


Stadt Nidda
Fachbereichsleitung Technisches Rathaus
Wilhelm Eckhardt Platz
63667 Nidda

| | | |
|---|------|--|
|  | | |
| Stadt Nidda | | |
| 25. März 2022 | | |
| U. | | |
| | 04.3 | |

Bayreuth, 24.03.2022

**Bauleitplanung der Stadt Nidda, Stadtteil Borsdorf
B-Plan Nr. B 7 „Interkommunaler Gewebepark Oberhessen“
Hier: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter
sehr geehrter

hiermit nehmen wir zu dem Vorentwurf des B-Plans - Planstand 30.09.2021, wie dieser frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt ist, binnen der zum 08.04.2022 laufenden Frist zum Thema

„Art der baulichen Nutzung - Einzelhandel:

- **der Versorgung des Gebiets dienende Läden**
- **Betriebe oder Verkaufsstellen des Lebensmittelhandwerks“**

Stellung wie folgt:

1.

Die gemäß Vorentwurf - Planstand 30.09.2021 - nach Ziffer 1.1.4 in Satz 2 der textlichen Festsetzungen beabsichtigte Festsetzung:

„Hiervon ausgenommen sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Betriebe oder Verkaufsstellen des Lebensmittelhandwerks mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 200 m² im Gewerbegebiet Nr. 3.“

widerspricht dem Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und ist nach hiesiger Auffassung ferner auch bauplanungsrechtlich aus verschiedenen Gründen unzulässig.

2.

Der Geltungsbereich des beabsichtigten B-Plans Nr. B 7 liegt, wie bereits dem Vorentwurf - Planstand 30.09.2021 - in der Begründung in Ziffer 1.1 entnommen werden kann, überwiegend im „Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe - Planung“.

Gemäß Regionalplan Südhessen 2010 Z3.4.3-3 Satz 1 widerspricht in dem vorliegenden „Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe - Planung“ auch die Ansiedlung von nicht großflächigen - damit also auch von kleinflächigen - zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung.

Die Errichtung von - auch nur kleinflächigen - Verkaufsflächen in dem vorliegenden „Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe - Planung“ ist gemäß Z3.4.3-3 Satz 2 nur für die Selbstvermarktung von im Geltungsbereich des geplanten B-Plans Nr. B 7 produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, und dies auch nur dann, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

Nach der amtlichen Begründung zu Z3.4.3-3 zielt der Regionalplan mit diesem Ziel darauf ab, einer Fehlentwicklung, bestehend aus dem Eindringen von - auch kleinflächigen - Einzelhandelsbetrieben in das peripher gelegene „Vorranggebiete Industrie- und Gewerbe - Planung“, entgegen zu wirken, um gewerblich-industriell nutzbare Flächen für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender, weiterverarbeitender und dienstleistender Betriebe zu sichern - und eine zweckwidrige Verwendung des Vorranggebiets durch Einzelhandel auszuschließen.

3.

Die Formulierung in Ziffer 1.1.4 in Satz 2:

„ ... der Versorgung des Gebiets dienende Läden ... von jeweils maximal 200 m² Verkaufsfläche im Gewerbegebiet Nr. 3.“

eröffnet die Zulässigkeit diverser Einzelhandel zum Verkauf von zentrenrelevanten - aber auch von nicht zentrenrelevanten - Sortimenten. Dies führt aber insbesondere schon deshalb zum Zielwiderspruch mit Satz 1 von Z3.4.3-3, denn im vorliegenden „Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe - Planung“ widersprechen auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten den Zielen der Raumordnung. Die Eröffnung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben - auch kleinflächiger bzw. solcher die beschränkt sind auf nur 200 m² - die zentrenrelevante Sortimente anbieten, führt in dem geplanten B-Plan-Gebiet Nr. B 7 infolge **Z3.4.3-3 Satz 1** stets unweigerlich zum Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung.

