

# **Bauleitplanung der Stadt Nidda, Kernstadt Bebauungsplan Nr. N 37 „Sport- und Freizeitanlage an der Gymnasiumstraße“**

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

---

### **1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

In der Kernstadt Nidda ist im Bereich westlich der Gymnasiumstraße und südlich der Straße An der Krötenburg im nördlichen Anschluss an das städtische Freibad seitens des Wetteraukreises die Errichtung einer Dreifeldsporthalle für den Schul- und Vereinssport als Ersatzbau für die abgängige Sporthalle des Gymnasiums vorgesehen. Darüber hinaus ist seitens der Stadt Nidda in diesem Bereich der Rückbau des Hallenbades mit anschließendem Neubau am derzeitigen Standort sowie die Neuordnung und Attraktivierung des bestehenden Rasensportfeldes und von Teilbereichen des überwiegend als Parkplatz genutzten Festplatzes einschließlich der bisherigen Fußwege und Freiflächen geplant. Der Gesamtbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda bereits als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit entsprechenden Zweckbestimmungen dargestellt und eignet sich für die Umsetzung der Planung aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet und der im direkten Umfeld bestehenden öffentlichen Nutzungen und Gemeinbedarfseinrichtungen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat daher in ihrer Sitzung am 15.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes beschlossen, mit dem auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des Gesamtbereiches als modernes und repräsentatives Sport- und Freizeitzentrum für unterschiedliche Ziel- und Nutzergruppen mit einer hohen Aufenthalts- und Freiraumqualität geschaffen werden sollen. Als Grundlage für die Ausgestaltung des Bebauungsplanes diente ein städtebauliches Konzept, im Rahmen dessen die verschiedenen Vorplanungen der jeweiligen Vorhaben aufgegriffen und mit weiteren planerischen Zielvorstellungen und konkreten Entwurfsvorgaben zusammengeführt wurden.

Das Planziel des Bebauungsplanes Nr. N 37 „Sport- und Freizeitanlage an der Gymnasiumstraße“ ist die Ausweisung von differenzierten Flächen für Sport- und Spielanlagen, von Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen sowie von öffentlichen Grünflächen und einer Fläche für die geplante Errichtung einer Energiezentrale. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan unter anderem eingriffsmindernde und grünordnerische Festsetzungen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften mit Vorgaben zur Gestaltung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie der Grundstücksfreiflächen und wasserrechtliche Festsetzungen zur Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Im Zuge der vorliegenden Planung wird keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet. Der Bebauungsplan dient vielmehr der städtebaulichen Neuordnung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche. Darüber hinaus sind die im Bereich des Plangebietes vorgesehenen baulichen Anlagen und Nutzungen im Kontext derzeitiger Nutzungen sowie auch des näheren Umfeldes und der Lage des Plangebietes im Stadtgrundriss weitgehend standortgebunden, sodass im Ergebnis keine alternativen Planungsmöglichkeiten bestehen.

### **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden. Der **Umweltbericht** mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag umfasst Kapitel zu den Zielen und Inhalten der Planung, den standörtlichen Rahmenbedingungen, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern, zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie eingesetzte Techniken und Stoffe.

Darüber hinaus umfasst der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

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

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

Weiterhin wurde ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt. Dieser beinhaltet Angaben und Ausführungen zur Veranlassung und Aufgabenstellung, zu den rechtlichen Grundlagen, zur Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens, eine artenschutzrechtliche Prüfung betroffener Artengruppen und Darstellung der Untersuchungsergebnisse, eine Prüfung von Verbotstatbeständen und Vermeidung von Beeinträchtigungen und die Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie von vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und eine Zusammenfassung. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen für Mauersegler und Star ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis einer **Schalltechnischen Untersuchung** halten die Geräuscheinwirkungen des Sportlärms die einschlägigen Immissionsrichtwerte der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung (18. BImSchV) überwiegend ein bzw. unterschreiten sie deutlich. Eine geringfügige Überschreitung des Immissionswertes am Sonntagmittag innerhalb der Ruhezeit von bis zu 1 dB(A) kann sich während eines Punktspiels bei gleichzeitigem Betrieb des Skateparks an einem Sonn- oder Feiertag in der wärmeren Jahreszeit ergeben. Die Geräuscheinwirkungen des Anlagenlärms (Zusatzbelastung durch den Reisemobilstellplatz) unterschreiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm so deutlich, dass die Zusatzbelastung keinen relevanten Immissionsbeitrag zur Gesamtbelastung aller Anlagen im Sinne des Abschnittes 3.2.1 der TA Lärm leistet.

Die Untersuchung der Gesamtbelastung durch alle vorhandenen und vorgesehenen Anlagen war nicht erforderlich. Auch sind Maßnahmen zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen des Anlagenlärms durch den Reisemobilstellplatz nicht erforderlich. Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wurden somit nicht erforderlich.

Zum Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung sowie zur Prüfung der Leistungsfähigkeit der maßgeblichen Knotenpunkte wurde eine **Verkehrsuntersuchung** erstellt. Die durchgeführten Leistungsfähigkeitsuntersuchungen zeigen auf, dass im Bestand für alle Knotenpunkte sowohl in der Morgenspitze als auch in der Abendspitze die Qualitätsstufe A oder B festzustellen ist und demnach im Bestand ein freier Verkehrsfluss mit kurzen bis sehr kurzen Wartezeiten auftritt. Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wird festgehalten, dass eine Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Veränderungen der Qualitätsstufen für den Verkehrsablauf an den untersuchten Knotenpunkten bewirkt.

