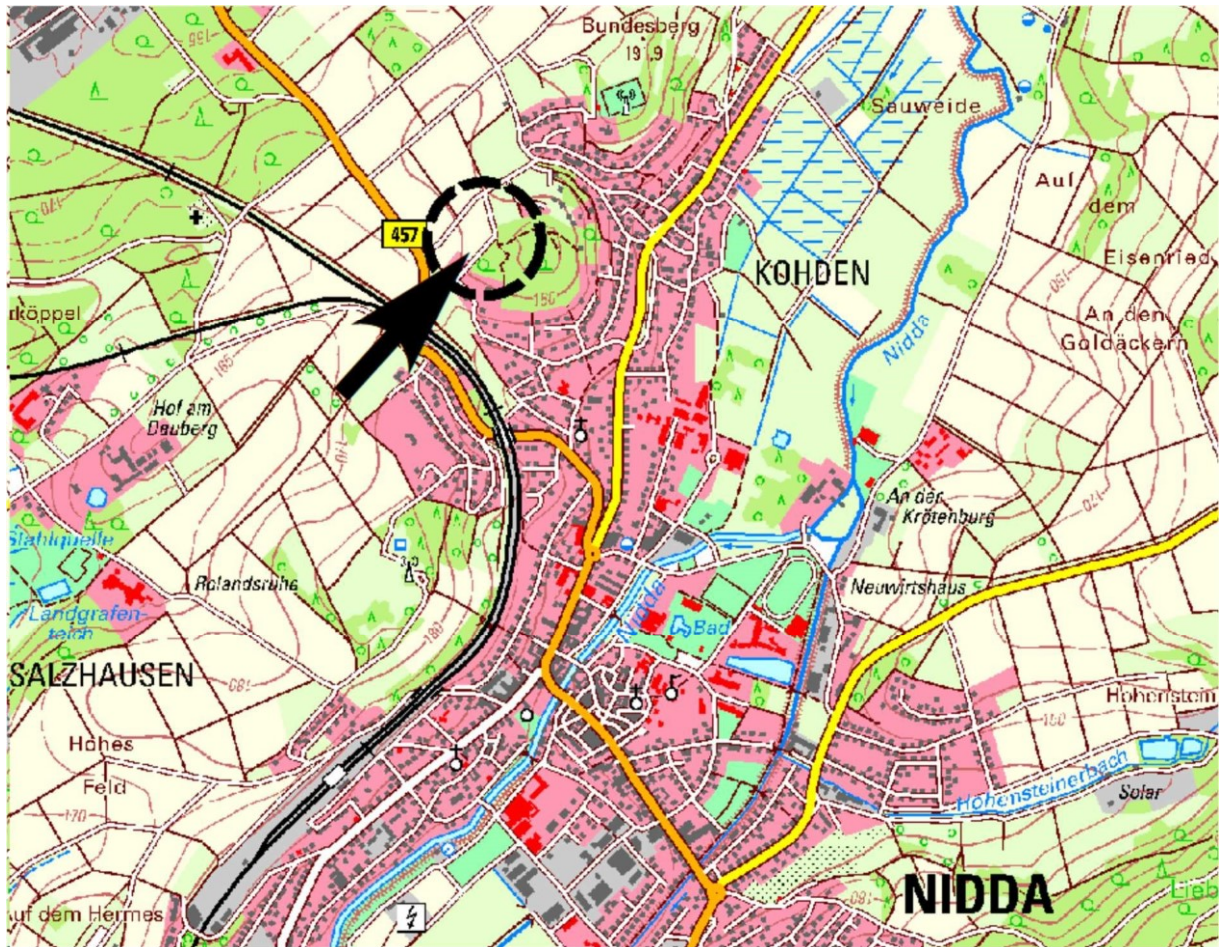


STADT NIDDA



BEBAUUNGSPLAN NR. K 2.1 „IM PARADIES“, 1. ÄNDERUNG IM STADTTTEIL KOHDEN, STADT NIDDA

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Übersichtsplan



Büro für ökologische Fachplanungen

Unterdorfstr. 3

63667 Nidda

Tel (Fax): 06402/504871(2)

E-Mail: post@planwerk-nidda.de

Auftraggeber: Hubert Häßner
Im Paradies 22
63667 Nidda

Für: Stadt Nidda
Wilhelm-Eckhardt-Platz
63667 Nidda
Tel.: 06043 8006-0
E-Mail: info@nidda.de

Nidda, im Dezember 2024

.....
gez. T. Eberhard (Bürgermeister)

Auftragnehmer: PlanWerk Nidda
Unterdorfstr. 3
63667 Nidda
Tel.: 06402 504871
Fax.: 06402 504872
E-Mail: post@planwerk-nidda.de

Nidda, 18.12.2024

.....
gez. V. Wagner

Bearbeitungsstand / Bemerkung	BauGB	Datum / Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	12.12.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1)	02.04. - 03.05.2024
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (1)	02.04. - 17.05.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (2)	
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	
Satzungsbeschluss	§ 10 (1)	

Inhaltsverzeichnis

1	VERANLASSUNG UND PLANZIEL	5
2	GELTUNGSBEREICH	6
3	PLANVERFAHREN	7
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
4.1	Regionalplan Südhessen	7
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Landschaftsplan	8
4.4	Bebauungsplan	8
5	SCHUTZGEBIETE / SCHUTZOBJEKTE	9
6	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND BESTANDSBESCHREIBUNG	10
6.1	Nutzungsstruktur	10
6.2	Verkehrerschließung und fußläufige Erschließung	10
6.3	Ver- und Entsorgung	12
6.3.1	Trink- und Löschwasserversorgung	12
6.3.2	Niederschlagswasserbehandlung und Abwasserentsorgung	12
6.3.3	Elektrotechnische Erschließung und Telekommunikation	14
7	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	15
7.1	Alternativenprüfung	15
7.1.2	Konzeptalternativen	15
7.2	Städtebauliche Ziele	15
7.3	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	16
7.3.1	Art der baulichen Nutzung	16
7.3.2	Maß der baulichen Nutzung	17
7.3.3	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	18
7.3.4	Sonstige Festsetzungen	18
7.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
8	PLANVERWIRKLICHENDE MAßNAHMEN	20
9	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBETRACHTUNG	20
10	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	20
10.1	Denkmalschutz und Bodenfunde	20
10.2	Kampfmittelbelastung und -räumung	21
10.3	Bergaufsicht	21
10.4	Wasserwirtschaft	22
10.5	Forstwirtschaft	22
10.6	Bodenschutz	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
Abbildung 2:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nidda	8
Abbildung 3:	Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 2 „Im Paradies“ von 1980	9
Abbildung 4:	Schleppkurvennachweis für Müllfahrzeuge (3-achsig) mit NA	11
Abbildung 5:	Bestandsplan „Trinkwasserleitung“	12
Abbildung 6:	Bestandsplan „Abwassertrasse“	13
Abbildung 7:	Bestandsplan „Elektrotechnische Erschließung“	14
Abbildung 8:	Bestandsplan „Telekommunikationslinien“	14
Abbildung 9:	Städtebaulicher Entwurf mit etwaigem Bebauungskonzept (ohne Maßstab)	16

1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Nidda verfügt über eine gute überörtliche verkehrliche Anbindung sowohl in Richtung Gießen als auch in Richtung Friedberg und darüber hinaus in den Frankfurter Raum. Neben der verkehrlichen Situation sowie den besonderen Funktionen wie Gewerbe, Nahversorgung und Bildung, weist Nidda ebenso in dem Funktionsbereich Fremdenverkehr „Freizeit/Erholung/Tourismus“ innerhalb des Stadtgebietes eine wichtige Ergänzungsfunktion auf. Zu nennen sind insbesondere der Kurort Bad Salzhausen, die Sporthallen, die nahegelegenen Seen der Niddatalsperre sowie der Inheiden/Trais Horloff See, das Stadtbad und das Radwegenetz.