Die Zulässigkeit von Einzelhandel, der Lebensmittel zum Verkauf anbietet (die textl. Festsetzung wählt hierfür die etwas „ungewöhnliche“ und mindestens unpräzise Formulierung „Betrieben oder Verkaufsstellen des Lebensmittelhandwerks“ - denn es kann z. B. nicht darauf ankommen, ob Lebensmittel handwerklich oder industriell hergestellt werden) führt, und zwar auch dann wenn es sich dabei (nur) um kleinflächige Einzelhandelsbetriebe handelte, denn solche Betriebe führen gemäß „Sortimentsliste“ im Reg.-Plan Südhessen 2010 auf Seite 51

stets „zentrenrelevante Sortimente“, per se zum Verstoß gegen **Satz 1 von Z3.4.3-3** und ist damit nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst iSv. § 1 Abs. 4 BauGB.

Die in Ziffer 1.1.4 Satz 2 beabsichtigte textliche Festsetzung beinhaltet keine Beschränkung nur auf solchen Einzelhandel, welcher der Selbstvermarktung von im Geltungsbereich des B-Plans Nr. B 7 ansässigen produzierenden und weiterverarbeitenden Unternehmen dient. Die Formulierung „ ... *Betriebe oder Verkaufsstellen des Lebensmittelhandwerks* ... „ beinhaltet keine Beschränkung auf die Selbstvermarktung von im Geltungsbereich des B-Plans Nr. B 7 produzierten Lebensmittelprodukte; deshalb widerspricht die beabsichtigte Festsetzung dem in **Satz 2 von Z3.4.3-3** formulierten Ziel.

Damit der beabsichtigte B-Plan Nr. B 7 als iSv. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst gelten kann bedarf es mit Blick auf das Ziel Z3.4.3-3 nach hiesiger Auffassung der ersatzlosen Streichung von Satz 2 der in den beabsichtigten textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.1.4 vorgesehenen Regelung.

4.

Satz 3 der in den beabsichtigten textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.1.4 vorgesehenen Regelung, die da lautet:

„Ausnahmsweise dürfen die im Gewerbegebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe ... nicht mehr als 200 m² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sich im Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder ... installieren, einbauen oder warten.“

entspricht nach hiesiger Auffassung dem Regelungsgehalt von Z3.4.3-3 und kann als iSv. § 1 Abs. 4 BauGB zielkomforme Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung für die beabsichtigte Satzung so verwendet werden.

5.

Sofern nach den städtebaulichen Zielsetzungen des Plangebers die vier Flächen des Gewerbegebiets Nr. 3 auch die Funktion als Standort für zentrale Nutzungen (wie aus dem gastronomischen Bereich - mithin publikumsintensivere Nutzungen die auch der Kommunikation dienen) erfüllen sollen, bedarf dies nicht auch der Eröffnung der Zulässigkeit von Einzelhandel im Gewerbegebiet Nr. 3.

„Auch wenn sie in anderen Baugebieten ausdrücklich genannt sind, fallen folgende gewerbliche Nutzungen dennoch unter den Begriff „Gewerbebetriebe aller Art“ iSv. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, weil sie grundsätzlich mit dem Gebietscharakter des Gewerbegebiets vereinbar sind: Schank- und Speisewirtschaften (sie werden ausdrücklich genannt in § 4 Abs. 2 Nr. 2 ...).“

(vgl. Ernst Zinkahn Bielenberg BauGB Lfg. 129 Stand Mai 2018 in § 8 BauNVO Rn 24)

Daraus ergibt sich, dass die durch den Plangeber gewünschten gastronomischen Nutzungen wie Bistros, Cafes oder Kantinen drgl. im Gewerbegebiet Nr. 3 als „Gewerbebetriebe aller Art“ ohnehin bereits allgemein zulässig sein, und zwar ohne dass der B-Plan Nr. B 7 unter Ziffer

1.1.4 Satz 2 für das Gewerbegebiet Nr. 3 (unter Verstoß gegen Z Z3.4.3-3) auch die Zulässigkeit von Einzelhandel eröffnete.

6.

