

# Bauleitplanung der



## Stt. Ober-Widdersheim

### Bebauungsplan Nr. OW 12 „Beiderseits der Basaltstraße“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a BauGB)

Begründung  
zur Entwurfsfassung

09/ 2022  
08/ 2024

Planstand:

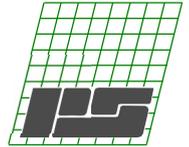
Begr. zur Entwurfsfassung, Aug./ Sept. 2022  
und Aug. 2024

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 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, Baulinien, Bauweise, Gebäudetypen**

#### **5.4 Verkehrsflächen**

#### **5.5 Fläche für Versorgungsanlagen, Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

#### **5.6 Grünfläche**

#### **5.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Eingriffsminimierende Maßnahmen**

#### **5.8 Nutzung regenerativer Energien (Solarmindestfläche)**

#### **5.9. Passiver Lärmimmissionsschutz**

#### **5.10 Bedingte Festsetzung**

#### **5.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung)**

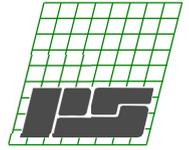
#### **5.12 Wasserrechtliche Festsetzungen**

### **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**

#### **7 Bodenordnung, Sicherung der Planung**

#### **8 Flächenbilanz**

### **ANLAGEN**

- Umweltfachbeitrag (mit Bestandskarte)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (PlanÖ GmbH, Biebental, 26.08.2022)
- Schalltechnische Untersuchung (GSA Ziegelmeyer GmbH, Hohenstein, 03.12.2020 u. 14.10.2021)
- Vorplanung zur Erschließung, Kanalisation und Wasserleitung (Paul Ingenieure GmbH, Hanau, August 2022)
- Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten (Dr. HUK Geoconsult GmbH, Oberursel, 31.10.2022)
- Tiefergehende, umwelttechnische Erkundung der Untergrundverhältnisse (WISA Sanierungsgesellschaft mbH, Lich, 29.06.2023)



## **1 Veranlassung, Ziele**

Das Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes in Ober-Widdersheim war lange Zeit Bestandteil des Betriebsgeländes der Fa. Johannes Nickel GmbH & Co KG.

Ab 2016 wurde die Stilllegung und der Rückbau der stationären Werksanlagen, u.a. die Brech- und Klassieranlage, bergrechtlich und faktisch verfolgt und vollzogen; aufstehende Betriebsgebäude wurden bis Ende des Jahre 2017 vollständig rückgebaut.

Auf der Grundlage des Rahmenbetriebsplanes wurden die Flächen im Bereich des nunmehrigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aus dem Bergrecht entlassen und stehen für eine städtebauliche Entwicklung bereit.

Nach dem *Abschlussbericht zum Rückbau der stationären Werksanlagen Ober-Widdersheim*<sup>1</sup> wurden sämtliche Auflagen zum Rückbau aus der Baugenehmigung erfüllt.

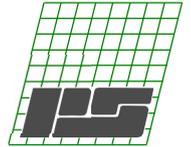
Die (umfassende) Sanierung der Grundstücke konnte abschließend ausgeführt werden. Eine Nutzung ist demgemäß uneingeschränkt möglich. Alle ermittelten Gehalte liegen unterhalb der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Boden bei Kinderspielflächen.

Weitere Maßnahmen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig (vgl. hierzu Pkt. 6.3).

Vor diesem Hintergrund und da die Stadt Nidda mittlerweile Eigentümerin des überwiegenden Teiles der überplanten Flächen ist, erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 25.08.2020 gemäß § 2 (1) BauGB die Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Beiderseits der Basaltstraße“.

---

<sup>1</sup> BAUconsulting Schäfer, Dipl.-Ing. S. Schäfer, 34253 Lohfelder: Bericht BT171221, Sachstand 31.08.2018



## **2 Vorgaben, Rahmenbedingungen**

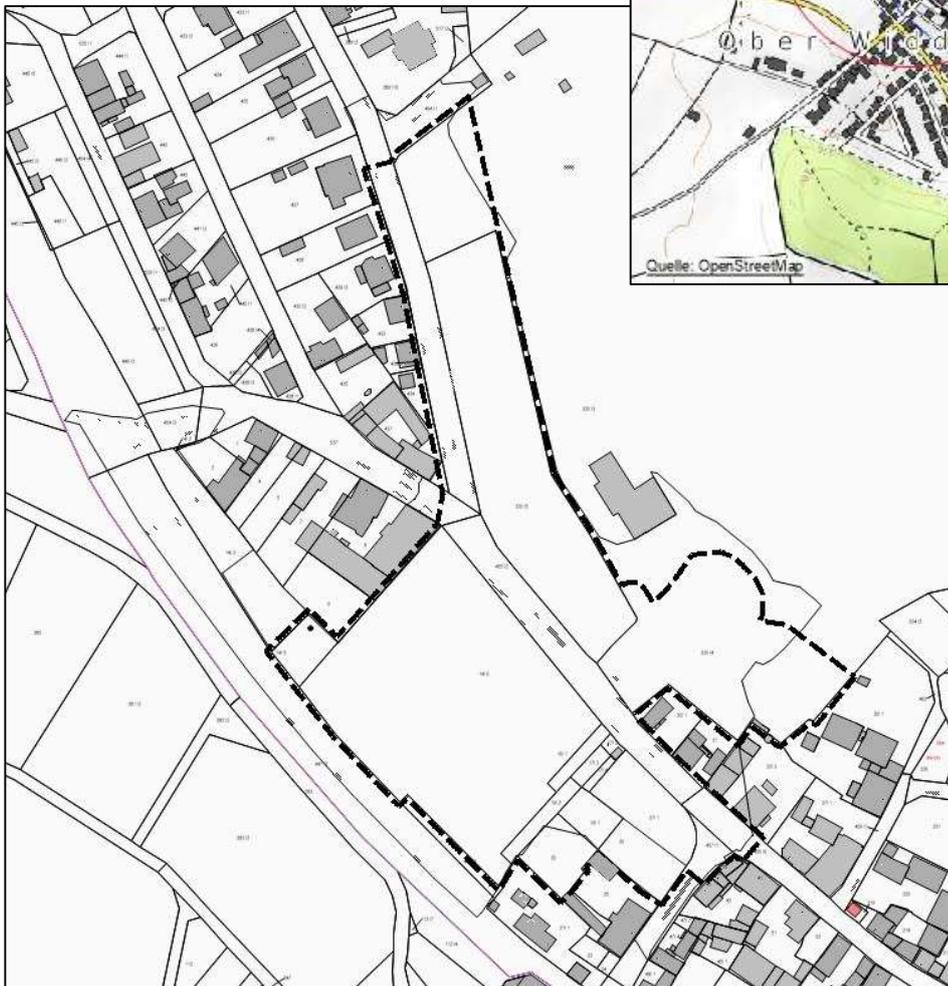
### **2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

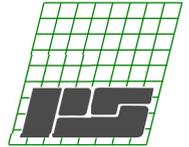
Das Gebiet des vorliegenden des Bebauungsplanes liegt im Norden des Stadtteiles Ober-Widdersheim.

Mit einer Fläche von insgesamt rd. 2 ha umfasst der räumliche Geltungsbereich die Flurstücke 14/6, 14/5, 19/2, 16/1, 17/3, 17/2 17/4, 19/1, 20, 26, 27/1, 320/5, 320/6, 320/7 (teilw.), 457/1 (teilw., Unter-Widdersheimer-Straße), 456/6, 455/2, 527 (jew. teilw., Basaltstraße) und 318/2 (teilw. Gildenwaldstraße) in der Flur 1 der Gemarkung Ober-Widdersheim.

#### **Übersicht:**

Lage und Abgrenzung  
des Plangebietes  
(ohne Maßstab)





## 2.2 Standortwahl/ -alternativen

Mit der Aufhebung der betrieblichen und bergrechtlichen Nutzung ergibt im Nordwesten von Ober-Widdersheim die sinnvolle Möglichkeit, die derzeitigen Freiflächen beiderseitig der Basaltstraße im Sinne einer Flächenkonversion nach zu nutzen und einen städtebaulichen Lückenschluss zwischen der Bebauung an der Unter-Widdersheimer-Straße im Südosten und der Bebauung an der Gildewaldstraße weiter im Norden zu vollziehen.

Damit wird ein wesentlicher Beitrag geleistet, um der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und Wohnraum in Ober-Widdersheim und darüber hinaus im Bereich der Stadt Nidda entgegenzuwirken. Zudem entspricht das Planvorhaben in idealer Weise der gesetzgeberischen Intention und Vorgabe im Hinblick auf eine verdichtende Innenentwicklung zur Wohnraumschaffung (-> § 13 a BauGB, vgl. Pkt. 2.5 und 3).

