



# 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, Kernstadt Bebauungsplan Nr. N 37 „Sport- und Freizeitanlage an der Gymnasiumstraße“ Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in der Sitzung am 15.06.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 37 „Sport- und Freizeitanlage an der Gymnasiumstraße“ gefasst und am 17.09.2024 die Offenlegung des Entwurfs des Bebauungsplanes beschlossen.

Im Bereich westlich der Gymnasiumstraße und südlich der Krötenburgstraße ist im nördlichen Anschluss an das städtische Freibad die Errichtung einer Dreifeldsporthalle für den Schul- und Vereinssport als Ersatzbau für die abgängige Sporthalle des Gymnasiums vorgesehen. Darüber hinaus ist in diesem Bereich der Rückbau des Hallenbades mit anschließendem Neubau am derzeitigen Standort sowie die Neuordnung und Attraktivierung des bestehenden Rasensportfeldes und von Teilbereichen des Festplatzes einschließlich der bisherigen Fußwege und Freiflächen geplant. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des Gesamtbereiches als modernes und repräsentatives Sport- und Freizeitzentrum für unterschiedliche Ziel- und Nutzergruppen mit einer hohen Aufenthalts- und Freiraumqualität geschaffen werden.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von differenzierten Flächen für Sport- und Spielanlagen, von Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen sowie von öffentlichen Grünflächen und einer Fläche für die geplante Errichtung einer Energiezentrale. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan unter anderem eingriffsmindernde und grünordnerische Festsetzungen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften mit Vorgaben zur Gestaltung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie der Grundstücksfreiflächen und wasserrechtliche Festsetzungen zur Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser. Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme „Extensiv genutzte Frischwiesen, Flutrasen, Kleingewässer“ (Gemarkung Nidda, Flur 9, Flurstück 170) sowie aus der Ökokontomaßnahme „Extensiv genutzte Frischwiesen, Feuchte Hochstaudenflure und Röhricht“ (Gemarkung Eichelsdorf, Flur 3, Flurstück 113) zugeordnet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Nidda, Flur 1, die Flurstücke 606/2 teilweise, 606/7, 606/9 teilweise, 606/10 und 972/4 teilweise. Die Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches können der nachfolgenden Übersichtskarte entnommen werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, eine Schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung, ein geotechnischer Bericht, ein Hydrogeologisches Gutachten, ein Entwässerungskonzept sowie die im bisherigen Verfahren eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen werden in der Zeit von

**Montag, dem 14.10.2024 bis einschließlich Freitag, dem 15.11.2024**

im Internet unter der Adresse [www.nidda.de/leben/bauen-wohnen/bauflaechen-in-der-entwicklung](http://www.nidda.de/leben/bauen-wohnen/bauflaechen-in-der-entwicklung) veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung der oben genannten Unterlagen in der Stadtverwaltung Nidda, Wilhelm-Eckhardt-Platz (Rathaus), Zimmer 204. Die Einsichtnahme ist während der allgemeinen Dienststunden der

Verwaltung (Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr und Donnerstag von 14.00 bis 18.00 Uhr) sowie nach Vereinbarung möglich.

Während der oben genannten Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg, zum Beispiel schriftlich, in Textform oder zur Niederschrift, abgegeben werden können. Die elektronische Abgabe von Stellungnahmen ist bevorzugt unter der E-Mail-Adresse **toeb-beteiligung@nidda.de** möglich.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

a) Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag: Angaben und Ausführungen zu den Zielen und Inhalten der Planung mit Standortbeschreibung, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, zum Flächenbedarf und sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern, zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie eingesetzter Techniken und Stoffe. Weiterhin erfolgten eine Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der voraussichtlichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