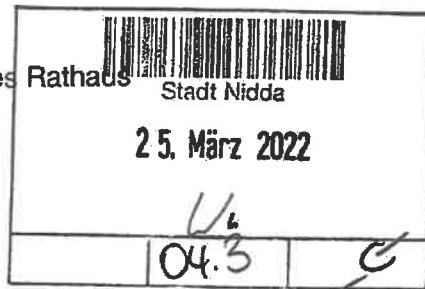
Durch die beabsichtigten textlichen Festsetzungen in Ziffer 1.1 zur Art der baulichen Nutzung würde die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften als „Gewerbebetriebe aller Art“ iSv. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. B 7 gleichermaßen die Zulässigkeit von Cafes, Bistros dgl. jeweils als für allgemein zulässig eröffnen.

Daraus folgt, auch ein **Schnell-Restaurant** (wie z. B. Mc Donalds dergl.) wäre nach den bisher beabsichtigten textlichen Festsetzungen als „Gewerbebetrieb aller Art“ im gesamten Gebiet von Nr. B 7 zulässig. Es kann nach diesseitiger Auffassung allerdings sehr konkret davon ausgegangen werden, dass sich ein solches Schnell-Restaurant nicht in einem der vier Flächen des Gewerbegebiets Nr. 3 ansiedelt, sondern ganz konkret im Gewerbegebiet Nr. 1 und dort unmittelbar neben dem geplanten „Kreisverkehrsplatz“.

Sofern sich nach den städtebaulichen Zielsetzungen des Plangebers gastronomische Betriebe - wie z. B. Cafes, Bistros oder eine Kantine - aber im Umfeld der „im Herzen“ des B-Plangebiets geplanten öffentlichen Parkanlage ansiedeln sollen, dürfte es notwendig sein, die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften durch geeignete Festsetzung auf die vier im Gewerbegebiet Nr. 3 gelegenen Flächen zu beschränken. Dies deshalb, weil wenn ein Schnell-Restaurant an der Eingangslage des Kreisverkehrsplatzes sitzt, wird sich im Herzen des Gebiets in Nähe der Parkanlagen eine weitere Gastronomie wie Cafes dgl. aus wirtschaftlichen Gründen nur schwer - oder gar nicht - entwickeln.

Es wird hiermit **beantragt** die vorstehenden Anregungen und Bedenken bei der Weiterführung des B-Plan-Aufstellungsverfahrens Nr. B 7 zu beachten.

Stadt Nidda
Fachbereichsleitung Technisches Rathaus
Wilhelm Eckhardt Platz
63667 Nidda



Bayreuth, 24.03.2022

Bauleitplanung der Stadt Nidda, Stadtteil Borsdorf
B-Plan Nr. B 7 „Interkommunaler Gewebepark Oberhessen“
Hier: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter
sehr geehrter

hiermit nehmen wir zu dem Vorentwurf des B-Plans - Planstand 30.09.2021, wie dieser frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt ist, binnen der zum 08.04.2022 laufenden Frist zum Thema „**Verkehrerschließung**“ Stellung wie folgt:

1.

Durch die im geplanten B-Plangebiet Nr. B 7 erstmalig als für zulässig eröffneten Nutzungen werden erhebliche Pkw- und Lkw-Neuverkehre induziert, welche das außerhalb des B-Plangebiets Nr. B 7 liegende öffentliche Straßennetz, insbesondere das im Bereich der Ortsdurchfahrt von Harb, zusätzlich belasten.

Dem öffentlich ausgelegten B-Plan-Vorentwurf ist in der Begründung - Planstand 30.09.2021 - auf Seite 16 zwar zu entnehmen dass vorgesehen wäre, einen Kreisverkehrsplatz (am KP Lilienthalstraße) und einen neuen KP mit Linksabbieger im Verlauf der Beuthener Straße zu schaffen. Einen Nachweis, ob eine geeignete bzw. eine von Hessen Mobil geforderte Leistungsfähigkeit im öffentlichen Straßennetz der B 455 und B 457 (insbesondere im Bereich der Ortsdurchfahrt von Harb - der Alois-Thum-Straße) mittels der beiden neuen KP-Bauwerke (Kreisverkehrsplatz und neuer KP mit Linksabbieger) und insbesondere auch unter Einbezug bzw. Berücksichtigung

- a) der heute bereits in und um Harb herum im Bereich der B455 und B 457 vorhandenen Verkehre - sowie