Vor dem Hintergrund der Vornutzung, den Maßnahmen und Aufwendungen zur Beräumung und Nutzbarmachung der in Rede stehenden Flächen sowie der nunmehr gegebenen Eigentumssituation bestehen keine standörtlichen Alternativen.

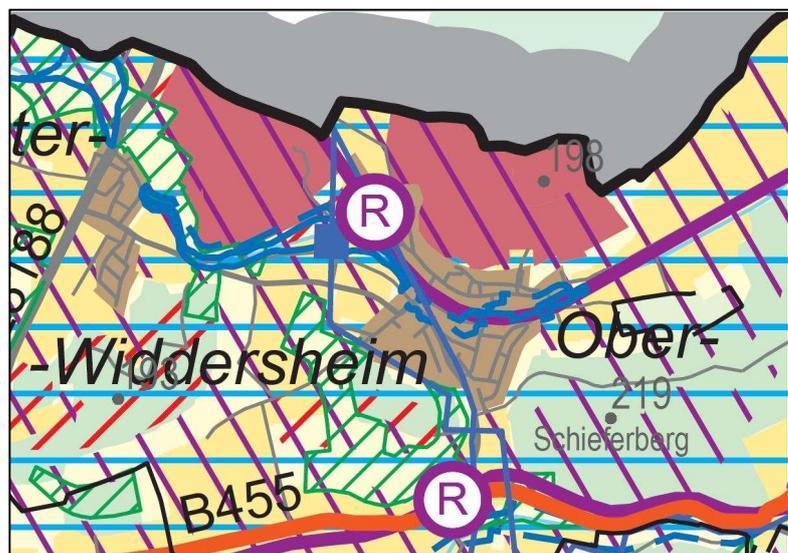
## 2.3 Regionalplan, Flächennutzungsplan

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, in teilweiser Überdeckung durch die symbolische Darstellung des Bahnhalt punktes, als Vorranggebiet Siedlung, Bestand, dargestellt bzw. ausgewiesen.

Auszug: RPS 2010 (ohne Maßstab)



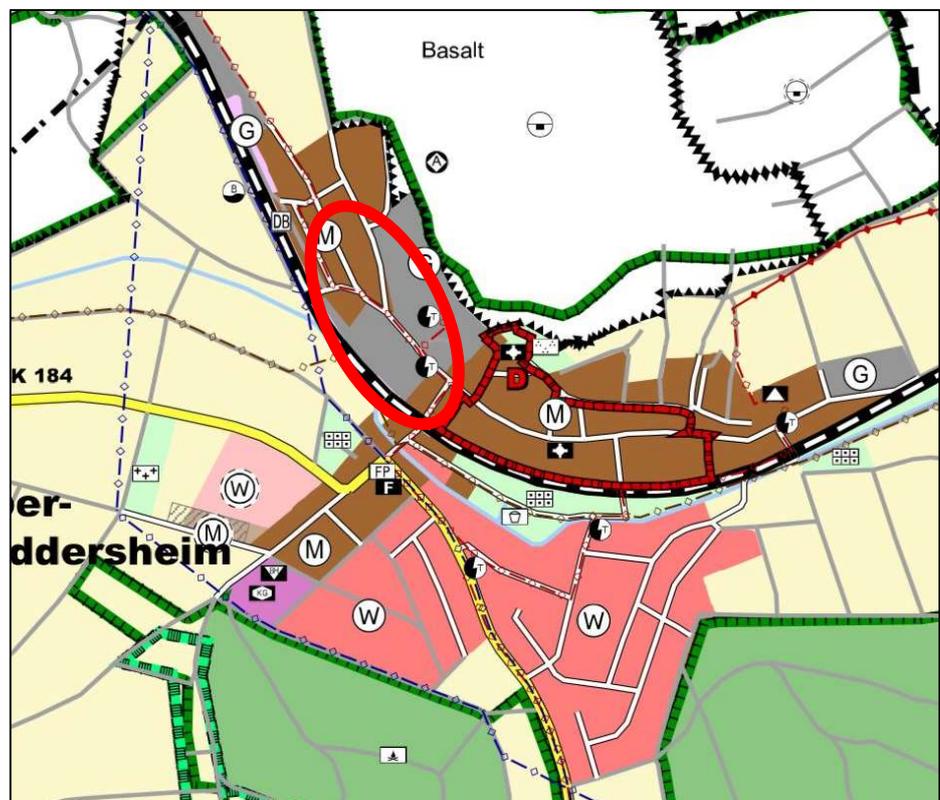
Damit ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst.



Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nidda stellt (aufgrund der bergrechtliche, baulich-betrieblichen Vornutzung) den in Rede stehenden Planbereich als bestehende Gewerbebaufläche dar.

Aufgrund der mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzung, da eine gewerbliche Nutzung nicht mehr erfolgt, und aufgrund der städtebaulichen Sinnhaftigkeit, kann der Flächennutzungsplan der Stadt Nidda gemäß den Bestimmungen des § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

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



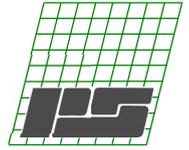
Auszug:  
Wirksamer FNP 2007  
(ohne Maßstab)

## 2.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet von Bad Salzhausen Zone IV (qualitativ) und D (quantitativ). Die Verbote und Gebote der entsprechenden Schutzgebietsverordnung sind umfassend zu beachten.

Wasserschutzgebiete und/ oder Überschwemmungsgebiete liegen nicht vor.

Naturschutzrechtliche Schutzflächen sind gleichsam 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, leicht verdichteten Um- und Nachnutzung der vormals seit Jahrzehnten gewerblich/ betrieblich genutzten Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches von Ober-Widdersheim entspricht der vorliegende Bebauungsplan insofern den gesetzgeberischen und regionalplanerischen Vorgaben.

## **2.6 Verkehrs- und Infrastrukturanbindung, ÖPNV**

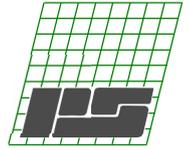
Wie bereits an der Bezeichnung des Bebauungsplanes erkennbar, ist mit der bestehenden Basaltstraße die Anbindung der überplanten Teilflächen an das örtliche Verkehrsnetz gegeben.

Über die Unter-Widdersheimer Straße im Süden besteht die Anbindung an die Kreisstraße K 184 (Forststraße) und das regionale Straßennetz.

Mit dem Bahnhofspunkt „Basaltstraße“ der DB Strecken Gießen – Gelnhausen in einer Entfernung von nur rd. ± 140 m Luftlinie zum Plangebiet sowie dem Bahnhofspunkt „Häuserhof“ der Strecke Friedberg – Nidda im Süden von Ober-Widdersheim (an der B 455) bestehen sehr gute Anbindungen an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs mit Verbindungen nach Frankfurt, Gießen und Gelnhausen. Mit der Buslinie 83 bestehen zudem sehr gute Verbindungen nach Nidda und Friedberg.

Mit den Medien der technischen Infrastruktur im Bereich der Basaltstraße sowie den örtlichen Ver- und Entsorgungsnetzen ist die Erschließung / Erschließbarkeit im Grundsatz gegeben.

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



### **3 Verfahren**

Mit der bis vor wenigen Jahren bestehenden betrieblichen und baulichen Vornutzung und der gegebenen Lagesituation mit der bestehenden Umgebungsbebauung, ist das Plangebiet als Bestandteil des Siedlungsbereiches im Nordwesten von Ober-Widdersheim und dem Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB zugehörig zu beurteilen.

Nach umfangreichen Gebäudeniederlegungen, Flächenberäumung und Bodensanierung ist eine innerörtliche Brachfläche entstanden, die nunmehr im Sinne einer Flächenkonversion einer wohnbauliche Nachnutzung zugeführt wird. Der Bebauungsplan verfolgt gezielt die Wiedernutzbarmachung der so entstandenen Brachfläche.

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 § 13 a 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 Übereinstimmung mit dieser gesetzgeberischen Zielsetzung wird mit dem Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes die Voraussetzung für eine städtebaulich sinnvolle Nach- und Umnutzung der bisherigen Betriebs- und Gewerbefläche und damit zugleich ein städtebaulich verträgliche und sinnvoller Lückenschluss zwischen dem „alten“ Ortskern entlang der Wydratstraße im Osten und der bestehen Siedlungslage Basaltstraße/Gildenwaldstraße/Steinheimer Weg weiter im Nordwesten geschaffen.

Die nach dem vorliegenden Entwurf der Bebauungsplan-Änderung realisierbare Gesamtgrundfläche liegt deutlich unterhalb der in § 13a BauGB als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 m<sup>2</sup>. 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 Übereinstimmungen 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).



Nachdem im März 2022 gemeinsam mit der Einwohnerschaft von Ober-Widdersheim und dem Ortsbeirat im Rahmen eines „Ideenworkshops“ Zielsetzungen und Inhalt des Bebauungsplanes intensiv diskutiert wurden, wird zur Gewährleistung einer hinreichend umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung diese in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 (2) BauGB 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.