Die Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentralität der Stadt Nidda sowie die Bedeutung als attraktiver Wohnstandort gegenüber den umliegenden Gemeinden sind somit sehr hoch und werden durch eine ausgeglichene Wohn- und Gewerbeansiedlung weiter unterstützt.

Aufgrund der günstigen Standortgegebenheiten liegen der Stadt Nidda zahlreiche Anfragen für überwiegend Wohnbebauung vor. Um dieser Nachfrage Rechnung zu tragen, soll auf Betreiben eines Grundstückseigentümers ein neues kleines Baugebiet für ca. 5 Baugrundstücke ausgewiesen werden. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass die Stadt Nidda unweit des Baugebietes in den Stadtteilen Harb und Borsdorf neue gewerbliche Bauflächen erschließen möchte und diesbezüglich die Auffassung vertritt, dass die Rahmenbedingungen für die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Bereitstellung von arbeitsplatznahe Bauland Hand in Hand gehen müssen. Nicht nur Arbeitsplätze, sondern auch attraktiver und insbesondere bezahlbarer Wohnraum sind daher eine wichtige Zielsetzung der Stadt Nidda.

Zur Ausweisung des Baugebietes ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem Bebauungsplan wird das Baulandangebot bedarfsgerecht und nachfrageorientiert erweitert und zukünftig Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in einem attraktiven Wohnumfeld ermöglicht.

Ausschlaggebend für die Realisierung des Baugebietes ist auch die Tatsache, dass die Flächen hinsichtlich der zu beachtenden Belange ein vergleichsweise geringes Konfliktpotential aufweisen und die Flächen verfügbar sind, wodurch die Erschließung und Bebauung kurzfristig realisiert werden kann.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für den festgesetzten Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung, die Grünordnung und die Bebauung des Gebietes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Bedarfsorientierte Ausweisung eines Baugebietes für ca. 5 Baugrundstücke, im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung.
- Entwicklung eines neuen Wohngebietes unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung und in Ergänzung der vorhandenen Bebauung.
- Schaffung eines Wohngebietes, das der Nachfrage aller Bevölkerungsschichten nach erschwinglichem attraktivem Bauland dient.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für den festgesetzten Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung, die Grünordnung und die Bebauung des Gebietes.

3 Planverfahren

Für den Planbereich besteht derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. K 2 „Im Paradies“, in dem das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt ist. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Zur Herstellung des Baurechts wird daher die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Das Planverfahren wird im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Südhessen

Gemäß Regionalplan Südhessen (Regierungspräsidium Darmstadt 2011) berührt das B-Plangebiet folgende regionalplanerische Vorbehaltsgebiete, aus denen sich Umweltziele als Beurteilungsmaßstäbe ableiten lassen.

Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz: Umfasst das gesamte Plangebiet; hier hat der Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können.

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen: Umfasst das gesamte Plangebiet; diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.

Grundsätze der Regionalplanung zum Bodenschutz betreffen überdies den Erhalt von Böden mit hoher Leistungsfähigkeit für Produktion (Land- und Forstwirtschaft) und Regelung im Stoffhaushalt sowie von Böden mit hohem Filter- und Speichervermögen für den Grundwasserschutz (Regierungspräsidium Darmstadt 2011).

Sowohl das im Bereich der bewaldeten Bergkuppe der Alteburg gelegene Vorranggebiet für die Forstwirtschaft als auch das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (= Acker- und Grünlandflächen im Umfeld) liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt (Abbildung 2). Der Bebauungsplan wird somit gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