- b) der durch den Einzelhandelsbetrieb „Herkules“ (mit Lage im Geltungsbereich des B-Plans Nr. H 7) induzierten und prognostizierten Verkehre - sowie
- c) der Neuverkehre die infolge Ausweisung der B-Pläne Nr. H 9A, H 9B und H 9C aus dem Bereich des „Kahle-Gelände“ prognostiziert sind - sowie
- d) der Neuverkehre die aus dem B-Plangebiet Nr. B 7 „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ selbst resultieren

für die Tageszeiten der Hauptverkehrsbelastungen sichergestellt ist, gibt es - so die Ausführungen auf Seite 16 im Vorentwurf der B-Plan-Begründung - jedenfalls bisher nicht. Ohne eine hierzu geeignete verkehrstechnische Nachweisführung wie bspw. nach HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) und eine sich hieran anschließende geeignete Verkehrsanlagenplanung, welche insbesondere

- e) die vorstehend unter Ziffer 1. Abs. a) bis d) aufgeführten Verkehre - sowie
- f) die bereits heute für den Bereich der Ortsdurchfahrt Harb geplante Schaffung bzw. Änderung diverser Verkehrsanlagenbauwerke (wie nachstehend unter Ziffer 2. näher dargestellt)

berücksichtigt, kann aber das Planziel für den beabsichtigten B-Plan Nr. B 7 „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“, die Sicherung der Verkehrserschließung des Plangebiets und dessen geeignet leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz (insbesondere für die Ortsdurchfahrten von Harb und Bordsdorf), nicht sachgerecht umgesetzt werden.

2.

Vor dem vorstehend dargestellten Hintergrund wird **beantragt**, bei den seitens der Plangeberin angekündigten Machbarkeitsstudien, Verkehrsuntersuchungen, Leistungsfähigkeitsberechnungen und Verkehrsanlagenplanungen insbesondere zu beachten und sicherzustellen, dass

- a) die sich aus der Verkehrsuntersuchung „Anbau eines Herkules-Gartenmarktes“, erstellt durch IMB-Plan Datum 05.07.2007, ergebenden Erkenntnisse, Verkehrsmengen und Planungen - sowie
- b) die sich aus der unverändert gültigen und zur Umsetzung anstehenden Verwaltungsvereinbarung (= Kreuzungsvereinbarung gem. § 12 FStrG), geschlossen zwischen Hessen Mobil (= ehemals ASV-Gelnhausen) und der Stadt Nidda vom 28.01.2008 / 06.02.2008 (mit Folgevertrag = Öffentl. rechtl. Vereinbarung zwischen der Stadt Nidda und der
 - ergebenden Maßnahmen, wie bspw. die:
 - Lichtsignalisierung des KP Aussiger Straße / Alois-Thums-Str. / Privatstraße gem. B-Plan Nr. H 9A „Kahle-Grundstück (Nordost)“ = ehemalige Kahle-Werkseinfahrt
 - Umgestaltung der Einmündung der Aussiger Straße in die Alois-Thums-Straße

- Koordinierung (grüne Welle) der sodann insgesamt vier Lichtsignalanlagen in der Ortsdurchfahrt Harb - sowie
- c) die für den B-Plan Nr. H 9A „Kahle-Grundstück (Nordost)“ im Auftrag der Firma ANKOM beigebrachte Verkehrsuntersuchung „Bebauungsplan Nr. H 9A Kahle-Grundstück (Nordost)“, erstellt durch _____ Datum 19.07.2016 / 19.05.2017 - und die ebenso im Auftrag der _____ beigezogene Simulation „Nachweis der verkehrstechnischen Machbarkeit mittels Simulation des Verkehrsablaufs“, erstellt durch Datum 15.12.2016 - sowie
- d) der durch _____ bereits erstellte straßenbautechnische Entwurf für die vorstehend dargestellten Verkehrsanlagenbauwerke - sowie
- e) die durch _____ bereits erstellte Ausführungs-Planung von Lichtsignalanlagen für die neue LSA am KP Aussiger Straße / Alois-Thums-Str. / Privatstraße gem. B-Plan Nr. H 9A „Kahle-Grundstück (Nordost)“ und die durch _____ ebenso bereits erstellte LSA-Ausführungs-Planung für die Koordination (grüne Welle) der sodann vier LSA in der Ortsdurchfahrt von _____

je unverändert und weiterhin als gegeben bzw. als zur Umsetzung beabsichtigt, berücksichtigt werden - und dass jede Einschränkung oder Erschwernis in deren Umsetzbarkeit auszuschließen ist. Dies insbesondere deshalb, denn es geht hierbei um die Umsetzung notwendiger verkehrsanlagentechnischer Maßnahmen für bereits infolge von rechtskräftigen B-Plänen bestehende Baurechte.