Aufgrund weitergehender Untersuchungen zu Bodenbelastungen und der Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden (vgl. Pkt. 6.3) hat sich das Bauleitplanverfahren bis ins Jahr 2024 verzögert.

#### **4 Städtebauliches Konzept**

Das grundlegende städtebauliche Konzept ergibt sich zunächst durch die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Nidda zur Bereitstellung von Flächen für den Wohnungs- / Wohnhausbau und Lagesituation der für die Nachnutzung verfügbaren Fläche beiderseits der Basaltstraße. Demnach wird ein allgemeines Wohngebiet entwickelt:

Nordöstlich der Basaltstraße/ Gildenwaldstraße (vormalige Standort u.a. der Brech- und Klassieranlagen) erfolgt unterhalb der Basalt-Bruchsteinmauer und dem Laborgebäude der Firma Nickel eine einzeilige Bebauung durch voraussichtlich Einzelhäuser („Einfamilienhäuser“), obgleich auch Doppelhäuser und damit eine optionale Verdichtung zulässig sind. Die Bebauungsstruktur auf der westlichen Seite der Gildenwaldstraße sowie im Südosten und Südosten wird im Grundsatz aufgenommen; es erfolgt ein linearer Lückenschluss zwischen der vorhandenen Bebauung im Südosten und Norden.

Die aktuell bestehende Freifläche unterhalb, d.h. südwestlich der Basaltstraße (vormals Standort von Splittanlage, Bahnverladung und u.v.m.) soll durch eine gewisse bauliche Verdichtung mit einem „Innenbereich“ im Sinne einer Quartierbildung charakterisiert werden: Während direkt an der Basaltstraße vier Doppelhäuser zu Errichtung vorgesehen sind, erfolgt im Westen, d.h. in Richtung der Gleisanlagen der Bahnstrecke Gießen – Gelnhausen, eine geschlossene Bebauung, die als aktiver Lärmschutz der Grundstücksflächen weiter in Nordosten fungiert.

Die Grundstückszuwegung und -erschließung erfolgt durch einen Erschließungsweg, der zugleich in gewissem Umfang als öffentlicher Parkraum fungieren kann/ soll. Vor diesem Hintergrund und der begrenzten Verkehrsraumbreite ist späterhin eine Einbahnregelung, d.h. eine Nutzung als Einbahnstraße beabsichtigt.



**Basaltstraße in  
Blickrichtung Nordwest**



**Blick aus Nordost  
in Richtung der Gleisanlagen**

Im Bereich des Auftreffens der Unter-Widdersheimer Straße auf die Basaltstraße (und damit an zentraler Stelle) soll eine öffentliche Nutzung in Form z.B. einer Nahversorgungseinrichtung, Jugendraum, Vereinsräume entstehen.

Da ein konkretes Nutzungskonzept noch nicht vorliegt, wird im Bebauungsplan zunächst eine rahmensetzende Festsetzung getroffen, die späterhin im Zuge der konkreten Gebäude- und Vorhaben-



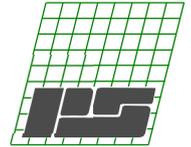
planung zu konkretisieren und auszufüllen ist.

Aufgrund des Zulässigkeitskataloges des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgt auch hier die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Der Höhenunterschied zwischen der Grundstücksfläche (Flurstück 27/1) und dem Niveau der Basaltstraße soll durch eine unterschiedliche Geschossigkeit im Zuge der Gebäudearchitektur genutzt werden.

Die Zuwegung zum Betriebs- und Abbaugelände „Oberster Gildenwald“ (Flurstück 320/3) bleibt im Bestand unverändert; ein LKW-Verkehr findet hier nicht mehr statt.





## **5 Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen**

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes werden, 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 durchgängig die 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 Verringerung des diesbezüglichen Fehlbedarfs an Wohnbauflächen verfolgt und, da in den Innenbereichen im Stadtgebiet von Nidda keine flächenrelevanten Bereiche für eine wohnbauliche Entwicklung mehr vorhanden bzw. verfügbar sind, 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 WA<sub>1</sub> bis WA<sub>2</sub> ergibt sich durch unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise.



## **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  $GFZ = 0,8$  nahezu durchgängig eine Festsetzung, die sich an dem im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswert als Obergrenze orientiert.

Im Bereich des  $WA_4$ , wo geländebedingt die Errichtung einer maximal dreigeschossigen Bebauung vorgesehen ist, erfolgt mit  $GFZ = 1,2$  die Festsetzung einer geringfügig höheren Geschossflächenzahl, um im Hinblick auf die spätere Nutzungskonzeption und Vorhabenplanung diesbezüglich ggfs. notwendige baulich-architektonische Spielräume zu erhalten.

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße im  $WA_2$  bzw. einer vorgesehenen öffentlichen (späterhin zu konkretisierend) Nutzung im  $WA_4$  wird auf Grundlage des § 19 (4) BauNVO ergänzend festgesetzt, dass (hier) die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen nicht nur um bis zu 50 %, sondern darüber hinaus bis maximal 0,8 überschritten werden dürfen.

Da z.B. eine bauliche Integrierung von Garagen in das jeweilige Gebäude erfolgen kann, wird für alle Teilbereiche außerdem festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschosse unberücksichtigt bleiben.

Unter Mitberücksichtigung der gegebenen topographischen Situation und verschiedenen städtebaulichen Aspekten wird die Zulässigkeit von Vollgeschossen (Z) differenziert festgesetzt:

Rechtsseitig, d.h. östlich der Bastalt- und der Gildenwaldstraße wird, nicht zuletzt aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen der Straße und dem östlichen Geltungsbereichsrand von ca. 2,5 bis über 5,5 m auf eine Festsetzung zur Anzahl von Vollgeschossen verzichtet.

Nach § 2(4) 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 vielmehr sinnvoll und notwendig durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe und einer maximalen Firsthöhe die



(THmax. / FHmax.) mögliche Höhenentwicklung von Gebäuden zu reglementieren.

Mit einer THmax. = 5,6 m und einer FHmax. = 8,5 m ergibt sich (im Zusammenwirken mit der verbindlichen Vorgabe zur Errichtung eines geneigten Daches) die Möglichen zur Errichtung von zwei Geschossen/ Etagen (ggfs. zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses).

Damit ist die städtebaulich relevante (da optisch wirksame) Höhenentwicklung definiert, die sich an der vorhandenen Bebauung jenseitig an der Basalt- bzw. der Gildenwaldstraße orientiert, zugleich aber unmaßstäbliche Gebäudehöhen ausschließt; die Mauer aus Basaltblöcken am Ostrand kann damit durch zukünftige Gebäude um bis zu maximal  $\pm 3$  m überragt werden.

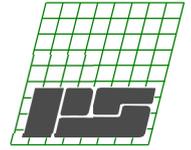
Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe und der Firsthöhe ist die Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Basaltstraße bzw. Gildenwaldstraße, gemessen am Mittelpunkt der Grundstücksgrenze.

Im Bereich des WA<sub>2</sub> ist die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen als zulässig festgesetzt. Bei der Errichtung der hier (ausschließlich) zulässigen Doppelhäuser ist die bauordnungsrechtliche Festsetzung, wonach Doppelhäuser bzw. Doppelhaushälften mit gleicher Firsthöhe und Dachneigung einheitlich auszuführen sind, insbesondere zu beachten.

Gemäß der zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption soll die südwestliche Bauzeile (WA<sub>3</sub>) als aktiver Lärmschutz für die Wohnbebauung im WA<sub>2</sub> und WA<sub>1</sub> dienen. Zur entsprechenden Funktionserfüllung ist eine geschlossene Bebauung mit einer Höhe erforderlich, die zumindest die Erdgeschossbereiche der Gebäude weiter Nordöstlich abschirmen; dementsprechend erfolgt hier die Festsetzung zur zwingenden Errichtung von zwei Vollgeschossen (vgl. Pkt. 5.3).

Im WA<sub>4</sub> ist, wie bereits oben angeführt, die Ausführung von maximal drei Vollgeschossen zulässig: Angesichts der Höhendifferenz können zur Basaltstraße zwei Geschosse realisiert werden, während grundstücks- bzw. südseitig drei Vollgeschoss zur Ausführung kommen können.

Die Errichtung von Staffelgeschossen zur Wohnraumschaffung ist vorliegend nicht ausgeschlossen; 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 3.1 sind Staffelgeschosse gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses auf allen Gebäudeseiten (außer Treppenhäuser) um mind. 1,5 m zurück zu setzen. Dies gilt nicht bei Doppelhäusern für die jeweilige Trennwand auf der Grundstücksgrenze.