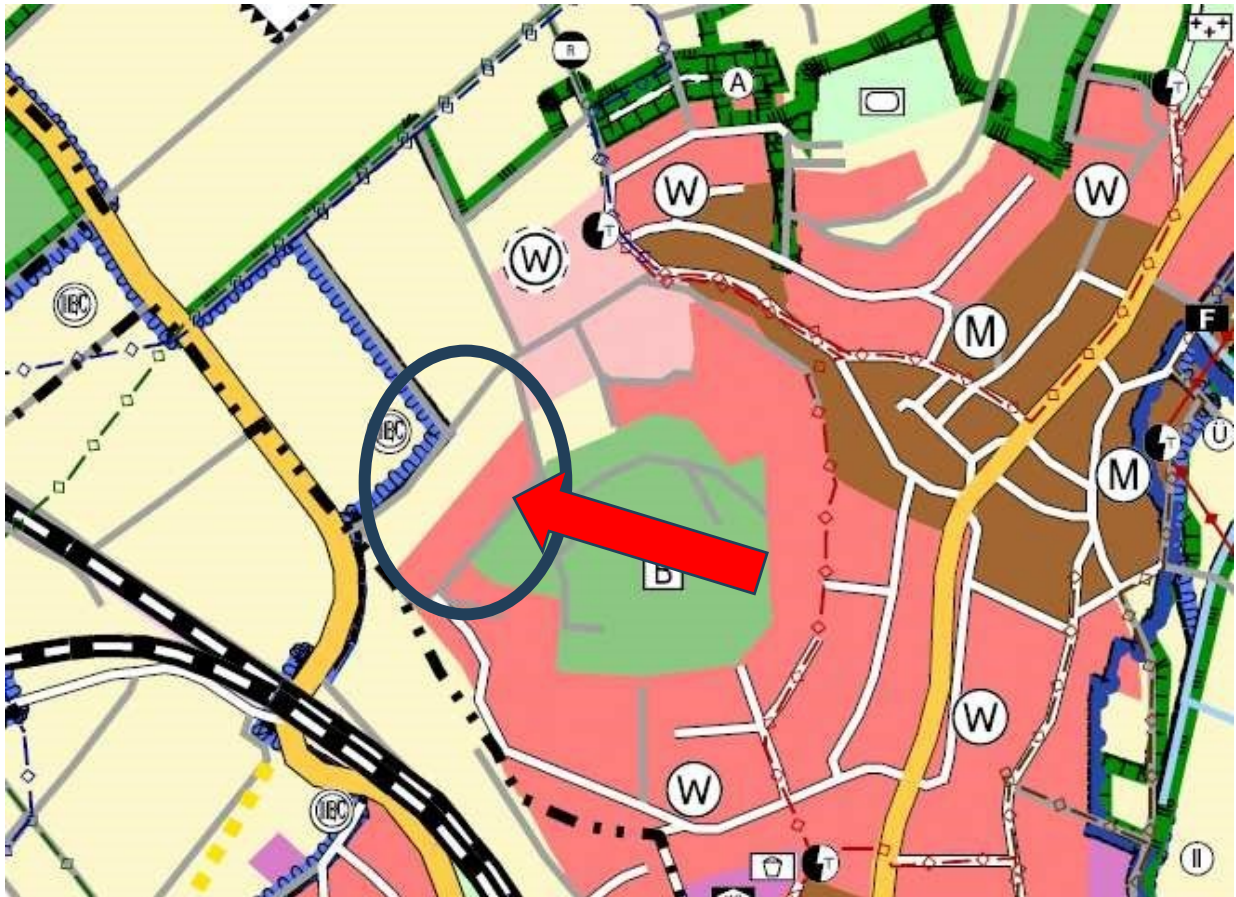


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nidda

4.3 Landschaftsplan

Die Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes der Stadt Nidda aus dem Jahr 2001 stellt für den Geltungsbereich mehrere „Erhaltenswerte Einzelgehölze“ dar. Weitere Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Landschaftsplan nicht aufgeführt.

4.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Paradies“ von 1980, innerhalb dessen der Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt ist (Abbildung 3). Zur Realisierung des Planvorhabens ist daher die 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

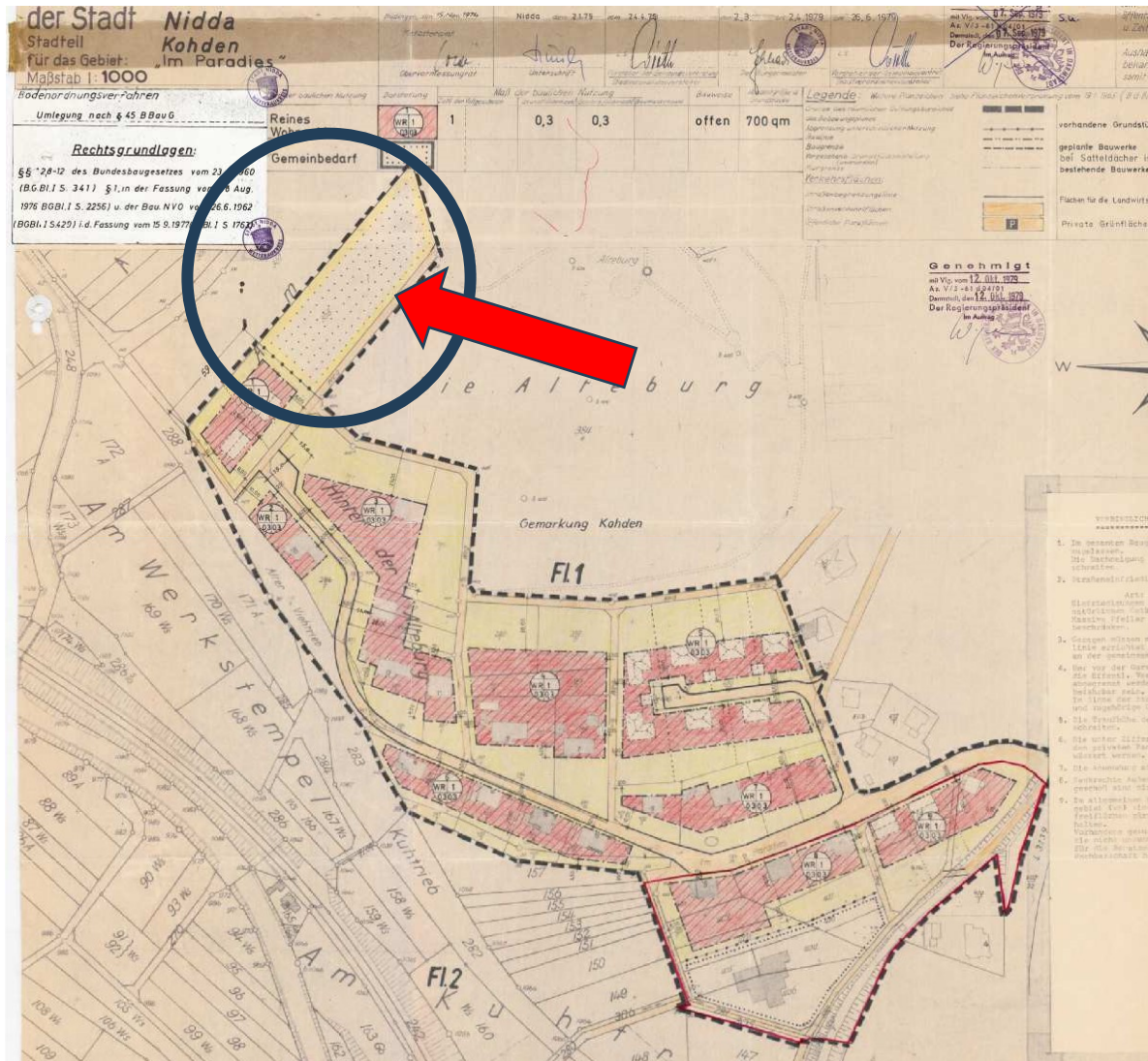


Abbildung 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 2 „Im Paradies“ von 1980

5 Schutzgebiete / Schutzobjekte

Schutzgebiete nach Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes „WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod“ (Schutzgebietsverordnung im St.Anz. 19/87 S. 1112 vom 23.03.1987) und der Qualitativen Schutzzone IV sowie der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda – Bad Salzhausen, Wetteraukreis vom 06.10.1992 (St.Anz. 45/92 vom 09.11.1992, S. 2836).

Die entsprechenden Verbote der o.a. Schutzgebietsverordnungen sind bei der Umsetzung von Baumaßnahmen zu beachten. Im Bebauungsplan erfolgt ein nachrichtlicher Hinweis auf die betroffenen Trink- und Heilquellenschutzgebiete.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Naturparks „Vulkanregion Vogelsberg“ (natureg.hessen.de). Naturparke sollen entsprechend ihren in § 27 Abs. 1 BNatSchG beschriebenen Zwecken unter Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege geplant, gegliedert, erschlossen und weiterentwickelt werden. Weitere Schutzgebiete und -objekte gem. den §§ 23 bis 30 BNatSchG sowie NATURA 2000-Gebiete § 32 BNatSchG werden von der Planung nicht berührt.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet ist Bestandteil des Naturparks „Vulkanregion Vogelsberg“ (natureg.hessen.de). Naturparke sollen entsprechend ihren in § 27 Abs. 1 BNatSchG beschriebenen Zwecken unter Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege geplant, gegliedert, erschlossen und weiterentwickelt werden. Weitere Schutzgebiete und -objekte gemäß den §§ 23 bis 30 BNatSchG sowie NATURA 2000-Gebiete § 32 BNatSchG werden von der Planung nicht berührt.

