



STADT NIDDA

Wilhelm-Eckhardt-Platz • 63667 Nidda • Tel.: 06043/8006-0
E-Mail: info@nidda.de • Internet: www.nidda.de

Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Nidda, Stadtteil Borsdorf Bebauungsplan Nr. B 7 „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in der Sitzung am 29.09.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B 7 „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ gefasst und am 18.03.2025 die Offenlegung des Entwurfs des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Stadt Nidda beabsichtigt gemeinsam mit den benachbarten Städten Hungen, Gedern, Ortenberg und Schotten sowie der Gemeinde Echzell die Erschließung einer rd. 19,5 ha großen und bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche im Stadtteil Borsdorf. Mit der Planung wird das Ziel der städtebaulichen Entwicklung des „Interkommunalen Gewerbeparks Oberhessen“ nordwestlich des Knotenpunktes der Bundesstraßen B 455 und B 457 an der Grenze zum Stadtteil Harb verfolgt. Mit dem Bebauungsplan sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und städtebauliche Entwicklung des geplanten Gewerbeparks geschaffen werden.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit differenzierten Festsetzungen zu den im Einzelnen zulässigen Nutzungen sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung und Grünflächen auf der Grundlage eines hierfür erstellten städtebaulichen Konzeptes. Hinzu kommen unter anderem Festsetzungen mit Vorgaben zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, eingriffsminimierende Festsetzungen und grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung der öffentlichen Flächen und privaten Baugrundstücke, bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften mit Vorgaben zur Gestaltung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie der Grundstücksfreiflächen und wasserrechtliche Festsetzungen zur Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser. Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten und nicht vermeidbaren Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden als Ausgleich Ökopunkte aus den Ökokonten der Städte Nidda, Hungen, Gedern, Ortenberg und Schotten sowie der Gemeinde Echzell zugeordnet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Bereich der Plankarte 1 in der Gemarkung Borsdorf, Flur 2, die Flurstücke 30 teilweise, 31/1, 32/1, 33/1, 34/1, 35/1, 36/1, 37/1, 38/1, 39/1, 40/1, 41/1, 42/1, 42/2 teilweise, 43, 44/1 teilweise, 44/2 teilweise, 53/1 teilweise, 54/1 teilweise, 56-68, 69 teilweise, 88 teilweise, 89/3, 89/4 teilweise, 90-93, 149/2 teilweise und 152/1 teilweise. Hinzu kommen in der Gemarkung Harb, Flur 10, das Flurstück 3/45 teilweise und in der Flur 11 das Flurstück 2/165 (Beuthener Straße) sowie in der Flur 12 die Flurstücke 15/6 teilweise (Alois-Thums-Straße), 15/8 (Alois-Thums-Straße), 124 teilweise (Alois-Thums-Straße) und 129 teilweise (Lilienthalstraße). Der Bebauungsplan umfasst darüber hinaus in der Gemarkung Borsdorf, Flur 2, das Flurstück 8 teilweise, das der Planung als externe Ausgleichsfläche für den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet wird (Plankarte 2). Die Lage des Plangebietes sowie die Abgrenzung der räumlichen Teilgeltungsbereiche können den nachfolgenden Übersichtskarten entnommen werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, ein Gutachten zur Kompensation des Schutzguts Boden, eine Archäologisch-geophysikalische Prospektion, eine Geräuschimmissionsprognose, eine Verkehrsuntersuchung (Bericht und Ergänzungsbericht), ein Mobilitätskonzept, ein Energiekonzept, ein Geophysikalischer Bericht, eine Geotechnische Stellungnahme zur

Versickerungsfähigkeit des Bodens, ein Geotechnisches Gutachten sowie die im bisherigen Verfahren eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen werden in der Zeit von

Montag, dem 24.03.2025 bis einschließlich Mittwoch, dem 30.04.2025

im Internet unter der Adresse www.nidda.de/leben/bauen-wohnen/bauflaechen-in-der-entwicklung veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung der oben genannten Unterlagen in der Stadtverwaltung Nidda, Wilhelm-Eckhardt-Platz (Rathaus), Zimmer 204. Die Einsichtnahme ist während der allgemeinen Dienststunden der Verwaltung (Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr und Donnerstag von 14.00 bis 18.00 Uhr) sowie nach Vereinbarung möglich.

