



STADT NIDDA

Wilhelm-Eckhardt-Platz • 63667 Nidda • Tel.: 06043/8006-0
E-Mail: info@nidda.de • Internet: www.nidda.de

Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Nidda, Gemarkung Bad Salzhausen

Bebauungsplan Nr. BS 4 "Wohngebiet West"

**Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs.2 BauGB i.V.m. §4a Abs. 3 BauGB
sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**

1. Veranlassung, Planziel und räumlicher Geltungsbereich der Planung

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.2020 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Nach dem Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB am 07.12.2021 wurde die Auslegung vom 31.01.2022 bis 01.03.2022 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend ausgearbeitet.

Der Beschluss des Bebauungsplanentwurfes sowie der Offenlage gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda in ihrer Sitzung am 13. Dezember 2022 gefasst. Die Offenlage fand im Zeitraum vom 16. Januar 2023 bis einschließlich 17. Februar 2023 statt. Im Zeitraum der Offenlage kamen Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Abwägung ausgewertet und berücksichtigt wurden.

Aufgrund der Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen eingegangen sind, wurden neben redaktionellen Anpassungen und Konkretisierungen auch Änderungen an den Bebauungsplanunterlagen vorgenommen, die gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Offenlage gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB erforderlich machen. Insbesondere wurde der Entwurf des Bebauungsplans in folgenden Punkten geändert:

- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und hier insbesondere der untere Höhenbezugspunkt wurden präzisiert. Um die Bestimmung des maßgeblichen, unteren Höhenbezugspunktes zu ermöglichen, wurden für die Planstraßen 1 und 2 konkrete Höhen in NHN auf Basis der zwischenzeitlich erarbeiteten Straßenplanung festgesetzt.
- Die Festsetzung Ziff. A.9 (Wasserwirtschaft) wurde dahingehend geändert, dass nicht mehr die Brauchwassernutzung im Vordergrund steht, sondern die Festsetzung nun im Kern auf den Rückhalt von Niederschlagswasser abzielt.
- Die Festsetzung zum Erhalt der Bäume im Straßenraum der Kurallee wurde auf Anregung von HessenMobil gestrichen und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechend angepasst.
- In Abstimmung mit der ovag wurde unter Ziff. A. 9.1 eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Energie“ festgesetzt, um die Errichtung einer Trafostation planungsrechtlich zu sichern.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Bad Salzhausen, Flur 2, die Flurstücke 28/5, 33/1, 35/1, 147/9 (Im Seefeld), 139/3 (Im Seefeld) und 140/14 teilw. (Kurallee). Die Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches können der nachfolgenden Übersichtskarte entnommen werden.

2. Bekanntmachung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4a Abs. 3 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 30.09.2024 wurde von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 29.10.2024 gebilligt. Zudem wurde gemäß §

4a Abs. 3 BauGB die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans inklusive Begründung und Anlagen wird im Internet auf der Webseite der Stadt Nidda eingestellt, wo er unter dem folgenden Link

<https://www.nidda.de/leben/bauen-wohnen/baueplaechen-in-der-entwicklung/>

in der Zeit von

Montag, 11.11.2024 bis einschließlich Freitag, 13.12.2024

eingesehen werden kann

Im Zeitraum der Beteiligung liegt der Entwurf des Bebauungsplans inklusive Begründung und Anlagen sowie DIN-Normen, Richtlinien und technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug genommen wird in der Stadtverwaltung Nidda, Wilhelm-Eckhardt-Platz (Rathaus), Zimmer 204, während der allgemeinen Dienststunden

Montag bis Mittwoch	8.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Donnerstag	8.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Freitag	8.00 bis 12.00 Uhr

sowie nach Vereinbarung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus, sofern nicht auf den Tag ein gesetzlicher oder ortsüblicher Feiertag fällt. Während dieser Zeit können Stellungnahmen zu den Planungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Zudem können Stellungnahmen auf postalischem Wege an die untenstehende Adresse des Planungsbüros verschickt oder per E-Mail an 20008@blfp.de und toeb-beteiligung@nidda.de versandt werden.

blfp planungs gmbh
Straßheimer Straße 7
61169 Friedberg

Die Veröffentlichung erfolgt zudem auf dem zentralen Internetportal des Landes Hessen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gem. §4a Abs.5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass gemäß §4b BauGB ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Es liegen die folgenden Unterlagen mit umweltbezogenen Informationen vor, die mit ausgelegt werden:

- 1) Umweltbericht mit den gemäß der Anlage 1 zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB zu beschreibenden und zu bewertenden Inhalten sowie Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung
 - Umweltbezogene Informationen zu den Schutzgütern:
 - o Mensch und menschliche Gesundheit
 - o Bodenhaushalt
 - o Grundwasser und Oberflächengewässer
 - o Klima / Luft
 - o Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
 - o Landschaftsbild und Erholung
 - o Kultur- und Sachgüter
- 2) Fachbeitrag Artenschutz gemäß §44 BNatschG (Mai 2024)
 - Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit besonders geschützter Arten gegenüber den Verbotstatbeständen des §44 BNatschG.
- 3) Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten inklusive Ergänzungen, hydrogeologischem Gutachten und orientierende Angaben zu allgemeinen Gründungsfragen (Oktober 2022, April 2023 und August 2023)
 - Historische Recherche hinsichtlich des Vorhandenseins von altlastenverdächtigen Flächen. Baugrunderkundung mit durchgeführten Feld- und Laboruntersuchungen.