### **5.3 Baugrenzen, Baulinien, Bauweise, Gebäudetypen**

Zur Festlegung der Standörtlichkeit von Gebäuden, d.h. zur konkreten Umsetzung der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption und städtebaulichen Zielvorstellung, werden im Bebauungsplan Baugrenzen und Baulinien festgesetzt:

Mit einem Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und einer optionalen Bebauungstiefe von 15 bzw. 22 m im WA<sub>1</sub> bzw. WA<sub>4</sub> ist hier hinreichender Rahmen für eine entsprechende Grundstücksbebauung bereitgestellt.

Gemäß der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung<sup>2</sup> werden bezüglich der Immissionsbelastung im ursächlichen Zusammenhang mit den Gleisanlagen der Bahnstrecke Gießen – Gelnhausen für die Tageszeit keine baulichen Schallschutzmaßnahmen als erforderlich beurteilt. „Im Sinne einer „Lärmvorsorge“ kann jedoch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens unabhängig hierzu ein baulicher Schallschutz vorgesehen werden“ (GSA 14.10.2021). Für die derzeitige Streckenbelegung / Geräuschentwicklung (2020) im Nachtzeitraum zeigt sich im Näherungsbereich zu den Gleisen eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte (DIN 18005) um 2 dB (A); für den Prognosezeitpunkt 2030 ist für das geplanten Allgemeine Wohngebiet mit einem grenzwertigen Ergebnis zum Orientierungswert nachts zu rechnen.

Gemäß der städtebaulichen Grundkonzeption soll eine geschlossenen Gebäudezeile in Richtung der Gleise als aktiver Schallschutz fungieren.

Die Schalltechnische Untersuchung (s.o.) stellt für die Nachtzeit unter Zugrundlegung von 3 Bahnvorbeifahrten eine 45 dB Isophone 6 m über Gelände dar. Da dies dem Orientierungswert gemäß dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 im Allgemeinen Wohngebiet während der Nachtzeit entspricht, erfolgt direkt an dieser Isophone die Festsetzung der rückwärtigen (südwestlichen) Baugrenze im WA<sub>3</sub>.

Um eine durchgängig geschlossene Bebauung zu gewährleisten und aus stadtgestalterischen Gründen erfolgt in einem Abstand von 3 m zum Erschließungsweg die Festsetzung einer durchgängigen Baulinie, so dass die straßenseitige Bebauung durchgängig genau auf dieser Linie beginnen bzw. enden muss.

Gemäß dem Schallgutachten kann die Bauhöhe der Schallschutzeinrichtung gemäß dem Bestands- gelände notwendiger Weise etwa 4 – 4,3 m erreichen. Vor diesem Hintergrund ist im Bebauungsplan die Errichtung von zwei Vollgeschossen verbindlich festgesetzt (s.o.).

Die Doppelhäuser im WA<sub>2</sub> entlang der Basaltstraße sollen sich exakt am Verlauf der Basaltausrichten und im Zusammenwirken eine Flucht darstellen. Dazu erfolgt auch hier die straßenseitige

<sup>2</sup> Schalltechnische Untersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Basaltstraße“ Stadt Nidda: GSA Ziegelmeyer GmbH, Hohenstein, 03.12.2020 und 14.10.2021



Festsetzung einer jeweiligen Baulinie je Doppelhaus, während seitlich und rückwärtig das jeweilige Baufenster durch Baugrenzen definiert wird.

Zur konsequenten Freihaltung der straßenseitigen Grundstücksteile (Vorgartenbereiche) durch zumindest hochbauliche Anlagen wird festgesetzt, dass Garagen als hochbauliche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (d.h. innerhalb der Baugrenze) zulässig sind.

Zur Klarstellung erfolgt die ergänzende Festsetzung, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterirdische Regenwasserzisternen, Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser Stellplätze einschließlich Carports bis 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern bis max. 1,5 m Höhe über dem Geländeniveau zulässig sind.

Damit sollen stadtgestalterische Fehlentwicklungen durch hohe Geländeänderungen in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie durch Stützmauern ausgeschlossen werden.

In Ergänzung der somit im Bebauungsplan dokumentierten städtebaulichen Konzeption erfolgt von Nordost nach Südwest die Festsetzung einer offenen Bauweise mit einer Einzelhausbebauung im WA<sub>1</sub> (als Option auch Doppelhäuser zulässig), die ausschließliche Zulässigkeit von Doppelhäusern in offener Bauweise im WA<sub>2</sub> und der der zwingend geschlossenen Bauweise („Reihenhäuser“) im Bereich des WA<sub>3</sub>. Im WA<sub>4</sub> schließlich werden keine Festsetzungen zur Bauweise sowie der Gebäudetypen getroffen.

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

#### **5.4 Verkehrsflächen**

Die im Bebauungsplan jeweils in Teilbereichen als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Unter-Widdersheimer Straße, Basaltstraße und Gildenwaldstraße sowie die Gehwegbereich beiderseitig der Straße sind Bestand; eine Ausnahme bildet ein bislang fehlender Abschnitt des Gehweges unmittelbar westlich des WA<sub>1</sub> entlang der Gildenwaldstraße, der demgemäß als geplanter Gehweg im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Die Zuwegung und Erschließung des geschlossenen Gebäudezeile im Südwesten (WA<sub>3</sub>) erfolgt durch einen 6 m breiten Erschließungsweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung). Da die Verkehrsfläche neben der Zuwegung (u.a. auch für Rettungsfahrzeuge, Müllabfuhr) auch Parkmöglichkeiten für PKW in Längsaufstellung bereitstellen soll, ist späterhin die Anordnung einer



Einbahnregelung (Einbahnstraße) beabsichtigt. Vor dem Hintergrund der geringen Verkehrsraumbreite und, da die vorgesehenen Doppelhäuser direkt von der Basaltstraße erschlossen werden sollen, erfolgt die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ zu den Doppelhausgrundstücken des WA<sub>2</sub>.

Am nordwestlichen Rand der WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub>, des Flurstückes 14/6, erfolgt die Festsetzung eines 3,5 m breiten Erschließungsweges als Zuwegung zur Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken) und der vorhandenen Grundwassermessstelle im Bereich des Flurstückes 14/5. Der Weg dient zudem als Leitungstrasse für eine vorhandene, im Zuge der Gebieterschließung umzuverlegende Entwässerungsleitung aus dem Bergbaubereich nordöstlich des Plangebietes (s.u.). Daher erfolgt die überlagernde Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche nach § 9 (1) 21 BauGB; eine dingliche Sicherung ist späterhin erforderlich. Eine Zuwegung von diesem Weg zu den Grundstücksflächen des WA<sub>3</sub> soll gleichsam durch die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ unterbunden werden.

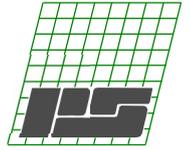
Als fußläufige Erschließung der voraussichtlichen, öffentlichen Hof- und Freiflächen im Bereich des WA<sub>4</sub> erfolgt schließlich die Festsetzung eines Fußweges zwischen der Unter-Widdersheimer Straße und der vorgenannten Verkehrsfläche für die Erschließung des WA<sub>3</sub>.

### **5.5 Fläche für Versorgungsanlagen, Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Die vorhandene Trafo-Station an der Basaltstraße (Flst. 17/2) wird entsprechend festgesetzt und gekennzeichnet. Nach dem aktuellen Stand ist davon auszugehen, dass hierüber eine hinreichende Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie möglich ist.

Das Flurstück 14/6 im Westen des Plangebietes wird nach § 9 (1) 24 BauGB als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt. Nach dem aktuellen Planungsstand erfolgt die entwässerungsseitige Erschließung des Plangebietes im Trennsystem; demnach soll nicht verwertbares Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen sowie Niederschlagswasser von den öffentlichen Erschließungsflächen dem Regenrückhaltebecken und (nach Drosselung) dem Massohlgraben unmittelbar südwestlich der Gleisanlagen zugeführt werden.

Ob die Querung der Gleisanlagen, d.h. der Durchlass der bestehenden Entwässerungsleitung aus dem Betriebsgelände weiter im Nordosten genutzt werden kann, ist zu prüfen.



Im Bereich vorgenannten Fläche befindet sich eine Grundwassermessstelle, die entsprechend gekennzeichnet ist.

## **5.6 Grünfläche**

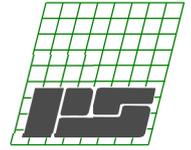
Im rückwärtigen, südwestlichen Anschluss an die Doppelhausgrundstücke des WA<sub>2</sub> erfolgt die Festsetzung einer Grünstruktur in Form einer öffentlichen Grünfläche.

In funktionaler Ergänzung der rückwärtigen nicht-überbaubaren Grundstücksflächen (-> Gartenflächen) ergibt sich im Übergang zur Reihhausbebauung im WA<sub>3</sub> ein Grünstreifen, die die Aufenthaltsqualität in diesem etwas verdichteten Teilbereich befördert und einen Beitrag zur Durchgrünung des Gebiets leistet.