Die Deckblätter der obig benannten Untersuchungen, Verträge und Planungen einschl. der Lageplan zum straßenbautechnischen Entwurf sind diesem Schreiben in Anlage beigelegt. Die vorstehend unter Ziffer 2. Abs. a) bis e) genannten Untersuchungen, Verträge und Planungen drgl. liegen der Plangeberin - der Stadt Nidda - je selbst vor, so dass für Zwecke deren Beachtung eine weitergehende „Unterlagenübergabe“ seitens der Firma _____ nicht erforderlich ist.

3.

Die Stadt Nidda hat die B-Pläne Nr. H 9C „Kahle-Grundstück (West)“ und Nr. H 9B „Kahle-Grundstück (Süd)“ durch amtliche Bekanntmachung je (erst) am 05.02.2022 in Kraft gesetzt.

Diese (erst) am 05.02.2022 erfolgten B-Plan-Inkraftsetzungen gaben aus hiesiger Sicht den maßgeblichen Grund, weshalb die unter vorstehender Ziffer 2. Abs. d) und e) benannten und für die geplante bauliche Umsetzung erforderlichen Planungen bisher (nur) weitestgehend (bis auf nur geringfügige - für die Hauptsache jedenfalls nur relativ unbedeutende - letztlich eher redaktionelle Anpassungen) beauftragt, fertiggestellt und der Stadt Nidda bzw. Hessen Mobil vorgelegt wurden.

Im Ergebnis des jüngst erfolgten Inkrafttretens der B-Pläne Nr. H 9C und Nr. H 9B ist - jedenfalls nach Auffassung der Firma _____ - nun konkret und zeitnah von der planerischen Schluss-Fertigstellung und baulichen Umsetzung der vorstehend unter Ziffer 2. angesprochenen Verkehrsanlagenbauwerke auszugehen.

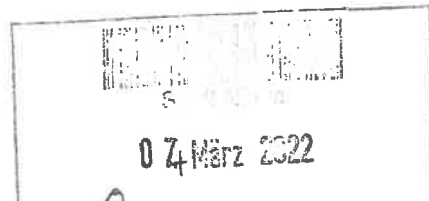
4.

Zwischen den beiden neuen mit Nr. B 7 vorgesehenen KP's „Kreisverkehrsanlage“ und „KP-Beuthener“ wird sich über die Planstraße A zur Vermeidung von Wartezeiten drgl. an der LSA Alois-Thum-Str. / Beuthener Straße **Abkürzungsverkehr** durch das Plangebiet Nr. B 7 ergeben. Ob dieser Abkürzungsverkehr für die Sicherheit und Leichtigkeit des das Plangebiet Nr. B 7 umschließenden Straßennetzes (samt der B 455 und B 457) förderlich ist oder nicht, bzw. welche Anforderungen sich hierdurch für die zwei neu geplanten KP's ergeben, ist nach diesseitiger Auffassung innerhalb der seitens der Plangeberin als noch zu erstellend angekündigten Machbarkeitsstudien und Verkehrsplanungen drgl. zu untersuchen.

erhält durch uns einen Abdruck dieses Schreibens.

Es wird hiermit **beantragt** die vorstehenden Anregungen und Bedenken bei der Weiterführung des B-Plan-Aufstellungsverfahrens Nr. B 7 zu beachten.