- Boden und Fläche: Bestandsbeschreibung, Bodenentwicklungsprognose, Angaben zu Altlasten, Bodenbelastungen und Kampfmittel, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Eingriffsbewertung.
- Wasser: Bestandsbeschreibung, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Eingriffsbewertung.
- Luft, Klima und Folgen des Klimawandels: Bewertungsmethoden, Bestandsaufnahme, Eingriffsmindernde Maßnahmen, Angaben zu Folgen des Klimawandels und Eingriffsbewertung.
- Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen: Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstrukturen (Vegetationsaufnahme) und deren naturschutzfachlicher Wertigkeit, Eingriffsbewertung.
- Tiere und artenschutzrechtliche Belange: Verweis auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse; Beschreibung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen sowie deren Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung; Eingriffsbewertung.
- Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete: Benennung des nächstgelegenen FFH-Gebietes sowie Landschaftsschutzgebietes, Eingriffsbewertung.
- Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen: Hinweis auf berührtes gesetzlich geschütztes Biotop und Eingriffsbewertung.
- Biologische Vielfalt: Begriffsdefinition und Eingriffsbewertung.
- Landschaft: Bestandsbeschreibung und Eingriffsbewertung.
- Mensch, Wohn- und Erholungsqualität: Hinweis auf Nicht-Betroffenheit, Eingriffsbewertung.
- Kulturelles Erbe und Denkmalschutz: Hinweis auf Archäologische Fundstellen in unbestimmter Nähe des Plangebietes, Verweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.
- Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen: Hinweis, dass keine Risiken mit der Planung verbunden sind.
- Wechselwirkungen: Bewertung der Wechselwirkungen der Schutzgüter und der sich hieraus ergebenden Umweltauswirkungen.

Hinzu kommt die Berücksichtigung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Beschreibung der Eingriffskompensation (Eingriffs- und Ausgleichsplanung). Ferner umfasst der Umweltbericht eine Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, Ausführungen zur Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, zu den in Betracht kommenden alternativen Planungsmöglichkeiten und wesentlichen Gründen für die Standortwahl, zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring), eine Zusammenfassung und eine Bestandskarte.

b) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Angaben und Ausführungen zur Veranlassung und Aufgabenstellung, zu den rechtlichen Grundlagen, zur angewendeten Methodik, zur Ermittlung

der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens; Artenschutzrechtliche Prüfung der potenziell betroffener Artengruppen und Darstellung der Untersuchungsergebnisse.

- c) Schalltechnische Untersuchung: Angaben und Ausführungen zu Sachverhalt und Aufgabenstellung, zu den Bearbeitungsgrundlagen, zu den Anforderungen an den Schallschutz, Arbeitsgrundsätze und Vorgehensweise sowie zu schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld. Weiterhin Darlegung der Untersuchungsergebnisse Sportlärm und Anlagenlärm (Emissionen und Immissionen), Fazit und Zusammenfassung.
- d) Verkehrsuntersuchung: Angaben und Ausführungen zu Anlass und Aufgabenstellung, Vorgehensweise und Methodik; Bestandsanalyse und Prognose.
- e) Geotechnischer Bericht: Allgemeine Angaben zu Anlass und Auftrag, zu Bearbeitungsgrundlagen sowie bodenmechanische und chemisch-analytische Untersuchungen; Grundstückbeschreibung (historische, aktuelle und künftige Nutzung, Geologie und Hydrogeologie, Grundwasserverhältnisse, Durchlässigkeit der Böden); Baugrundbeurteilung, Baugrundrisiken, Zusammenfassung und abschließende Bemerkungen.
- f) Hydrogeologisches Gutachten: Allgemeine Angaben zu Anlass und Auftrag sowie zu Bearbeitungsgrundlagen, Beschreibung der geplanten Maßnahme, der Geologie und Hydrogeologie, Ergebnisse Drucksondierung, Beurteilung der geplanten Maßnahmen und abschließende Bemerkungen.
- g) Entwässerungskonzept: Allgemeine Beschreibung, Aufgabenstellung und Grundlagen, Beschreibung des Planungskonzeptes mit Ausführungen zur Trink- und Löschwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser und Schmutzwasser sowie Aussagen zum Bauen im Überschwemmungsgebiet.
- h) Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen eingegangen bzw. umweltrelevante Themen angesprochen worden:
- Hessen Forst (10.07.2023): Lage im Überschwemmungsgebiet.
  - Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen (09.08.2023): Blendwirkungen.
  - HGON Sammelstellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände (11.08.2023): Belange des Bodenschutzes, Versiegelung, Außenbeleuchtung, Grünflächen.
  - Kreisausschuss des Wetteraukreises, Kreisentwicklung (02.08.2023): Löschwasserversorgung, Eingriffs- und Ausgleichsplanung sowie Artenschutz, Grünflächen, Durchlässigkeit von Einfriedungen, Außenbeleuchtung und Glasfassaden sowie Lage im Überschwemmungsgebiet und Trinkwasserschutzgebiet.
  - Regierungspräsidium Darmstadt (08.08.2023): Lage im Überschwemmungsgebiet und Schallimmissionen.
  - Regionalverband Frankfurt RheinMain (21.07.2023): Lage im Überschwemmungsgebiet und Hinweis auf Strategische Umweltprüfung.
  - ZOV Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe (25.07.2023): Entwässerung (Niederschlagswasser und Abwasser).