## **5.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Eingriffsminimierende Maßnahmen**

Von ökologischer Wertigkeit und zugleich für eine wohnbauliche Entwicklung nicht nutzbar sind die Böschungflächen (Basaltausbiss) im Bereich des Flurstückes 320/4 beiderseits der bestehenden Betriebszufahrt.





Die Flächen im nordöstlichen Anschluss an die straßenseitig Grundstückszeile im WA<sub>1</sub> werden nach § 9 (1) 25) BauGB als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Festsetzung gebracht.

Die konkretisierende Zielsetzung „freie Sukzession“ steht unter dem Vorbehalt zu beachtender Verkehrssicherungspflichten.

Im Sinne einer Gebietseingrünung und als optischen Abgrenzung zur Bahnanlage ist am südwestlichen Geltungsbereichsrand die Entwicklung einer geschlossenen Laubbaum-/ Strauchhecke vorgesehen. Auf der Grundlage der Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen zu Bodenverunreinigungen (vgl. Pkt. 6.3) wird die Fläche in Richtung Nordost so abgegrenzt, dass die Bohrpunkte mit hoher PAK-Konzentration (z.B. KRB 50) innerhalb der Anpflanzungsfläche liegen (und damit nicht anderweitig nutzbar sind) (s. Abbildung auf Seite 31).

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. 5.9 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 auch aus Rücksichtnahme auf Nachbarschaft, Verkehrsteilnehmern etc.) werden detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Freiflächenbeleuchtung formuliert.

- Die auf der Grundlage des Bauordnungsrechtes (HBO) festgesetzte Begrünung der Grundstücksfreiflächen (d.h. der nicht bebaubaren Fläche laut Grundflächenzahl incl. Überschreitungsmöglichkeit) dient einer intensiven Gebietsdurchgrünung, einer kleinklimatischen Verbesserung und einem



attraktiven Wohnumfeld. Mindestens 30 % der begrünten Grundstücksfläche sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen.

Sogenannte Steingärten, d.h. eine flächige Einbringung von Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterschüttungen sowie auch von Holzhackschnitzeln sind grundsätzlich unzulässig, was sich durch die ergänzend zu beachtende „Vorgartensatzung“ der Stadt Nidda ergibt, auf die explizit hingewiesen wird.

### **5.8 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (gem. § 9 (1) 23b BauGB):**

Die künftigen Gebäude im Plangebiet sollen eine möglichst nachhaltige und zukunftsfähige Versorgung mit erneuerbaren Energien umfassen.

In Ergänzung der Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird auf der Ermächtigungsgrundlage des § 9 (1) 23b BauGB daher festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden zumindest ab einer Dachfläche von 20 m<sup>2</sup> Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung auf einer Fläche zu installieren sind, die mind. 30 % der gesamten nutzbaren Dachfläche des jeweiligen Gebäudes entspricht (= Solarmindestfläche).

Im Fall, dass Photovoltaikmodule an der Fassade angebracht oder in diese integriert oder auf einem Dach Solarwärmekollektoren oder Hybridmodule installiert werden, kann die entsprechende Fläche bei der Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die Festsetzung III 1.6.2 zur dauerhaften Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern sind zudem zu beachten.

Bei der festgesetzten maximalen Firsthöhe von Gebäuden im Bereich des WA<sub>1</sub> (östlich der Basalt- und Gildenwaldstraße) darf diese durch z.B. Abluftanlagen, Antennen und Solaranlagen zwar überschritten werden, der höchste Punkt von Solaranlagen darf den Dachfirst aber nicht überragen.

### **5.9 Festsetzungen nach 9 (1) 24 BauGB (passiver Lärmimmissionsschutz)**

Es wird auf die Ausführungen unter Punkt 6.4 verwiesen.



### **5.10 Festsetzung nach § 9 (2) 2 BauGB (Bedingte Festsetzung)**

Wie unter 6.3 ausgeführt sind u.a. im Teilbereich des WA<sub>3</sub> im Zuge von fachgutachterlichen Bodenuntersuchungen (Kleinrammbohrungen) Punkte mit einer erhöhten PAK-Belastung aufgefunden worden, die unter Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch, bezogen auf die sensibelste Nutzung als Kinderspielfläche nach den einschlägigen Bestimmungen (u.a. BBodSchV) einer Wohnnutzung zunächst entgegenstehen.

Da eine Verbringung und Ablagerung von belasteten Bodenmaterial innerhalb des Plangebietes nicht zulässig ist, bedarf es im Vorfeld einer baulichen Inanspruchnahme von Grundstücksflächen einer Bodensanierung und einer Deponierung / Entsorgung von Aushubmaterial gemäß den einschlägigen Bestimmungen.

Vor dem Hintergrund dessen erfolgt im Bebauungsplan die Verankerungen einer Festsetzung nach § 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB. Der Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 ermöglicht die Festsetzung, dass bestimmte Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.

Demgemäß wird vorliegend festgelegt, dass im Bereich des WA<sub>3</sub> die Errichtung von Wohngebäuden solange unzulässig ist, bis eine hinreichende Beseitigung von Bodenkontaminationen erfolgt ist.

Die abschließende Beurteilung bezüglich einer sachgerechten und im Hinblick auf die Wohnnutzung hinreichenden Sanierung obliegt der zuständigen Fachbehörde.

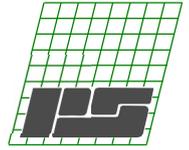
Da nach Satz 2 die Folgenutzung festgesetzt werden soll, wird bestimmt, dass nach dem Eintritt des vorgenannten Tatbestandes (d.h. einer hinreichenden Bodensanierung) alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch für den Teilbereich des WA<sub>3</sub> gelten.

Ergänzend wird auf die Ausführungen unter Punkt 6.3 verwiesen.

### **5.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung)**

Mit der Zielsetzung ein harmonisches Gesamtbild des Baugebietes „Beiderseits der Basaltstraße“ zu erreichen bzw. um stadtgestalterische Fehlentwicklungen auszuschließen, werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Wie bereits unter Pkt. 5.2 angeführt, bedarf es einer konkreten Bestimmung der Begrifflichkeit von Staffelgeschossen, die auf bauordnungsrechtlicher Grundlage (§ 91 (1) 1 HBO im Bebauungsplan erfolgt: Demgemäß sind Staffelgeschosse gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses auf allen Gebäudeseiten (außer Treppenhäuser) um mind. 1,5 m zurück zu setzen. Dies gilt nicht bei Doppelhäusern für die jeweilige Trennwand auf der Grundstücksgrenze.



- Im Bereich des WA<sub>1</sub>, d.h. im Bereich der straßenparallelen Einzelhausbebauung sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie in schiefergrauer, anthrazitfarbener und roter/rotbrauner Eindeckung zulässig.
  - Doppelhäuser sind mit gleicher Firsthöhe und Dachneigung einheitlich auszuführen.
  - Dachgauben müssen sich lagemäßig sowie im Verhältnis von Höhe zu Breite an den Fensteröffnungen der Fassade orientieren.
  - 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.
  - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zum Zweck der Eigenwerbung zulässig. Werbeanlagen sind nur am Gebäude in Höhe des Erdgeschosses und nur straßenseitig zulässig. Beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
  - Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch Anpflanzungen (Sträucher, Hecken), Müllbehälterschränke/-boxen, Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung entspricht der Höhe des höchsten Abfallsammelbehälters.
  - Einfriedungen: Zulässig sind ausschließlich Hecken sowie offene Einfriedungen (z.B. Drahtgeflecht, Doppelstabmatten, Holzzäune), die begrünt sind. Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm vorzunehmen (dies gilt nicht für Stützmauern).
- Auf die verbindlich vorgeschriebene Begrünung aller Grundstücksfreiflächen wurde unter Pkt. 5.7 eingegangen.

## **5.12 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 Stadtbäumen gefördert werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanung soll, soweit möglich, dementsprechend Sorge getragen werden. Gemäß der wasserrechtlichen Festsetzung in der vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (08/2024) (Fests. III 4) ist daher, das anfallende, nicht zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser in Retentionszisterne, 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.

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

Das Fassungsvermögen der Anlagen ist daher so zu dimensionieren, dass für die weitere Niederschlagswasserableitung bei einem zweijährigen Regenereignis je Baugrundstück eine maximale Drosselabflussmenge von  $5\text{l/s}^*\text{ha}$  nicht überschritten wird. Das Fassungsvermögen des Regenrückhalteriums muss aber mindestens  $6\text{l/m}^2$  Grundstücksflächen betragen.

Der Überlauf ist entweder zu versickern oder an den Regenwasserkanal anzuschließen.

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.

Die Bestimmungen des § 55 WHG als auch § 37 (1) 1 HWG sind eigenverbindlich, d.h. sie stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.