- 4) Archäologisch-geophysikalische Prospektion (September 2022)
 - Detektion obertägig nicht sichtbarer, archäologischer Strukturen als Basis für eine bodendenkmalpflegerische Beurteilung des Geltungsbereiches.
- 5) Schalltechnisches Gutachten (November 2022)
 - Untersuchung der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr sowie gewerbliche Anlagen; Ermittlung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen.
- 6) Verkehrsuntersuchung (August 2022)
 - Überprüfung des örtlichen Verkehrsnetzes hinsichtlich Kapazitätsreserven und der Fähigkeit die Neuverkehrsfahrten aufzunehmen und in ausreichender Weise abzuwickeln.
- 7) Konzept Plus-Energie-Siedlung (September 2022)
 - Erarbeitung verschiedener Energieversorgungslösungen und Aufzeigen von Möglichkeiten zur Steigerung der Energieeffizienz in der Strom- und Wärmeversorgung.
- 8) Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden eingegangen sind.
 - Stellungnahme der nach §3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis vom 14.02.2023
 - Stellungnahme von Hessen Mobil Gelnhausen vom 15.02.2023
 - Stellungnahme des Kreisausschusses des Wetteraukreises vom 20.02.2023
 - Stellungnahme vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt. Archäologie vom 15.02.2023
 - Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, regionale Siedlungs- und Bauleitplanung vom 16.02.2023
 - Stellungnahme des Regionalverbands FrankfurtRheinMain vom 20.01.2023
 - Stellungnahme des Zweckverbands Oberhessische Versorgungsbetriebe vom 02.02.2023

Aufgestellt: Nidda, 05.11.2024

Der Magistrat der Stadt Nidda

Thorsten Eberhard
Bürgermeister

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. BS 4 „Wohngebiet West“

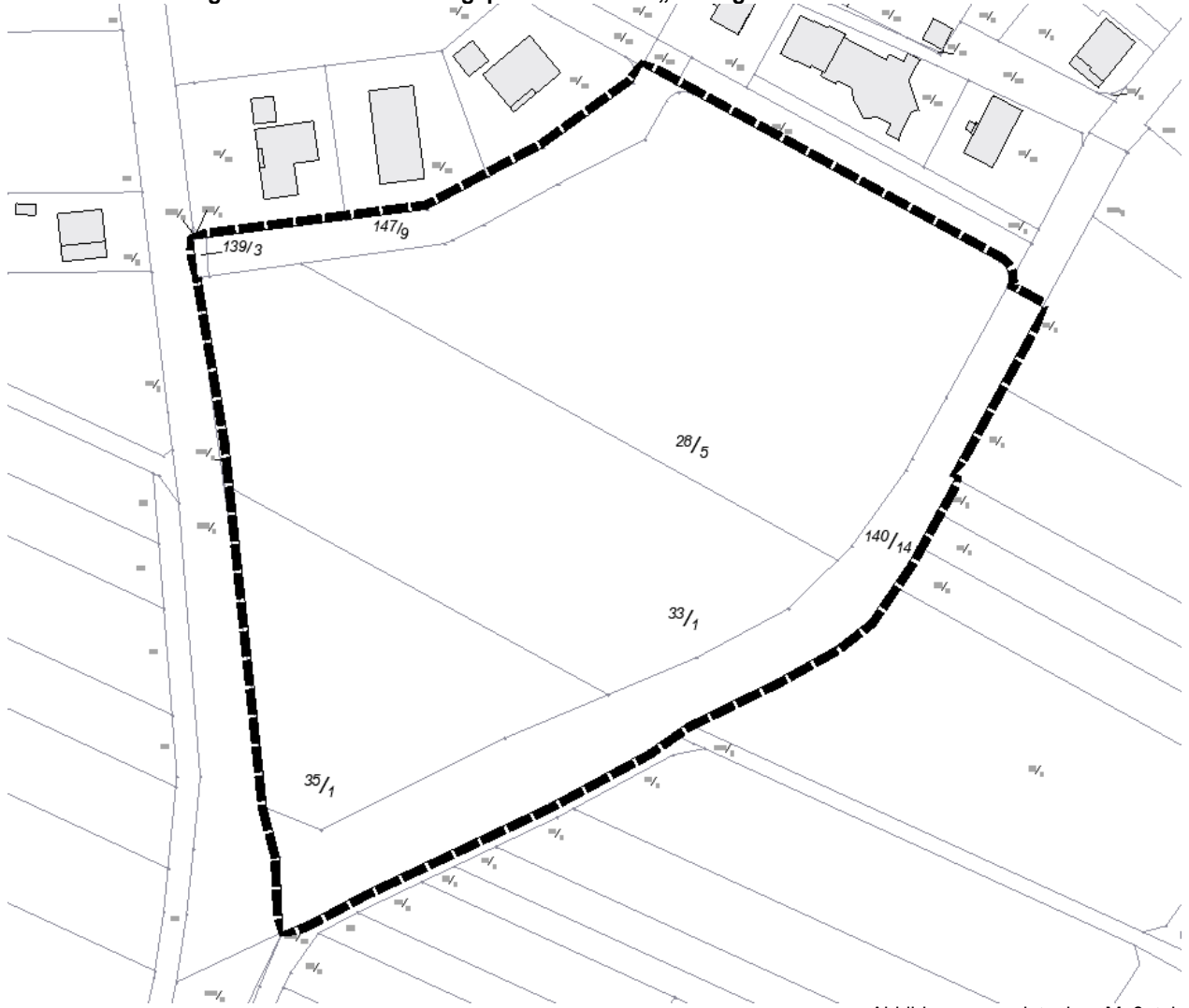


Abbildung genordet, ohne Maßstab