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

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

- a) Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag: Angaben und Ausführungen zu den Zielen und Inhalten der Planung mit Standortbeschreibung, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, zum Flächenbedarf und sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern, zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie eingesetzter Techniken und Stoffe. Weiterhin erfolgten eine Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der voraussichtlichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:
- Boden und Fläche: Bestandsbeschreibung, Bodenentwicklungsprognose, Angaben zu Altlasten, Bodenbelastungen und Kampfmittel, Erläuterung der Baugrundverhältnisse, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Erläuterung des Kompensationsbedarfes sowie Eingriffsbewertung.
 - Wasser: Bestandsbeschreibung, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Eingriffsbewertung.
 - Luft, Klima und Folgen des Klimawandels: Bewertungsmethoden, Bestandsaufnahme, Starkregenereignisse, eingriffsmindernde Maßnahmen 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 Vermeidungsmaßnahmen sowie vorlaufender Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).
 - Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete: Benennung des nächstgelegenen FFH-Gebietes sowie der Lage des Plangebietes im Naturpark, Eingriffsbewertung.
 - Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen: Kein Hinweis auf berührte gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen, Eingriffsbewertung.
 - Biologische Vielfalt: Begriffsdefinition und Eingriffsbewertung.
 - Landschaft: Bestandsbeschreibung und Eingriffsbewertung.
 - Mensch, Wohn- und Erholungsqualität: Schalltechnische Untersuchungen, Eingriffsbewertung.
 - Kulturelles Erbe und Denkmalschutz: Hinweis auf Bodendenkmäler in weiten Teilen 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, eine Bestandskarte sowie eine Bestands- und Maßnahmenkarte zur Ausgleichsfläche für die Feldlerche.

- b) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Angaben und Ausführungen zur Veranlassung und Aufgabenstellung, zu den rechtlichen Grundlagen, zur angewendeten Methodik, zur Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens; Artenschutzrechtliche Prüfung potenziell betroffener Artengruppen und Darstellung der Untersuchungsergebnisse sowie Formulierung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen.
- c) Gutachten zur Kompensation des Schutzguts Boden: Projektbeschreibung mit Angaben zu den rechtlichen und fachlichen Grundlagen, Beschreibung zum methodischen Vorgehen; Bestandsbeschreibung mit Bodenfunktionsbewertung, Geologie und bodenkundlicher Einordnung, Beschreibung der Vorbelastungen des Bodens sowie Entwicklungsprognose bei (Nicht-)Durchführung der Planung; Eingriffsbewertung und Auswirkungenprognose, Beschreibung von Minderungsmaßnahmen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs, Formulierung von Ausgleichsmaßnahmen, Monitoring und Zusammenfassung.
- d) Archäologisch-geophysikalische Prospektion: Aufgabenbeschreibung sowie Beschreibung der Geländesituation und Zustand der Fläche; Darstellung und Interpretation der Magnetometerprospektion; Archäologische Bewertung; Anhang mit Beschreibung von Methodik, Messgeräten, Messverfahren und Vermessung sowie der Plangrundlagen.
- e) Geräuschimmissionsprognose: Angaben zur Situation und Aufgabenstellung sowie zu den Bearbeitungsgrundlagen und Beurteilungsgrundlagen, Ermittlung der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßenverkehr; Prüfung der Auswirkungen des zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrs auf benachbarte Wohnsiedlungsbereiche; Emissionskontingentierung der Gewerbegebietsflächen; Anforderungen an den passiven Schallschutz nach DIN 4109 für Gebäude im Gewerbegebiet.
- f) Verkehrsuntersuchung (Bericht): Angaben und Ausführungen zur Ausgangssituation und Vorgehensweise sowie zum Untersuchungsraum; Bestandsanalyse mit Beschreibung der Methodik; Verkehrsprognosen im Nullfall und Planfall; Zusammenfassung und Empfehlungen sowie Zusatzbetrachtungen.
- g) Verkehrsuntersuchung (Ergänzungsbericht): Neubewertung der verkehrlichen Auswirkungen durch Konkretisierung der Nutzung/Nettobaulandfläche im Entwicklungsgebiet mit Ermittlung der Verkehrsnachfrage und Prognosebelastungen, Leistungsfähigkeitsbetrachtung, Wirkungsanalyse im Netzzusammenhang mittels Simulation des Verkehrsablaufs sowie Herleitung schalltechnischer Parameter.
- h) Mobilitätskonzept: Beschreibung der Ausgangssituation, der Methodik und Herangehensweise sowie der Grundlagen; Standort- und Erreichbarkeitsanalyse; Beschreibung des Handlungsbedarfs, Mobilitätskonzept mit Darstellung der Mobilitätsmaßnahmen sowie Zusammenfassung der Ergebnisse.
- i) Energiekonzept: Beschreibung von Kontext und Zielsetzung sowie zum Vorgehen; Vorbetrachtungen mit Darlegung der Anforderungen an die Gebäudehülle und der klimafreundlichen Energieversorgung sowie der Reduzierung des Energieverbrauchs und der Mobilität; Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse mit Beschreibung der Lage und Funktion, der Infrastruktur und Verkehr sowie des Plangebietes; Städtebaulicher Entwurf; Energiebedarfsermittlung; Potenzialanalyse verschiedener Arten von Energien; Variantenvergleich; Umsetzungsstrategie.
- j) Geophysikalischer Bericht: Darstellung der Ergebnisse der geomagnetischen Flächendetektion (Kampfmittelsondierung) mit Formulierung von Handlungsempfehlungen.