## **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 vorrangig bestandssichernde, ordnende oder verdichtende Funktion haben und/ oder - **wie im vorliegenden Fall** - der Wiedernutzbarmachung von Flächen dienen. 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 wurden die hier in Rede stehenden Flächen über viele Jahrzehnte im Zusammenhang mit dem Bastaltabbaubetrieb im Tagebau baulich und betrieblich genutzt und in den letzten Jahren und durch umfangreiche Abriss- und Sanierungsmaßnahmen für eine Nachnutzung aufwendig vorbereitet. Die nunmehr vorbereitete wohnbaulichen Entwicklung entspricht somit exakt in 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 jedoch 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.

Auf die Ausführungen im beigefügten Umweltfachbeitrag wird 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.

Nach Abschluss zur Flächensanierung und zur Baufeldfreimachung stellt sich das Plangebiet nahezu vollständig als Ruderal- und Sukzessionsfläche ohne besonders wertgebende Biotopflächen



oder-strukturen dar.

Vor diesem Hintergrund, aufgrund der Lagesituation des Grundstückes und aufgrund der mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzung, ergibt sich mit der Überplanung des hier in Rede stehenden Teilbereiches keine relevante Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes.

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.

Aus der Lage, der Verkehrssituation und der bisherigen und aktuellen Nutzung der Umgebung resultiert im Hinblick auf die Fauna eine gewisses Störungsniveau; Gewöhnungseffekt sind anzunehmen. Nach dem Bericht zur Artenschutzrechtlichen Prüfung weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und Habitatausstattung Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Reptilien auf.

Demgemäß 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.

Beginnend im frühen Frühjahr 2022 (März) wurden daher faunistische Kartierarbeiten durchgeführt, die bis Ende Juli fortlaufend ergänzt und vervollständigt wurden.

Der artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Fachbehörde vorgelegt.<sup>3</sup>

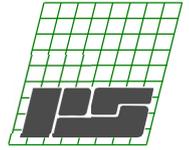
Der Fachbeitrag ist zugleich Bestandteil der öffentlich auszulegenden Planungsunterlagen.

Im Ergebnis dessen wurden keine streng geschützten Arten (BArtSchV) oder Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie im Bereich des Plangebietes festgestellt; auch Arten mit ungünstigem bis schlechten Erhaltungszustand (Vogelampel: rot) wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Im Hinblick auf die festgestellten Fledermausarten kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach

---

<sup>3</sup> PlanÖ, Dr. R. Kristen, Biebertal, 26.08.2022 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag



§ 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

Reptilien konnten im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen werden.

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

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

Auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in der Anlage wird 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 Basaltstraße und Gildenwaldstraße ist das Plangebiet an das örtliche Versorgungsnetz anzubinden. Nach dem aktuellen Planungs- und Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass der Trinkwasserbedarf über das örtliche Versorgungsnetz gedeckt und eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Netzbetreiber ist die Stadt Nidda.

Während die bestehenden Leitungen in der Gildenwald- und Basaltstraße ggf. noch als ausreichend erachtet werden, müssen in der südlichen Planstraße (Erschließungsweg im WA 2 und WA3) neue Leitungen verlegt werden.

Die Bedarfsermittlung und der Deckungsnachweis erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung sowie dem Ausbau der Versorgungsinfrastruktur im Plangebiet.

Eine erste Vorplanung zur Erschließung des Plangebietes (Kanalisation und Wasserleitung) liegt<sup>4</sup> vor.

### ***Abwasserbeseitigung***

Ober-Widdersheim wird im Mischsystem entwässert.

Von der Kreuzung Basaltstraße/ Unter-Widdersheimer Straße verläuft ein Mischwasserkanal bis kurz vor der Zufahrt zum Firmengelände Nickel (etwa in Höhe des Anwesens Basaltstraße 1); ein

---

<sup>4</sup> Paul Ingenieure GmbH, Hanau, August 2022



gleichsam vorhandener Mischwasserkanal im Bereich der Gildenwaldstraße verläuft bis zur Basaltstraße und weiter in einem scharfen Knick weiter Richtung Nordwesten.

Die Erschließung/ Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Dafür muss das Schutzwasser an die örtliche Mischwasserkanalisation des Zweckverbandes Oberhessische Versorgungsbetriebe (ZOV) angeschlossen werden. Im Bereich der Baststraße sowie der südlichen Planstraße (Erschließungsweg) ist einer neuer Schmutzwasserkanal zu errichten.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die Ortskanalisation zur Verbandkläranlage in Nidda.

### **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 einer im Bebauungsplan verankerten wasserrechtlichen Festsetzung (vgl. Pkt. 5.9) 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):

Niederschlagswasser soll 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 (§ 55 (2) WHG).

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

Darüber hinaus anfallendes, d.h nicht verwertbares Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen sowie Niederschlagswasser von den öffentlichen Erschließungsflächen dem Regenrückhaltebecken und (nach Drosselung im erforderlichen Umfang) dem Massohlgraben als Vorfluter unmittelbar südwestlich der Gleisanlagen zugeführt werden.

Die Regenwasserkanäle aus der Basaltstraße und Gildenwaldstraße werden an der nordwestlichen Plangebietsgrenze (im Bereich des festgesetzten Erschließungsweges) zum Regenrückhaltebecken geführt.



### **„Brauchwasserleitung“**

Aus dem Betriebsgelände der Fa. Nickel GmbH & Co. KG, nordöstlich des Bebauungsplangebietes, trifft eine Entwässerungsleitung („Brauchwasserleitung“) auf die Basaltstraße.

Die Leitung unterquert die Basaltstraße und verläuft (im Bereich des Flurstückes 14/6) zunächst in nordwestlich Richtung, um dann nach Westen abzuknicken und bis zu den Bahngleisen zu verlaufen. Diese werden unterquert und die Leitung mündet in den Massohlgraben.

Da ist Entwässerungsleitung weiterhin und dauerhaft benötigt wird, ist ein Umverlegung im Zuge der Erschließungsschließungsmaßnahmen zwingend vorzunehmen.

### **Oberflächengewässer, Schutzgebiete**

Innerhalb des Plangebietes sind keine offenen Gewässer vorhanden.

Unmittelbar südwestlich der Gleisanlagen verläuft der Massohlgraben, der anfallendes Niederschlagswasser, nach Rückhaltung und Drosselung durch das festgesetzte Regenrückhaltebecken, aufnehmen bzw. abführen soll.

Die Grundstücksfläche liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, auch Überschwemmungsgebiete oder überschwemmungsgefährdete Gebiete sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet von Bad Salzhausen Zone IV (qualitativ) und D (quantitativ). Die Verbote und Gebote der entsprechenden Schutzgebietsverordnung (vom 09.11.1992) sind umfassend zu beachten.

### **6.3 Vor- und nachsorgender Bodenschutz, Altlasten**

Nach Stilllegung der stationären Werksanlagen und der Verlagerung der Produktionslinie des Basalttagesbaues nach Unter-Widdersheim im Jahr 2016 erfolgte im Folgenden der vollständige Abbruch der aufstehenden Anlagen und Einrichtung gemäß der entsprechenden Abrissgenehmigung

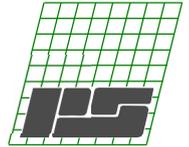
Die entstandenen Abfälle wurden fachgerecht getrennt, beprobt und entsorgt.

In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden wurden in drei Abschnitten umfangreiche Flächen- bzw. Bodensanierungen durchgeführt.

Gemäß dem Abschlussbericht<sup>5</sup> (Sachstand 31.08.2018) konnten in den Sanierungsabschnitten S I, S II und S III die vorgegebenen Sanierungsziele deutlich unterschritten werden.

---

<sup>5</sup> BAUConsulting Schäfer, 3253 Lohfelden: Rückbau stationärer Werksanlagen Ober-Widdersheim, Gildenwaldstraße 9, Nidda - Abschlussbericht, Bericht (BT171221)/ Sachstand 31.08.2018



„Die Sanierung der Grundstücke konnten abschließend ausgeführt werden. Eine Nutzung ist uneingeschränkt möglich. [...] Weitere Maßnahmen sind auch gutachterlicher Sicht nicht notwendig.“  
Die Belange des vor- und nachsorgenden Bodenschutzes waren zunächst vor diesem Hintergrund zu beurteilen.

Im Herbst 2022 wurden die Ergebnisse einer Bodenuntersuchung<sup>6</sup> der Fa. Dr. HUG ,Geoconsult, vorgelegt, wonach in einer Mischprobe hohe PAK-Belastungen u.a. mit Benzo(a)pyren gefunden wurden. Um die Belastung näher eingrenzen zu können wurden die Einzelproben auf PAK-Belastungen überprüft und so konnte zunächst die besonders hohe Belastung auf den Punkt BS 3/22 (im Süden des Flsts. 14/6 – Böschungsbereich zu den Gleisanlagen) innerhalb des ersten Höhenmeters eingegrenzt werden.