Denkmalschutz/Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler, im direkten Umfeld mittelalterliche Siedlungsreste (Wallanlage „Alteburg“) bekannt. Auf die Hinweispflicht gemäß § 21 HDSchG sowie das Erfordernis der Anzeige des Beginns der Bauarbeiten wird in der Planzeichnung nachrichtlich hingewiesen.

6 Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung

6.1 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,25 km nordwestlich des Stadtzentrums von Nidda in der Gemarkung des Stadtteiles Kohden. Das südlich angrenzende Baugebiet „Im Paradies“ wird durch eine lockere 1 bis 2-geschossige Wohnbebauung charakterisiert. Das Plangebiet wird derzeit als Weidegrünland genutzt. Im südöstlichen Anschluss bestehen die Waldflächen im Bereich „Alteburg“, im Norden und Osten schließt Offenland an das Plangebiet an.

6.2 Verkehrserschließung und fußläufige Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Wohngebietes an das örtliche Verkehrsnetz, erfolgt direkt an den südöstlich angrenzenden Anliegerweg (Flurstück 564), welcher bereits derzeit als Anliegerstraße genutzt wird (der in Abbildung 3 dargestellten Wendehammer wurde nicht, stattdessen die Straße „Im Paradies“ bis zum Flurstück 564 als durchgängige Erschließungsstraße realisiert). Der Anliegerweg wird in seiner Gesamtbreite mit 4,0 m plus einem 1 m breiten Streifen auf dem Flurstück 368/1 als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Zur Sicherstellung des Begegnungsverkehrs Lkw/Lkw wird auf etwa halber Wegestrecke eine Ausweichbucht von 6,0 m Breite und ca. 20 m Länge vorgesehen.

Die weitere Anbindung erfolgt über den bisherigen Wirtschaftsweg an Nordostrad des Plangebietes (Flurstück 565), welcher ebenfalls komplett als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“, jedoch mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt und an die Querverbindung „Steingasse“ angebunden wird. Um weitere Versiegelungen auf dem Flurstück 565 zu vermeiden, wird festgesetzt, dass 20 % der Fläche von Versiegelungen freizuhalten und mind. 50 % mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. wassergebundenen Decken oder Schotterdecken zu befestigen sind.

Für Müllfahrzeuge (3-achsig) mit Normalachsenlänge (NA) wird unter Berücksichtigung der erforderlichen Schleppkurven die Durchfahrt von der Straße „Im Paradies“ bis zur Anbindung an die „Steingasse“ im Norden (Abbildung 4, rechts) durch die Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ gewährleistet. Im Süden (Abbildung 4, links) erstreckt sich die Schleppkurve etwa 20 cm auf das Flurstück 368/1. Bis zum Satzungsbeschluss ist vorgesehen, die Befahrungsrechte im Schleppkurvenbereich über ein Grundstücksüberlassungsvertrag zu sichern.

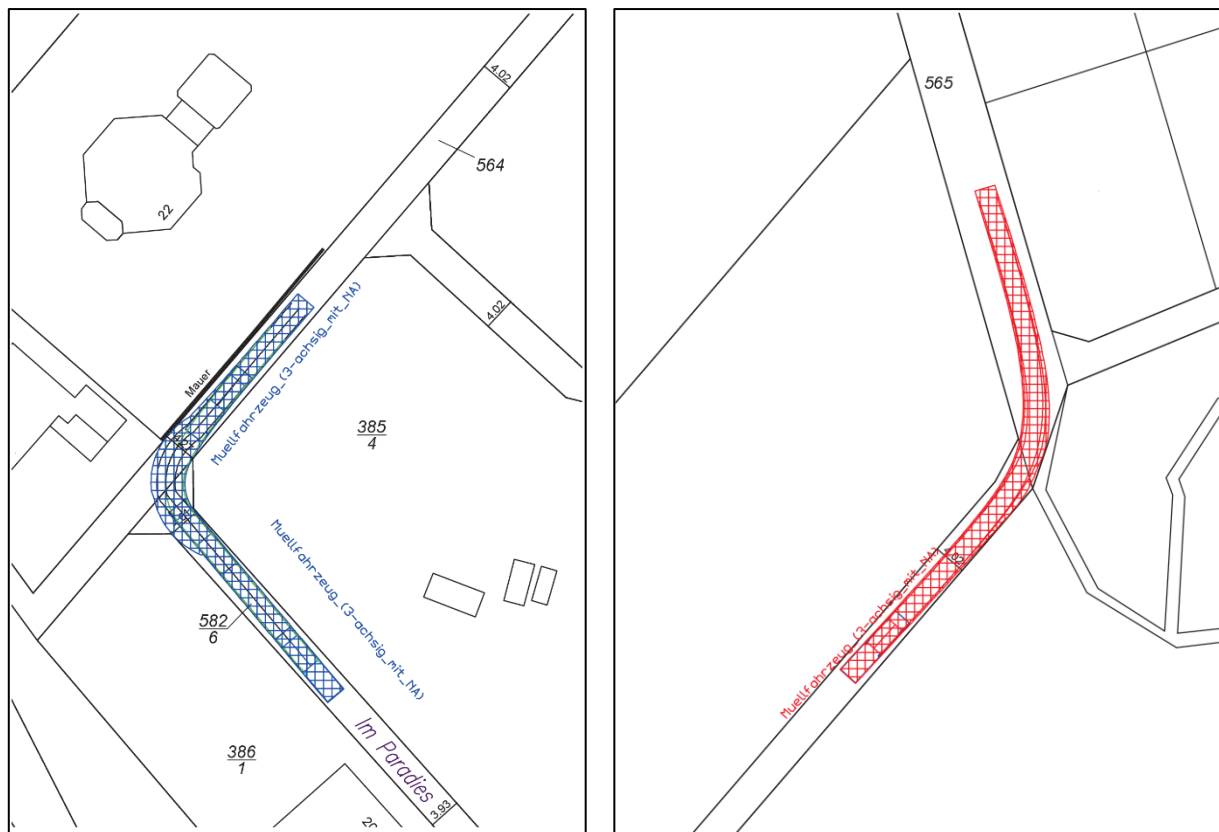


Abbildung 4: Schleppkurvennachweis für Müllfahrzeuge (3-achsig) mit NA

Die endgültige Ausbauf orm der Verkehrsflächen in Mischfläche oder gegliedert in z.B. Fahrbahn und Fußweg ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und ist daher im Rahmen der nachfolgenden konkreten Straßenentwurfsplanung festzulegen.

Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

Nach dem Fahrrad ist der Öffentliche Personennahverkehr das umweltfreundlichste motorisierte Verkehrsmittel. Durch die Nutzung mehrerer Personen gleichzeitig reduziert sich der persönliche Umweltschaden auf der zurückgelegten Strecke auf ein Minimum. Der ÖPNV bietet sich sowohl für Kurz- als auch für Mittel- und Langstrecken an. Nidda ist durch Bahnverbindungen an die Ballungszentren Gießen und Frankfurt angebunden. Zudem existiert noch ein weitreichendes Busnetz. Eine Übersicht zu allen verfügbaren ÖPNV-Verbindungen besteht auf der Seite RMV (Rhein-Main-Verkehrsverbund) (Quelle: Homepage der Stadt Nidda).