Anlagen



Nidda, den 3.3.2022

An den Magistrat der Stadt Nidda, Rathaus

Betrifft: Bebauungsplan „ Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen „

Sehr geehrter Magistrat der Stadt Nidda, unser im Absender angegebener Verein Niddas hat etwa 15 aktive Mitglieder und betreibt Gartenbau auf einem Grundstück, welches von der Hessischen Landgesellschaft (HLG) seit etwa 50 Jahren gepachtet ist. Der aktuell gültige Pachtvertrag umfasst die Jahre 2021 bis 2027 und wurde erst kürzlich verlängert. Das Pachtobjekt befindet sich zwischen den Stadtteilen Borsdorf und Harb nördlich der B455 und umfasst etwa 0,6 ha.

Durch entsprechende Verlautbarungen aus der Vergangenheit und die amtliche Berichterstattung im Kreisanzeiger vom 26.2.2022 sind wir verunsichert hinsichtlich der Zukunft unseres Vereins und der Nutzung unseres Grundstückes, denn dieses befindet sich in Gänze im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes der Stadt Nidda.

Wir befürchten unsere Anlage zukünftig nicht mehr nutzen zu können, sollten die Erschliessung und Verwirklichung des o.a. „ Gewerbeparks“ erfolgen.

Der Verein bittet den Magistrat der Stadt Nidda um baldige Stellungnahme und Aufklärung!

Mit freundlichen Grüßen in Erwartung Ihrer Antwort:

Vorab per E-Mail: info@nidda.de

Einschreiben mit Rückschein

Magistrat der Stadt Nidda
Wilhelm-Eckardt-Platz
63667 Nidda

Nidda, 06.04.2022 TL

Gemeinsame Stellungnahme zum Bebauungsplan B7 der Stadt Nidda

Sehr geehrte Damen und Herren,

vor Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs wäre es sinnvoll gewesen, die Planung mit den bereits bekannten zukünftigen Nutzern zu besprechen. Notwendigkeiten bezüglich des Geländezuschnitts und der Festsetzungen hätten dann bereits in den Entwurf einfließen können.

Folgende Anregungen und Bedenken erheben wir:

- Die Baufenster sind sehr schmal gehalten, die Ausnutzungsmöglichkeiten sind durch die Bauverbotszone entlang der Bundesstraße und den Einschränkungen zwischen Straße und Baugrenze sehr stark reduziert. Die vorderen und hinteren Bereiche jenseits der Baugrenzen/Linien sind folglich baulich nicht nutzbar. In der beschränkten Restfläche müssen beispielsweise die notwendigen Stellplätze und die Nebenanlagen untergebracht werden. Für die Realisierung der Vorhaben müssen zusätzliche Flächen zum Beispiel für die Unterbringung von Nebenanlagen und Stellplätzen zur Verfügung gestellt werden.
- Für die Unterbringung von gewerblichen Nutzungen ist eine Bautiefe von 30-40 m angebracht. Für ein Technologiezentrum mit Versuchs- und Laborräumen wird ebenfalls diese Größenordnung benötigt. Des Weiteren ist die Anbindung an die bestehenden Betriebsteile zwingend erforderlich. Aus diesem Grunde sind die möglichen Standorte sehr eingeschränkt nutzbar.
- Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung entlang der Bundesstraße (GEe) entbehrt jeglicher Logik. Im Rahmen der Stadtplanung wird das Prinzip der Bündelung von Emissionsquellen verfolgt. Das Schutzbedürfnis und damit der Bedarf an Einschränkung ist eher in Richtung vorhandene Wohnbebauung im westlich anschließenden Bereich gegeben. Der Verkehrslärm entlang der Bundesstraßen ist ehemals dominant, lärmintensivere Nutzungen bieten sich vorrangig entlang der Bundesstraßen an.