Da es sich hier um einen Altstandort u.a. einer alten Asphaltmischanlage handelt, welcher saniert und schließlich nach erfolgreicher Sanierung aus der Bergaufsicht entlassen wurde, wurde es im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanes notwendig erachtet, das Ausmaß der Bodenbelastung durch ein engeres Raster zu überprüfen.

Diese wurde auf Veranlassung des Voreigentümers der Fläche an die Firma WISA Sanierungsgesellschaft mbH beauftragt. Das Gutachten<sup>7</sup> konnte eine flächige Ausbreitung der Belastung nicht bestätigen.

*„Die Verteilung der höchsten PAK-Konzentration im Bereich westlich der Basaltstraße gelegenen Flurstücke, z.B. 14/4 und 447/3 zeigt, dass diese insbesondere auf den südwestlichen und südlichen Randbereichen der Untersuchungsfläche, d.h. die Kleinrammbohrungen KRB-10 (368 mg/kg), -30 (58,40 mg/kg), -49 (49,70 mg/kg), -50 (836 mg/kg) und -53 (30,6 mg/kg) und i.w.S. auf die im Jahr 2017 angelegten Randbereiche der Sanierungsflächen 2 und 3 beschränkt bleiben“ (WISA, 29.06.2023).*

<sup>6</sup> Dr. HUG, Geoconsult, 61440 Oberursel: Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten, 31.10.2022

<sup>7</sup> WISA Sanierungsgesellschaft mbH, 35423 Lich: Tiefergehende, umwelttechnische Erkundung der Untergrundverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes „Basaltstraße“, 29.06.2023

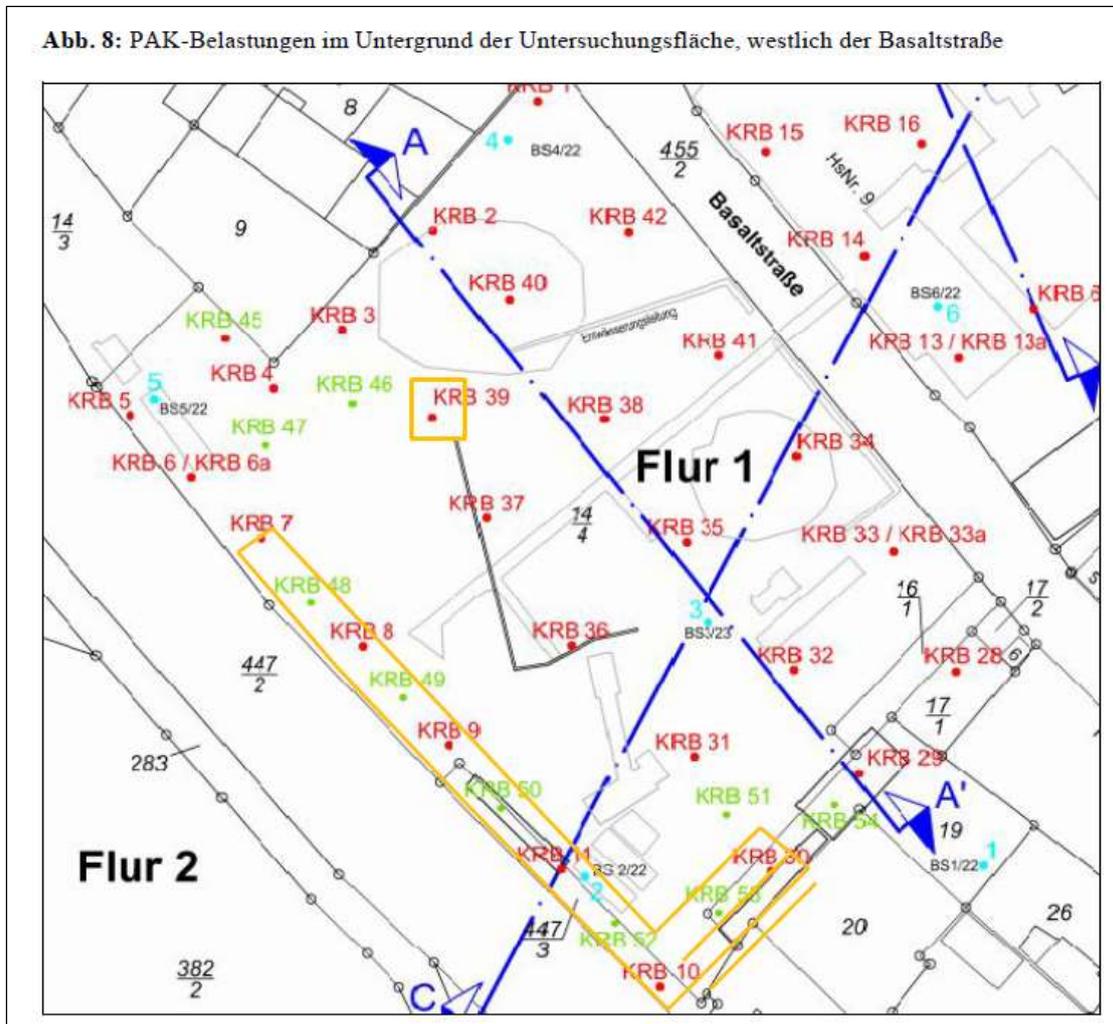


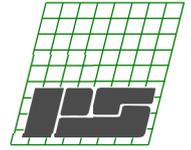
Abb.: WISA, Sanierungsgesellschaft mbH, Lich, 29.06.2023

Die gutachterlichen Ergebnisse wurden im Dezember 2023 mit den zuständigen Fachbehörden beim Wetteraukreis und dem Regierungspräsidium Darmstadt diskutiert.

Im Ergebnis stehen die beiden in der vorstehenden Abbildung gelb umrandeten Teilflächen zur Diskussion, die – sofern eine Umschichtung nicht möglich bzw. zulässig ist – einer wohnbaulichen Nutzung im Bereich des WA<sub>3</sub> entgegenstehen.

Die sonstigen „Punkte“ mit entdeckter Bodenbelastung liegen entweder im Bereich der künftigen (im B-Plan festgesetzten) Verkehrsflächen oder im Bereich der nach § 9 (1) 25 BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am südwestlichen Plangebietsrand.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Laubbaum / Strauchhecke) kann entsprechend vergrößert werden (vgl. Pkt. 5.7), so dass der gutachterlich bezeichnete Bereich vollständig „abgedeckt“ ist.



Da eine Verbringung von belasteten Bodenmaterial aus den sonstigen belasteten Teilbereichen im inneren der Wohnbaufläche des WA<sub>3</sub> an den vorgenannten südlichen Anpflanzungstreifen nicht zulässig ist, bedarf es im Vorfeld einer baulichen Inanspruchnahme von Grundstücksflächen einer Bodensanierung und einer Deponierung / Entsorgung von Aushubmaterial gemäß den einschlägigen Bestimmungen. Demgemäß erfolgt im Bebauungsplan die Verankerung einer Festsetzung nach § 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB (vgl. Pkt. 5.9): Mit der Festsetzung einer befristeten oder bedingten Nutzungsmöglichkeit wird festgelegt, dass im Bereich des WA<sub>3</sub> die Errichtung von Wohngebäuden solange unzulässig ist, bis eine hinreichende Beseitigung von Bodenkontaminationen erfolgt ist; eine abschließende Beurteilung dessen obliegt der zuständigen Fachbehörde.

Dabei wird, auch aus Gründen der Rechtsklarheit und der Eindeutigkeit der gesamte Bereich des WA<sub>3</sub> als Geltungsbereich für diese Festsetzung zugrunde gelegt, zumal auch durch die (zudem) festgesetzte geschlossene Bauweise in inhaltlicher wie zeitlicher Hinsicht einheitliche bzw. durchgängige bauliche Entwicklung zu erwarten ist.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der späteren Funktion der Bebauung im Bereich des WA<sub>3</sub> als aktiver Lärmschutz für die nordöstlich angrenzenden Wohnquartiere die Sanierung von Bodenkontaminationen in gesamten Entwicklungsabfolge eine hohe Priorität hat.

Auch wenn (bisher) Bodenbelastungen partiell festgestellt wurden, wird (unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen) konsequenter Weise der gesamte Teilbereich des WA<sub>3</sub> gekennzeichnet als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB).

Parallel des Bebauungsplanverfahrens wird ein konkretes Sanierungskonzept erstellt und (in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden) umgesetzt werden. Sobald die Bedingung der Festsetzung nach § 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB (vgl. Pkt. 5.9) erfüllt und eine hinreichende Sanierung von Bodenkontaminationen erfolgt sind, ist die Kennzeichnung im Bereich des WA<sub>3</sub> gegenstandslos !