6.3 Ver- und Entsorgung

6.3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO ein Löschwasserbedarf von 800 l/min erforderlich. Die Löschwassermenge muss mind. für eine Löschzeit von 2 Std. zur Verfügung stehen.

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Wasserleitung im Weg 564 sichergestellt werden (Abbildung 5).

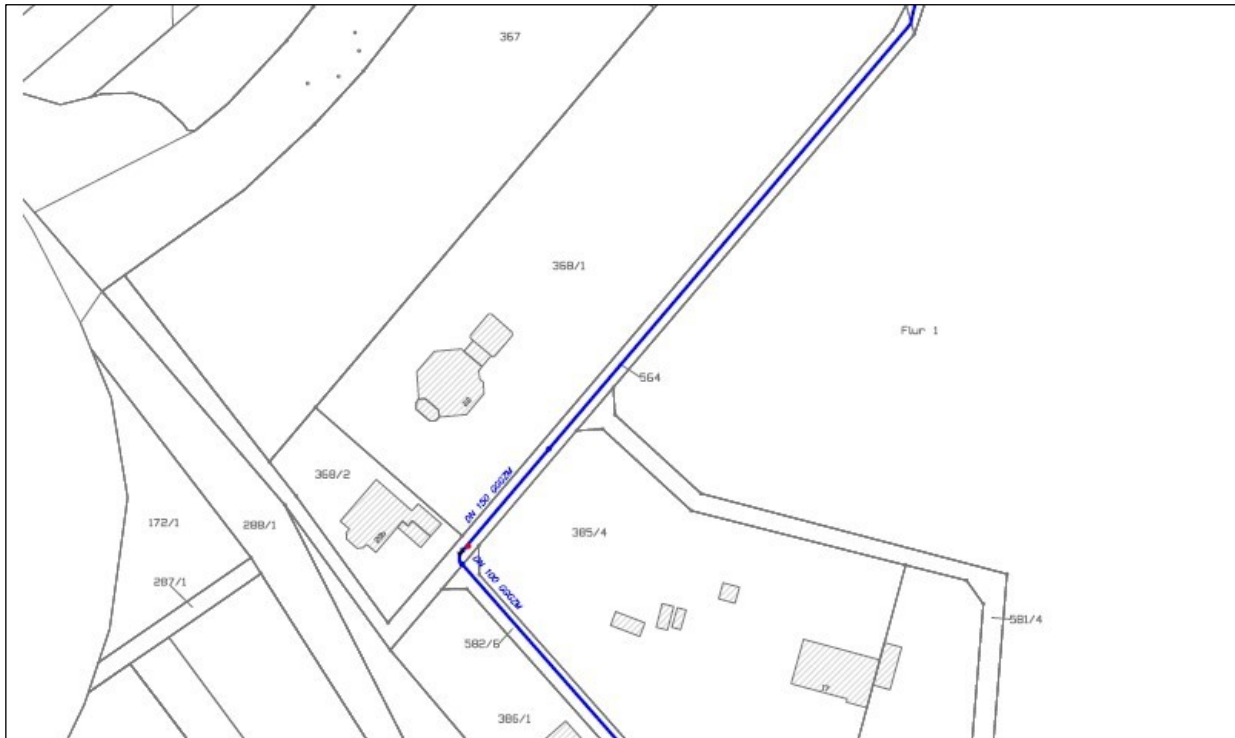


Abbildung 5: Bestandsplan „Trinkwasserleitung“

6.3.2 Niederschlagswasserbehandlung und Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende Mischwasserkanalisation von Kohden (Anschluss an Schacht KO114) „Im Paradies“ eingeleitet (Abbildung 6). Die Abwassertrasse ist entsprechend zu erweitern.

Hinsichtlich der Rückhaltung und Verwertung des unverschmutzten Niederschlagswasser wurde ein Fachbüro um entsprechende Bewertung der örtlichen Situation gebeten. Der Gutachter hat hierzu die Möglichkeiten der Regenwassernutzung und –versickerung berechnet und kommt zu folgendem Ergebnis:

Unter Annahme der derzeit bekannten Bodenverhältnisse kann das gesamte auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ungedrosselt in einer Mulde versickert werden. Diese können jeweils auf den betroffenen Grundstücken realisiert werden.

Falls der Boden eine geringere Durchlässigkeit aufweist (hierzu muss noch ein Bodengutachten erstellt werden), wäre ein Mulden-Rigolen-System die Lösung. Auch diese Systeme können auf den jeweiligen Baugrundstücken realisiert werden.

Zu Sicherung der Rückhaltung des Niederschlagswassers im Baugebiet und auf der Grundlage zuletzt gefasster Beschlüsse der Stadt Nidda, erfolgt nachfolgende ergänzende Festsetzung im Bebauungsplan:

Das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser ist in Zisternen, unterirdischen Speicherboxen oder offenen, 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.

Eine weitere Ableitung von Niederschlagswasser in das übergeordnete Kanalnetz findet nicht statt. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser wird jeweils auf den Baugrundstücken versickert.