- Im Rahmen der Umliegung müsste der Bereich zwischen der Begrenzung Bauverbotszone und Grundstücksgrenze zur Bundesstraße hin deutlich geringer bewertet werden als die normalen Gewerbeflächen. Da die Fläche nicht baulich genutzt werden kann, besteht lediglich die Möglichkeit einer aufwendig zu pflegenden Grünfläche. Im Rahmen der Umliegung ist dieser Sachverhalt zu berücksichtigen.
- Durch den Zuschnitt des Baugebietes in Richtung Norden entstehen Grundstücke, die landwirtschaftlich nur mit erheblichen Erschwernissen bewirtschaftet werden können. Der Planungsträger müsste eine Anschneideentschädigung beträchtlichen Ausmaßes für die durch den Planungsvorgang entstehenden Erschwernisse der Bewirtschaftung leisten oder Tauschgrundstücke anbieten, die in Qualität und Zuschnitt den ursprünglichen Eigenschaften entsprechen. Vorstellbar wäre auch eine wertmäßige Zuteilung als Gewerbefläche und die Übernahme der Restfläche durch den Planungsträger.
- Die geschwungene Straßenführung führt zu überwiegend konisch zugeschnittenen Baufenstern und schränkt die Möglichkeiten für eine planmäßige gewerbliche Nutzung erheblich ein. Dadurch ist für geplante Nutzungen ein größerer Flächenverbrauch notwendig.
- Die Struktur des Baugebietes ist eher für Wohngebiete geeignet und weniger für eine gewerbliche Nutzung!
- Zur Baubeschränkungszone führt das hessischen Straßengesetz in § 23 Abs. 7 aus: „Die Abs. 1-6 gelten nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Sinne des Baugesetzbuches entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.“ Wir gehen davon aus, dass Hessen Mobil als zuständige Straßenbaubehörde im Bauleitplanverfahren beteiligt wird und somit auf eine Baubeschränkungszone verzichtet werden kann. Der Verzicht führt zu einer Reduzierung des Verwaltungsaufwandes!
- Die Ausweisung einer Baubeschränkungszone ist nicht notwendig und beeinträchtigt die Realisierung der baulichen Nutzung. Nach § 23 Abs. 7 hessisches Straßengesetz ist eine Beteiligung der Straßenbaubehörde nicht notwendig. Die gesetzliche Grundlage führt hierzu aus: Abs. (7) Die Abs. 1 bis 6 gelten nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Sinne des Baugesetzbuches entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.“ Wir gehen davon aus, dass Hessen Mobil im Verfahren beteiligt wird.
- Für das gesamte Gebiet ist ein Parkraumkonzept für Lkw zu empfehlen. Das Mobilitätszentrum beinhaltet keine Lkw-Stellplätze und Parkbuchten für Lkw sind nicht dargestellt. Üblicherweise ist für Gewerbegebiete mit einem hohen Anfall an Lkw zu rechnen, die möglicherweise die Straßen des gesamten Gebiets blockieren.
- Die textlichen Festsetzungen 1.1.3 widersprechen sich möglicherweise. Wenn ein Betriebsinhaber gleichzeitig Aufsichtsperson ist, könnte eine unklare Rechtslage bezüglich der Zulässigkeit von betriebsbezogenen Wohnungen entstehen.

- Die vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 2.1.1 sind kontraproduktiv für die Anordnung von Solaranlagen, die für das Gebiet gewünscht sind.
- Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 2.3.2 widersprechen dem Sicherheitsbedürfnis der Nutzer. Bei einer Höhe von 1,20 m ist die Überwindungsmöglichkeit für Diebe leicht gegeben. Gerade wegen der Betriebsruhe am Wochenende entspricht dies einer Einladung zur Entwendung der dort gelagerten Wirtschaftsgüter.
- Die Begrünung von Fassadenflächen kann je nach Produktion aus hygienischen Gründen unzulässig sein. Beispielsweise ist in der Lebensmittelproduktion die Anwesenheit von Insekten oder anderen Tieren unerwünscht oder verboten.
- Bekanntermaßen ist in dem Gebiet mit erhöhtem Anfall von Kampfmitteln zu rechnen. In der Umgebung befand sich im Zweiten Weltkrieg ein Flugplatz, der ein beliebtes Angriffsziel darstellt. Im Sinne des § 1 Baugesetzbuch mit seiner Forderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wäre eine flächendeckende Untersuchung durch den Kampfmittelräumdienst angebracht. Durch diese systematische Untersuchung ist eine Gefährdung durch Funde im Nachhinein deutlich zu reduzieren. Der Anspruch an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wäre insofern besser zu gewährleisten.
- Der Unterzeichner verfügt über ein erhebliches Guthaben in seinem Ökokonto für Eingriffe in Natur und Landschaft bei der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises. Der Ausgleich des Eingriffes für das Gewerbegebiet könnte - gegebenenfalls auch teilweise - kompensiert werden. Der finanzielle Ausgleich wäre durch Mehrzuweisung von Baugebietsflächen möglich.