Die südwestlich angrenzend festgesetzte Fläche zur Entwicklung einer geschossenen Laubbaum- und Strauchhecke wird nach § 9 (5) 3 BauGB entsprechend gekennzeichnet.

Die vorgenannten Baugrund- bzw. Bodengutachten (Dr. Huk, Geoconsult GmbH und WISA, Sanierungsgesellschaft mbH, s.o.) werden als umweltrelevanten Informationen Bestandteil der Planungsunterlagen im Zuge des Bauleitplanverfahrens sowie des Abwägungsmaterials.

Über die vorstehend skizzierte Notwendigkeit von Bodensanierungsmaßnahmen hinaus wird an dieser Stelle im Hinblick auf die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zudem auf verschiedene, in der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ aufgeführte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hingewiesen, die im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung,



im Baugenehmigungsverfahren sowie insbesondere bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind:

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedernutzung von abzutragendem Oberboden (siehe auch DIN 18915) – sofern vorhanden !
- fachgerechter Umgang mit Unterboden- und Untergrundaushub und Verwertung des Bodenaushubs, möglichst Vermeidung einer abfallrechtlich durchaus zulässigen Entsorgung.
- Festlegung von Art und Qualität eventueller Verfüllmaterialien.
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (bodentypbedingt hier erhöhte Verdichtungs- und Verschlammungsgefahr bei nasser Witterung).
- Deshalb Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad (hier besonders zutreffend), insbesondere bei nasser Witterung.
- Vermeidung von Bodenkontamination im Zuge der Bauarbeiten.
- Auszäunung von für Bebauung und Baustellenbetrieb nicht benötigten Bodenflächen.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens.
- Wiederherstellung einer gut durchwurzelbaren Bodenschicht wo möglich.
- Ausweisung von Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nur auf den für die Überbauung vorgesehenen Flächen.

Da diese auch Auswirkungen auf die Planung und Durchführung von Bauvorhaben haben, ist auf Vorschriften der DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 hinzuweisen, die im Rahmen der Bauausführung zu beachten sind.

Im Hinblick auf die Aspekte Versickerungsfähigkeit und Tragfähigkeit bzw. Gründungsfähigkeit für Wege und Straßen ist auf die fachgutachterlichen, konkreten Hinweise und Maßgaben zu verweisen (Baugrundgutachten)<sup>8</sup>.

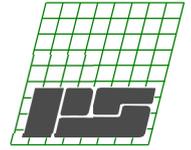
#### **6.4 Immissionsschutz**

Das Plangebiet wird unmittelbar südwestlich angrenzend durch die Bahnstecke Gießen – Gelnhausen („Lahn-Kinzig-Bahn“) tangiert. Nördlich/ nordöstlich befinden sich die (weitgehend) aufgegebenen Betriebsflächen des ehemaligen Basaltwerkes Johannes Nickel GmbH & Co. KG.

In einer Entfernung von über 1 km führt an der Ortslage Ober-Widdersheim die Bundesstraße B 455 vorbei.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu berücksichtigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes

<sup>8</sup> Dr. HUG, Geoconsult, 61440 Oberursel, 09/ 2022



(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.

Mit der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes kann im Kontext mit den im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Verkehrsanlagen dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG im Grundsatz entsprochen werden.

Gemäß der 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 sowie gemäß den einschlägigen fachrechtlichen Bestimmungen wurde bereits im Dezember 2020 eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, die im Oktober 2021 konkretisiert wurde<sup>9</sup>.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im Bereich der den Gleisanlagen nächstliegenden Grundstücksflächen im WA die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 während der Tageszeit unter Zugrundelegung der aktuellen Streckenbelegung erreicht und während der Nachtzeit überschritten werden.

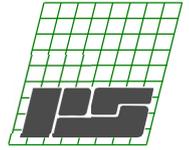
Obleich zum Prognosezeitpunkt 2030 von einer Reduzierung der Geräuschbelastung ausgegangen wird, werden Schallschutzmaßnahmen empfohlen. "Im Sinne einer „Lärmvorsorge“ kann jedoch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens unabhängig hierzu ein baulicher Schallschutz vorgesehen werden“ (GSA 14.10.2021).

Wie unter Pkt. 5.3 ausgeführt, soll die Bauzeile im Teilbaugebiet WA<sub>3</sub> in geschlossener Bauweise ausgeführt werden, um damit neben der städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Zielsetzung zugleich als aktiver Lärmschutz für die hinterliegenden, nordöstliche angrenzenden Baugrundstücke zu fungieren.

Die Schalltechnische Untersuchung (s.o.) stellt für die Nachtzeit unter Zugrundelegung von 3 Bahnvorbeifahrten eine 45 dB Isophone 6 m über Gelände dar. Da dies dem Orientierungswert gemäß dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 im Allgemeinen Wohngebiet während der Nachtzeit entspricht, erfolgt direkt an dieser Isophone die Festsetzung der rückwärtigen (südwestlichen) Baugrenze im WA<sub>3</sub>.

Um eine durchgängig geschlossene Bebauung zu gewährleisten und aus stadtgestalterischen Gründen erfolgt in einem Abstand von 3 m zum Erschließungsweg die Festsetzung einer durchgängigen Baulinie, so dass die straßenseitige Bebauung durchgängig genau auf dieser Linie beginnen bzw. enden muss.

<sup>9</sup> GSA Ziegelmeyer GmbH, Hohenstein: *Schalltechnische Untersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Basaltstraße“, 03.12.2020 und 14.10.2021*



Ergänzend werden im Bebauungsplan (gemäß der schalltechnischen Untersuchung P 19045 (GSA 03.12.2020) Lärmpegelbereiche festgesetzt/ dargestellt:

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ enthält Regelungen zur Ableitung der mindestens zu berücksichtigenden baulichen Schallschutzmaßnahmen an der Gebäudehülle. Dies in Abhängigkeit der tatsächlichen Abschirmwirkung eines aktiven Lärmschutzes.

Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen.

In sämtlichen Schlafräumen und Kinderzimmern in den Lärmpegelbereichen III und IV sind schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Zum Zeitpunkt des Bauantrages für ein neues Gebäude können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämmmaße erforderlich werden und/ oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

Von diesen Festsetzungen kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Auf die benannten Schalltechnischen Untersuchungen Bestandteil der Planunterlagen im Bauleitplanverfahren wird explizit hingewiesen.

## **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).



In Ergänzung der Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird auf der Ermächtigungsgrundlage des § 9 (1) 23b BauGB festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden zumindest ab einer Dachfläche von 20 m<sup>2</sup> Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung auf einer Fläche zu installieren sind, die mind. 30 % der gesamten nutzbaren Dachfläche des jeweiligen Gebäudes entspricht (= Solarmindestfläche).

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

## **7 Bodenordnung**

Eine Baulandumlegung hat nicht stattgefunden, bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Stadt Nidda steht im Eigentum nahezu aller hier überplanten Flurstücke.

Eine Umsetzbarkeit der Bebauungsplaninhalte ist sichergestellt.



## 8 Flächenbilanz

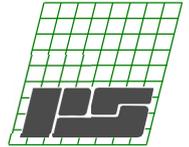
Flächenbilanz: B-Plan Beiderseits der Basaltstraße, 08/ 2024 (m2)			
	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT
WA 1	2.864,6	2.820,8	5.685,4
WA 2	670,0	1.175,2	1.845,2
WA 3	988,5	1.911,0	2.899,5
WA 4	937,4	826,9	1.764,3
Anliegerweg			306,7
Erschließungsweg			1.026,2
Trafostation			39,3
Regenrückhaltbecken			293,6
Gehweg Bestand			802,5
Gehweg Planung			459,6
Grünfläche			463,4
Fläche für Anpflanzung			479,8
Fläche für Erhaltung			2.310,9
Basaltstraße u. Gildenwaldstraße			1.899,2
Mauer			22,3
<b>GESAMT GELTUNGSBEREICH</b>			<b>20.297,9</b>

(digitale Flächenermittlung auf Grundlage des Bebauungsplanes  
 in der Fassung des Entwurfes (08/ 2024), M = 1:500)

Nidda, im August/ September 2022  
 und August 2024

**aufgestellt:**  
 (im Auftrag)

**aufgestellt:**  
 Stadt Nidda



**Anlagen:**

- Umweltfachbeitrag (mit Bestandskarte)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (PlanÖ GmbH, Biebertal, 26.08.2022)
- Schalltechnische Untersuchung (GSA Ziegelmeyer GmbH, Hohenstein, 03.12.2020 u. 14.10.2021)
- Vorplanung zur Erschließung, Kanalisation und Wasserleitung (Paul Ingenieure GmbH, Hanau, August 2022)
- Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten (Dr. HUK Geoconsult GmbH, Oberursel, 31.10.2022)
- Tiefergehende, umwelttechnische Erkundung der Untergrundverhältnisse (WISA Sanierungsgesellschaft mbH, Lich, 29.06.2023)