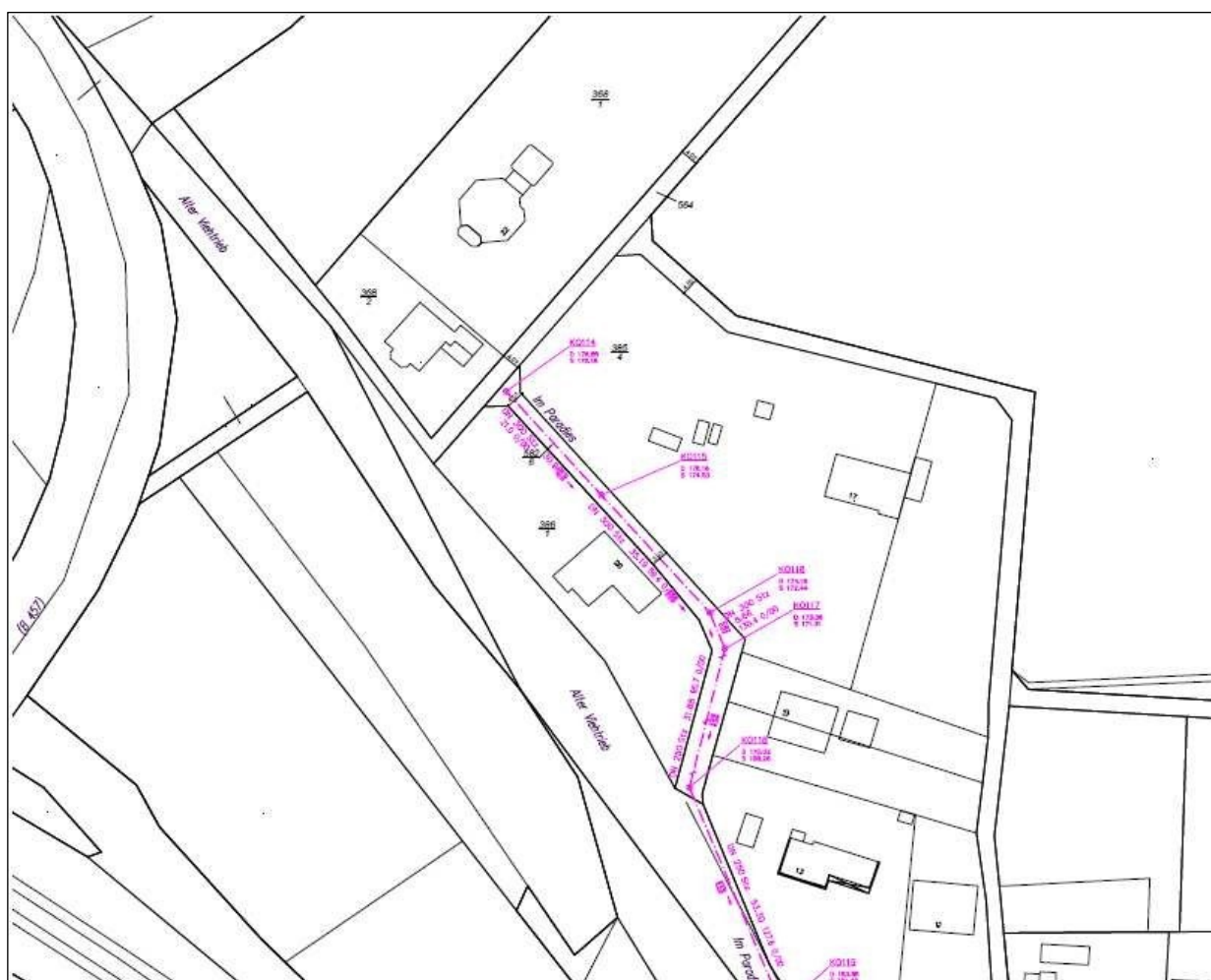


Abbildung 6: Bestandsplan „Abwassertrasse“

6.3.3 Elektrotechnische Erschließung und Telekommunikation

Das Plangebiet ist elektrotechnisch und hinsichtlich der Telekommunikation nach bisherigem Stand nicht erschlossen. Die Erschließung des Planungsgebietes ist durch Anschluss und Erweiterung der bestehenden Trassen sicherzustellen (Abbildungen 7 und 8).

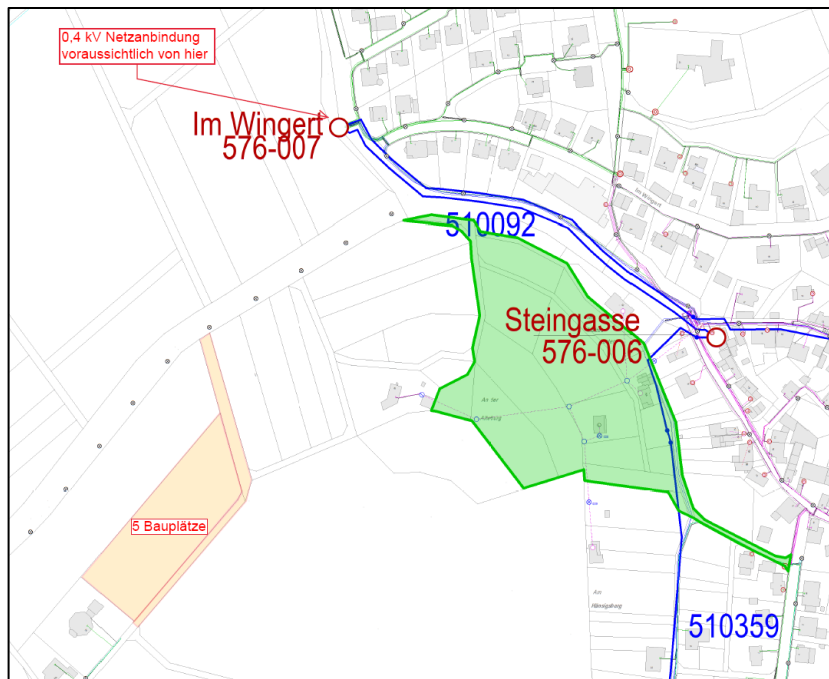


Abbildung 7: Bestandsplan „Elektrotechnische Erschließung“

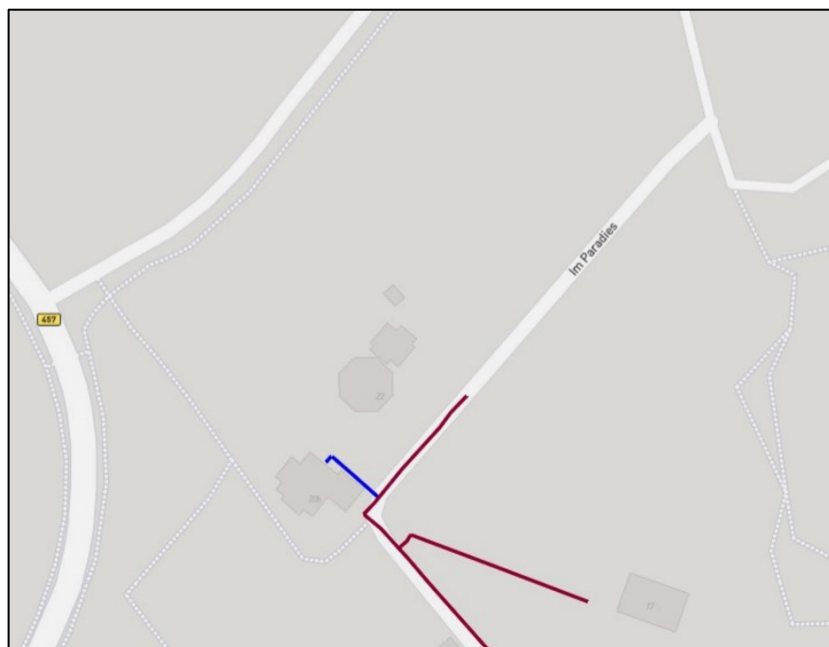


Abbildung 8: Bestandsplan „Telekommunikationslinien“

7 Städtebauliche Planung

7.1 Alternativenprüfung

7.1.1 Potentielle Siedlungsflächen sowie Innenbereichspotential und Standortalternativen

Die zuletzt erschlossenen Baugebiete der Stadt Nidda wurden sehr gut angenommen, so dass nur vereinzelte Baugrundstücke zur Verfügung stehen. Ungeachtet dessen besteht weiterhin eine hohe Nachfrage auf Baugrundstücke insbesondere für den privaten Wohnungsbau.

Geeignete alternative Planungen an anderen Standorten wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans geprüft, wobei sich keine geeigneteren Flächen ergeben haben.

Aus genannten Gründen stellt das geplante Baugebiet eine wichtige Baulandreserve dar, welche nunmehr entsprechend entwickelt werden soll.

7.1.2 Konzeptalternativen

Aufgrund des Zuschnitts des Geltungsbereiches, ist das gewählte städtebauliche Konzept (s. Abbildung 6) zweckorientiert, wesentlich abweichende Konzeptalternativen ergeben sich für das Baugebiet nicht.