- k) Geotechnische Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit des Bodens: Kurzbeschreibung von Auftrag und Anlass sowie der Bearbeitungsgrundlagen; Angaben zum Bodenaufbau und den Grundwasserverhältnissen sowie zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes; Beurteilung der Versickerungsfähigkeit.
- l) Geotechnisches Gutachten: Beschreibung der Planungssituation und der Baugrundverhältnisse; Bodenmechanische Beurteilung; Beschreibung der Hydrogeologischen Verhältnisse und Beurteilung der Versickerungsfähigkeit; Abfalltechnische Beurteilung; Empfehlungen zur Bauausführung (Verbau und Wasserhaltung, Angaben zum Kanalbau, Verkehrsflächenbau); Beschreibung von Frostempfindlichkeiten und Homogenbereichen; Schlussbemerkungen.
- m) Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen eingegangen bzw. umweltrelevante Themen angesprochen worden:
- Anerkannte Naturschutzverbände, Sammelstellungnahme (05.04.2022): Ökologische Bauweise, Erneuerbare Energien, Lichtverschmutzung, Bodenversiegelung, Grünflächen, Artenvielfalt, Versickerung von Niederschlagswasser, Artenauswahl, Nisthilfen.
 - Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen (08.04.2022): Verkehr, Oberflächenwässer, Blendwirkung, Bepflanzung, Emissionen.
 - Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (06.04.2022): Kulturdenkmäler.
 - Kreisausschuss des Wetteraukreises, Kreisentwicklung (05.04.2022): Lärmschutz, Verkehr, Löschwasser, Flächeninanspruchnahme, Bodenqualität, Landwirtschaft, Pflanzungen, Grünplanung, Artenauswahl, Biodiversität, Niederschlagswasser, Einfriedungen, Eingriffsminimierung, Lichtemissionen, Bodenschutz, Dachbegrünung, Hochwassergefährdung, Ausgleichsmaßnahmen, Umweltverträglichkeitsprüfung.
 - Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Wetterau (11.03.2022): Verkehrslärm.
 - Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (28.03.2022): Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet.
 - Regierungspräsidium Darmstadt (07.04.2022): vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), Landwirtschaft, Erholung, Flächenverlust, Klimaschutz, Eingriffs- und Ausgleichsplanung, Kompensationsmaßnahmen, wasserwirtschaftliche Belange, Bodenschutz, Bodenkompensation, Immissionsschutz.
 - Regionalverband FrankfurtRheinMain (29.03.2022): bodenkundliche Baubegleitung, Niederschlagswasser, Artenschutz.
 - Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe (07.04.2022): Abwasser, Niederschlagswasser.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind Stellungnahmen mit umweltrelevantem Inhalt eingegangen, die im Wesentlichen Hinweise zum Verkehr und Lärmschutz, Landwirtschaft, Fassadenbegrünung, Kampfmittel, Eingriffs- und Ausgleichsplanung, Versiegelung und zu wasserwirtschaftlichen Belangen umfassen.