Magistrat der Stadt Nidda
Wilhelm-Eckhardt-Platz
63667 Nidda

Nidda, den 17. März 2022

**Bebauungsplan Nr. B 7 "Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen" (IGO)
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o. a. Vorhaben nehme ich wie folgt Stellung:

Gemäß der Begründung zum BPlan befindet sich das Plangebiet im Stadtteil Borsdorf nordwestlich des Knotenpunktes der Alois-Thums-Straße (Bundesstraße B 455) mit der Beuthener Straße (Bundesstraße B 457) an der Grenze zum Stadtteil Harb, **von wo aus über die umliegenden Verkehrswege sowie weiterführend auch über die Bundesautobahn BAB 45 eine überörtliche Anbindung erfolgen kann.**

Dies bedeutet, dass der überwiegende Teil des an- und abfahrenden Verkehrs des IGO Richtung Autobahn über die B 455 (Ortsdurchfahrt Borsdorf) erfolgen wird.

Bedingt hierdurch führt diese stetig zunehmende Verkehrsdichte zu massiven Lärmbeeinträchtigungen der Anwohner. Bereits jetzt schon werden tagsüber bei Einhaltung einer max. Geschwindigkeit von 50 km/h Pegel erreicht, die fast den zulässigen Immissionsrichtwert für Industriegebiete erreichen (70 dB(A)).

Anmerkung: In Industriegebieten ist wohnen jedoch nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Ein für die Gesundheit verträglicher Geräuschpegel liegt bei 55 Dezibel(A), Auswirkungen auf die Gesundheit sind ab einem Tagesmittelwert von 65 dB(A) feststellbar.

Dieser Wert ist nach Berechnungen von Hessen Mobil derzeit schon bei der überwiegenden Zahl der Wohnhäuser an der B 455 überschritten!

So ist auch dem **Bundesverkehrswegeplan 2030** zu entnehmen, dass „die derzeitigen und die prognostizierten Verkehrsstärken die Verkehrssicherheit insbesondere für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer stark einschränken. Die Belastung der Anwohner durch Lärm und Schadstoffe ist erheblich. Zudem wird die Verkehrsqualität für den durchfahrenden Verkehr durch einmündende klassifizierte Straßen/Gemeindestraßen, einen Bahnübergang, Fußgänger- und Radverkehr gemindert. Durch den Bau einer Neubaustrecke zur Umfahrung der Ortslage wird sich die Verkehrssituation deutlich verbessern.“

Im Zusammenhang mit den Überlegungen zur Ausweisung des IGO wurden von der Stadt Nidda auch Schritte zu einer Verlegung der Ortsdurchfahrt mit nicht unerheblichen Kosten in die Wege geleitet.

Es verwundert mich daher schon, dass man dann im Umweltbericht zum BPL Nr. B 7 auf Seite 33 unter Punkt 2.10 nachlesen kann, ich zitiere:

„Derzeit sind keine nachteiligen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans ersichtlich.“

Durch diese pauschale Aussage kann man zu dem Ergebnis gelangen, dass eine Verlegung der Ortsdurchfahrt eigentlich nicht erforderlich ist!

Aber eines der Hauptargumente der Stadt Nidda für die Verlegung der Ortsdurchfahrt ist die Ausweisung des IGO!

Des Weiteren steht diese Aussage im krassen Widerspruch zur Realität und den Ausführungen im Bundesverkehrswegeplan.

Da ein Zeitpunkt für eine Verlegung der Ortsdurchfahrt nicht absehbar ist, ist im weiteren Verlauf des Verfahrens eine detaillierte Prognose der Verkehrsdichte mit ihren Auswirkungen auf die Anwohner der B 455 in der Ortsdurchfahrt Borsdorf unerlässlich. Darüber hinaus sind Maßnahmen zu beschreiben die ergriffen werden müssen, damit die zulässigen Immissionswerte der 16. BImSchV im Bereich der jetzigen Ortsdurchfahrt nicht überschritten werden.

Mit freundlichen Grüßen