7.2 Städtebauliche Ziele

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, weiterhin ist die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Das Plangebiet wird entsprechend dem Nutzungsumfeld als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Nach den Vorstellungen der Stadt Nidda, soll im Wohngebiet in Anlehnung an die südlich angrenzenden Siedlungsbereiche, eine lockere 1-2-geschossige Ein- und Doppelhausbebauung erfolgen. Nach dem unverbindlichen Bebauungskonzept ergeben sich bei einer Einzelhausbebauung ca. 5 Bauplätze (s. Abbildung 9).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Ausweisung von Baugrundstücken im Anschluss an bestehende Wohngebiete.
- Entwicklung eines neuen Wohngebietes unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung und in Ergänzung der vorhandenen Bebauung.
- Schaffung eines Wohngebietes, das der Nachfrage aller Bevölkerungsschichten nach erschwinglichem attraktivem Bauland dient.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für den festgesetzten Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung, die Grünordnung und die Bebauung des Gebietes.



Abbildung 9: Städtebaulicher Entwurf mit etwaigem Bebauungskonzept (ohne Maßstab)

7.3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wurden die im Folgenden erläuterten, zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde darauf geachtet, dass Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften nur in dem Umfang getroffen werden, soweit sie im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig sind. In diesem Sinne werden die planerischen Festsetzungen so formuliert, dass eine gewisse Freizügigkeit in der Gebäudeplanung erhalten bleibt und somit eine übermäßige Forderung nach Befreiung von den planungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vermieden wird.

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen erfolgen im Wesentlichen in Anlehnung an das südlich angrenzende Baugebiet.

7.3.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung im Bebauungsplan:

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

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

ausnahmsweise zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Anlagen wie:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen

unzulässig sind Anlagen wie:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Begründung der Festsetzung:

Die Art der baulichen Nutzung entspricht der geplanten Nutzung und dem angrenzenden Nutzungsumfeld.

Der verbindliche Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt vor dem Hintergrund der Sicherung des Nutzungsumfeldes, welches überwiegend durch Wohnbebauung geprägt wird. Im Einzelnen wird der Ausschluss wie nachfolgend begründet.

Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche (Wohnung bzw. Wohngebäude des Betriebsinhabers, Laden, Gewächs- und Treibhäuser und sonstige Nebenanlagen), insbesondere wenn sie ihre Erzeugnisse selbst züchten. Für derartige Anlagen besteht im Bereich des Plangebietes keine Nachfrage. Aus genannten Gründen werden Gartenbaubetriebe nicht zugelassen.

Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Sie zählen aufgrund ihrer Betriebseinrichtungen und notwendigen Parkplätze zu den Anlagen mit hohem Flächenbedarf. Somit werden sie, auch wegen ihres verursachenden Kundenverkehrs und der dadurch verbundenen Immissionen (teilweise auch nachts) ausgeschlossen werden. In diesen Zusammenhang wird auch festgestellt, dass die Zulässigkeit von Tankstellen aufgrund der festgesetzten Trinkwasserschutzgebietszone III A nur sehr bedingt möglich ist.

Für die vorgenannten unzulässigen Nutzungen bestehen an anderer Stelle der Ortslage von Nidda die Möglichkeit der Ansiedlung sofern hierfür Bedarf besteht.

7.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl - Festsetzung im Bebauungsplan:

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Verbindung der Größe der Grundstücksfläche mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Ist die in der Planzeichnung ausgewiesene überbaubare Fläche geringer als die angegebene GRZ, so ist grundsätzlich die Planzeichnung maßgebend.

Aufgrund der angestrebten Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in Verbindung mit den erforderlichen Stellplätzen wird eine Grundflächenzahl von 0,3 GRZ festgesetzt.

Begründung der Festsetzung:

Mit der Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, soll eine gute bauliche Ausnutzung - auch auf kleinen Grundstücken ermöglicht und ein sparsamer Umgang mit Boden gewährleistet werden. Die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,4 GRZ wird nicht voll ausgeschöpft, um eine Anpassung an die vorhandene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Stellplätzen herzustellen, den Versiegelungsgrad im Hinblick auf die Niederschlagswasserbehandlung in Grenzen zu halten und auch bessere Versickerungsmöglichkeiten für Regenwasser auf den Grundstücken zu gewährleisten.

Geschossflächenzahl / Gebäudehöhen / Anzahl der Vollgeschosse – Festsetzung im Bebauungsplan

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im WA-Gebiet mit 0,6 GFZ festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt maximal II-Vollgeschosse. Die Gebäudehöhen werden je nach Dachform in unterschiedlicher Weise festgesetzt.

Begründung der Festsetzung:

Die hinsichtlich der GFZ und der Gebäudehöhen für das WA-Gebiet getroffenen Festsetzungen erfolgen in Anlehnung an das südlich angrenzende Wohngebiet, in welchem ebenfalls eine II-geschossige Bebauung zulässig ist. Es ist grundsätzlich städtebauliches Ziel der Stadt, dass das neue Baugebiet optimal baulich genutzt werden kann, aus diesem Grund erfolgt die Festsetzung einer maximalen II-geschossigen Bebauung.

7.3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Im Baugebiet wird die „offene Bauweise“ festgesetzt, dies entspricht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und dem angrenzenden Nutzungsumfeld. Im Bereich des Wohngebietes erfolgt die Ausweisung der Bauflächen für Hauptbaukörper die die Festsetzung von Baugrenzen.

7.3.4 Sonstige Festsetzungen

Weiterhin setzt der Bebauungsplan zur Sicherung der verkehrlichen und fußläufigen Erschließung des Plangebietes sowie angrenzender land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ fest.

Am Nordwest und Nordostrand des Plangebietes erfolgen Festsetzungen zur „Erhaltung bzw. zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“. Des Weiteren erfolgen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes.

Hinsichtlich der Festsetzung der Rückhaltung und Verwendung des Niederschlagswassers wird auf Kapitel 6.3.2 verwiesen.

Des Weiteren wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Ein wichtiges Ziel der Bundesregierung Deutschland ist es den Energiebedarf für Strom und Wärme bis zum Jahr 2045 ausschließlich aus erneuerbaren Energien zu decken. An diesem Ausbauziel orientiert sich die Stadt Nidda und möchte auch mit der Entwicklung des Wohngebiets „Im Paradies“, ein nachhaltiges energetisches Konzept umsetzen. Mit dem Vorhaben soll ein beispielhaftes Wohngebiet entwickelt werden, dass einen hohen energetischen Standard mit ökologischen und wirtschaftlichen Zielen verbindet und so auf die angespannte Situation im Energiesektor reagiert. Aus diesem Grund erfolgt im Bebauungsplan eine verbindliche Regelung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie.

7.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Diese Regelungen werden gemäß § 5 HGO i. V. m. § 91 HBO als Satzung beschlossen und als bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf der Grundlage der o.a. Gesetze sind zahlreiche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan integriert worden. Die Gestaltungsvorschriften beziehen sich auf die von außen sichtbaren Elemente

der Gebäude (Dachform, Fassadengestaltung etc.) und der Grundstücksfreiflächen (z.B. Höhe der Einfriedungen).