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

Aufgestellt: Nidda, den 09.10.2024

Der Magistrat der Stadt Nidda

Thorsten Eberhard  
Bürgermeister

**Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 37 „Sport- und Freizeitanlage an der  
Gymnasiumstraße“**

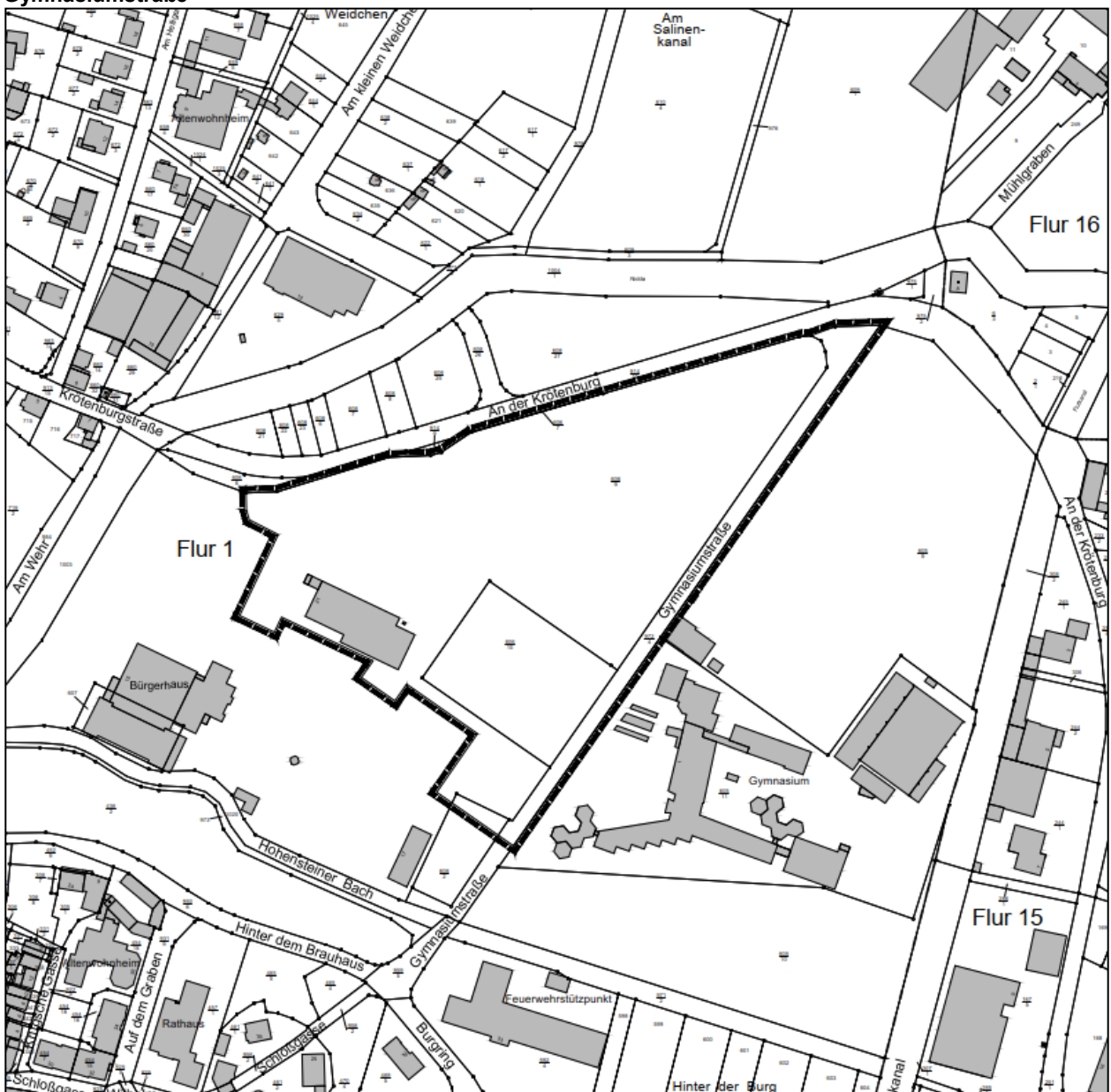


Abbildung genordet, ohne Maßstab