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

Nidda, den 19.03.2025

Der Magistrat der Stadt Nidda

Thorsten Eberhard
Bürgermeister

Übersicht zur Lage des Plangebietes und der räumlichen Teilungsbereiche

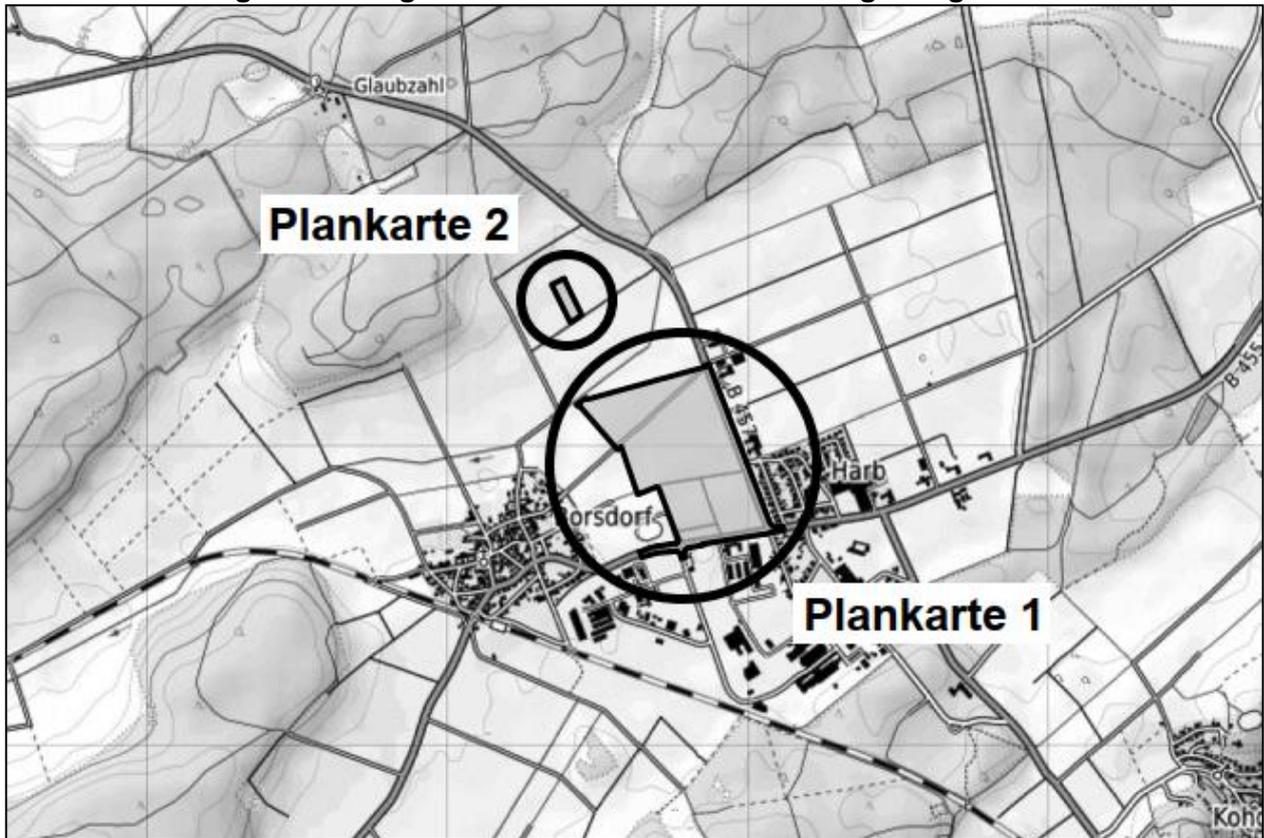


Abbildung genordet, ohne Maßstab