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen mit dem Ziel, die Neubebauung so weit wie möglich in den städtebaulichen Zusammenhang einzufügen und eine qualitätsvolle Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen zu gewährleisten.

Dachform/Dacheindeckung:

Im Baugebiet sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm, Zelt-, Pult- sowie Flach- und versetzte Pultdächer zulässig.

Begründung der Festsetzung:

Aufgrund der gewachsenen Situation und der unterschiedlichsten Nutzungen ist die Dachlandschaft des Planungsumfeldes durch eine Vielzahl unterschiedlicher Dachformen und Dacheindeckungen (kleinteilige Ziegel, großformatige Solarplatten etc.) geprägt. Aus diesem Grund ist es aus städtebaulicher Sicht nicht zwingend erforderlich, sich auf eine bestimmte Dachform und Dacheindeckung festzulegen.

Gebäudehöhen

In Abhängigkeit von den zulässigen Dachformen sind im Bebauungsplan unterschiedliche Gebäudehöhen zulässig. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der südlich angrenzenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Die zulässigen Gebäudehöhen wurden so ausgelegt, dass sich die geplante Bebauung städtebaulich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen wird.

Aufgrund des in östliche Richtung ansteigenden Geländes ergeben sich nur sehr ungünstige Bezugspunkte für die Gebäudehöhen entlang der angrenzenden Erschließungsstraße. Auch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe über NHN sind bei dem Plangebiet nicht geeignet, da die endgültigen Grundstückszuschnitte bisher nicht bekannt sind.

Aus genannten Gründen wurde daher die natürliche Geländehöhe als geeigneter Bezugspunkt festgesetzt, das Plangebiet wurde Höhenvermessung durchgeführt und diese in den Bebauungsplan übernommen, wodurch sie dauerhaft dokumentiert ist.

Sonstige Regelungen

Die weiteren gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich der Dachbegrünung, Fassadengestaltung, Zulässigkeit von Solaranlagen, Einfriedungen etc. dienen wie zuvor erwähnt, der qualitätsvollen Eingliederung in das bestehende Wohnquartier. Im Bebauungsplan wird die Begrünung von flachen und flach geneigten Dächern verbindlich festgesetzt. Begrünte Dächer speichern Wasser, filtern Staub und Lärm und gleichen Temperaturunterschiede außerdem können sie Ersatzlebensraum für Tiere und Pflanzen im besiedelten Raum sein.

8 Planverwirklichende Maßnahmen

Für die zuvor genannten Maßnahmen ist im Plangebiet eine Änderung der Grundstücksstruktur erforderlich.

9 Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Im Hinblick auf die Ausgleichsfrage im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist bei dem Bebauungsplan zu prüfen, ob durch die Festsetzungen zusätzliche Eingriffe vorbereitet werden, nur für die zusätzlich möglichen Eingriffe gegenüber dem bisherigen Zustand ist die Eingriffsregelung anzuwenden. Die abschließende Eingriffsermittlung und die ggf. erforderliche Ausgleichsregelung erfolgt nach weiterer Konkretisierung der Planung nach Durchführung der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die abschließende Eingriffsermittlung und die erforderliche Ausgleichsregelung erfolgt im Umweltbericht, welcher als zunächst als vorläufiger Umweltbericht beigelegt ist.

10 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

10.1 Denkmalschutz und Bodenfunde

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE vom 24.04.2024 sowie der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises vom 06.05.2024 (Az. 60079-24-TÖB):

Im direkten Umfeld des Bebauungsplanes sind mittelalterliche Siedlungsreste (eine Burgwüstung) bekannt. Auf die Hinweispflicht bei Bodenfunden gemäß § 21 HDSchG wird in der Planzeichnung nachrichtlich hingewiesen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Da innerhalb des Plangebietes mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, sind die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises und das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen. Voraussetzung für eine mögliche kostenfreie Beobachtung (durch die Fachbehörde) ist die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens im abzusprechenden Baufenster mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und ggf. Bergung einzelner Funde wird (durch die Fachbehörde) kostenfrei vorgenommen, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.

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

10.2 Kampfmittelbelastung und -räumung

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen des Kampfmittelräumdienstes beim Regierungspräsidium Darmstadt vom 22.04.2024 (Az. I 18 KMRD-6b 06/05-N):

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

10.3 Bergaufsicht

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen der Bergaufsichtsbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt vom 29.04.2024 (Az. RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/15-2024/1):

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Der westlichste Teil des Plangebiets wird von der auf Sole verliehenen bergrechtlichen Bewilligung „Bad Salzhausen“ überdeckt. Diese steht im Eigentum der Stadt Nidda.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Das Plangebiet wird von ehemaligen Bergbauberechtigungen überlagert, in denen um 1920 geringfügiger Untersuchungsbergbau, u.a. in zwei bis zu 5,7 m tiefen Schächten, stattgefunden hat. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten geht aus den hiesigen Unterlagen nicht hervor. Aus Sicherheitsgründen empfehle ich daher, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

10.4 Wasserwirtschaft

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen des Zweckverbandes Oberhessischer Versorgungsbetriebe (ZOV) vom 23.04.2024:

Die Entwässerung des Plangebietes ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz im Trennsystem vorzusehen. Die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers kann grundsätzlich über die vorhandene Mischwasserkanalisation über die Straße „Im Paradies“ erfolgen. Da der bestehende Kanal im Paradies von Schacht KO120 bis KO124 bereits jetzt schon rechnerisch überlastet ist, darf nur Schmutzwasser eingeleitet werden. Somit ist die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den öffentlichen Mischwasserkanal nicht möglich. Das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen, unterirdischen Speicherboxen oder offenen, 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.

10.5 Forstwirtschaft

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen von Hessen-Forst Forstamt Nidda vom 23.04.2024 (Az. P22):

Wald i.S.d.G. ist mittelbar betroffen. Der Abstand zur staatlichen Waldabteilung 449-1 (Gmk. Kohden, Flur 1, Nr. 368/0 direkt südöstlich angrenzend) beträgt nur wenige Meter. Daher besteht bei entsprechender Wetterlage durchaus die Gefahr eines Baumsturzes bzw. eines Astbruchs. Die Statik der Neubauten sollte daher so ausgelegt sein, dass selbst bei einem Baumsturz Menschen innerhalb der Gebäude nicht zu Schaden kommen. Die Wohngebäude sollten möglichst weit vom Wald entfernt geplant werden, um die Gefahrenlage zu mildern.

10.6 Bodenschutz

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen der oberen Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt vom 29.04.2024 (Az. RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/15-2024/1):

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sollten Auflagen zum baubegleitenden Bodenschutz gemäß den DIN 18915, 19731 und 19639 in der Baugenehmigung berücksichtigt werden. Dabei sind im Planbereich besondere Anforderungen an das Ausschachten sowie die Lagerung von Boden und anderen Materialien, den Wiedereinbau von Bodenaushub sowie den Schutz empfindlicher Böden vor dem Befahren, Beseitigung von Verdichtungen gestellt.