Zudem wurde ein **Geotechnischer Bericht** erstellt, der allgemeine Angaben zu Anlass und Auftrag, zu Bearbeitungsgrundlagen sowie bodenmechanische und chemisch-analytische Untersuchungen macht, eine Grundstückbeschreibung (historische, aktuelle und künftige Nutzung, Geologie und Hydrogeologie, Grundwasserverhältnisse, Durchlässigkeit der Böden) und Baugrundbeurteilung enthält sowie Baugrundrisiken beschreibt.

Im Rahmen eines **Hydrogeologischen Gutachtens** werden allgemeine Angaben zu Anlass und Auftrag sowie zu Bearbeitungsgrundlagen gemacht, es folgen eine Beschreibung der geplanten Maßnahme, der Geologie und Hydrogeologie, eine Beschreibung der Ergebnisse der Drucksondierung sowie eine Beurteilung der geplanten Maßnahmen und abschließende Bemerkungen.

Schließlich wurde ein **Entwässerungskonzept** erstellt, welches eine allgemeine Beschreibung der Aufgabenstellung und Grundlagen sowie des Planungskonzeptes mit Ausführungen zur Trink- und Löschwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser und Schmutzwasser sowie Aussagen zum Bauen im Überschwemmungsgebiet enthält.

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB dokumentiert. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen, die in der Planung zu berücksichtigen waren bzw. in die Abwägung eingestellt wurden:

- Deutsche Telekom Technik GmbH (31.07.2023 sowie 01.11.2024): Hinweise auf Telekommunikationslinien und Kabelschutzanweisung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen).
- HessenForst, Forstamt Nidda (10.07.2023): Hinweis auf Überschwemmungsgebiet (Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt).
- Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen (09.08.2023 sowie 21.11.2024): Hinweise und Anregungen zum Verkehr und Straßenausbau (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregungen wurde entsprochen); Hinweis und Anregung zur Blendwirkung (Hinweis wurde zur Kenntnis genommen; Anregung wurde entsprochen); Hinweis und Anregung zu Kapitel 3 der Begründung: Verkehrliche Erschließung und Anbindung (Hinweis wurde zur Kenntnis genommen; Anregung wurde entsprochen).
- HGON, Sammelstellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände (11.08.2023): Hinweise zu Belangen des Bodenschutzes (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen); Hinweise zur Außenbeleuchtung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt), Hinweis und Anregung zur Dachgestaltung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregungen wurde entsprochen); Anregung zu Grünflächen (Anregung wurde entsprochen).

- Kreisausschuss des Wetteraukreises, Kreisentwicklung (02.08.2023 sowie 14.11.2024): Hinweise zur Löschwasserversorgung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen); Anregungen zur Eingriffs- und Ausgleichsplanung sowie zum Artenschutz (Anregungen wurde entsprochen); Hinweise und Anregungen zu Grünflächen und zur Durchlässigkeit von Einfriedungen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregungen wurde entsprochen); Hinweise und Anregungen zur Außenbeleuchtung und zu Glasfassaden (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregungen wurde dahingehend entsprochen, dass zum Entwurf des Bebauungsplanes weitergehende Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen wurden und auch auf die Neuregelungen des Hessischen Naturschutzgesetzes verwiesen wurde); Hinweise auf Überschwemmungsgebiet (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen); Hinweise und Anregungen zum Trinkwasserschutzgebiet (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregungen wurde entsprochen); Hinweise zu Zweckbestimmungen sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange eingestellt); Anregung zur Fläche mit der Zweckbestimmung „Sportfeld“ (Anregung wurde entsprochen); Hinweis und Anregung zu Symbolen in Planzeichnung (Hinweis wurde zur Kenntnis genommen; Anregung wurde mangels städtebaulichem Erfordernis nicht entsprochen).
- Oberhessengas Netz GmbH (10.07.2023 sowie 14.10.2024): Hinweise zur Erdgasleitung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen).
- Ovag Netz GmbH (11.08.2023 sowie 07.11.2024): Hinweise zu Leitungsinfrastruktur (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen).
- Regierungspräsidium Darmstadt (08.08.2023 sowie 14.11.2024): Hinweise zu Überschwemmungsgebiet (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt); Hinweise und Anregung zu Schallimmissionen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregung wurde entsprochen); Hinweise zum Abwasser (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen); Hinweis und Anregung zu Immissionsorten (Hinweis wurde zur Kenntnis genommen; Anregung wurde nicht entsprochen); Hinweis und Anregung jeweils zu Freizeitlärmrichtlinie, Sportlärm und Skatepark (Hinweis wurde jeweils zur Kenntnis genommen; Anregung wurde jeweils nicht entsprochen).
- Regionalverband FrankfurtRheinMain (21.07.2023 sowie 11.10.2024): Hinweis auf Überschwemmungsgebiet (Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt).
- ZOV Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe (25.07.2023): Hinweise und Anregungen zur Entwässerung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregungen wurde im Rahmen der Erschließungsplanung entsprochen).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Entwurfsoffenlage ist eine Stellungnahme mit Hinweisen zum Thema Wohnmobilstellplätze eingegangen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange eingestellt.

Die seitens der Öffentlichkeit der sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt oder sind entsprechend ihrem Gewicht in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Als Ergebnis der Abwägungsentscheidung bestand, resultierend aus den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen, kein Handlungsbedarf für eine Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, sodass dieser von der Stadtverordnetenversammlung am 18.03.2025 als Satzung beschlossen wurde.

Nidda, den 19.03.2025