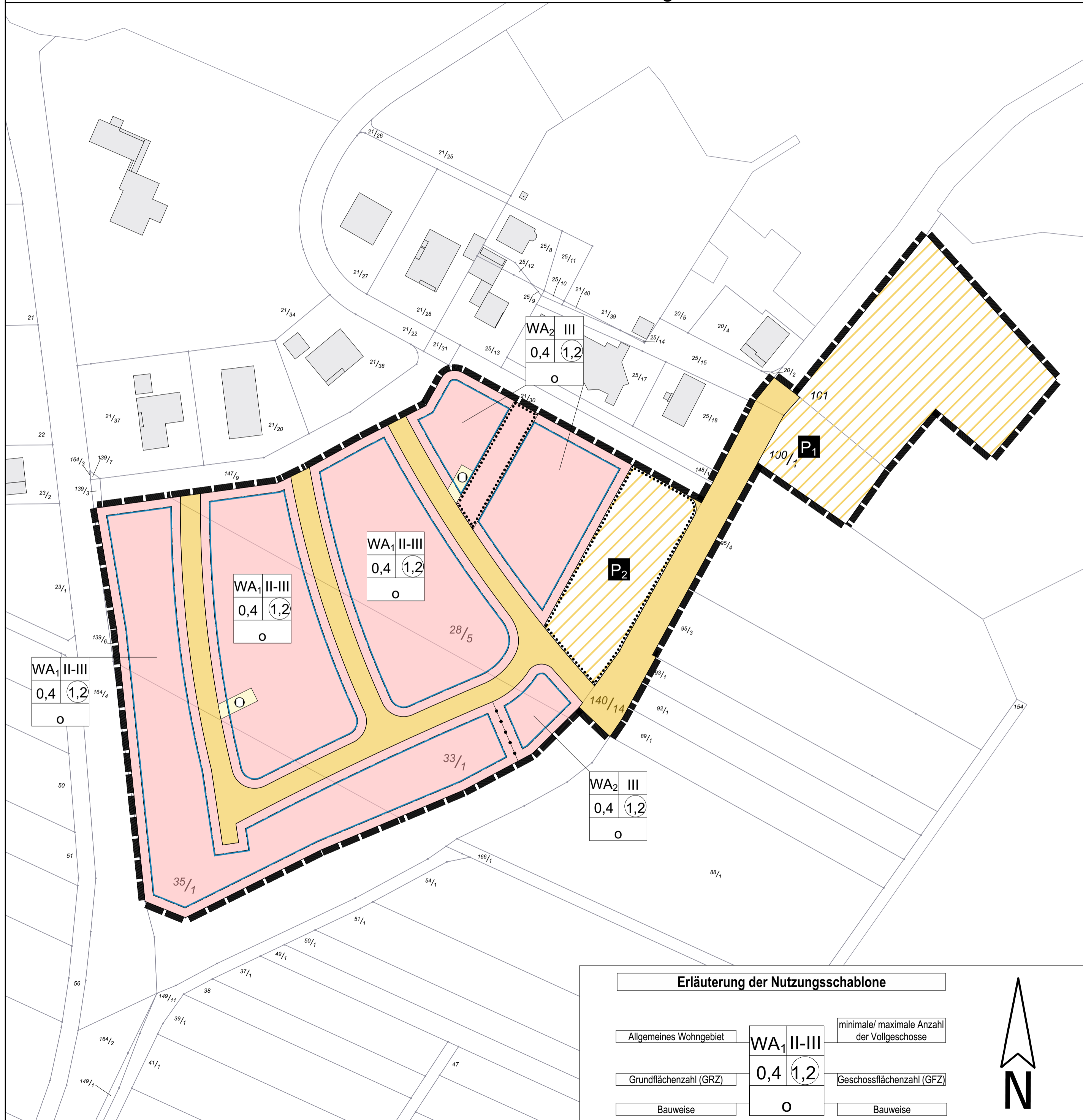


Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB	
WA	Allgemeines Wohngebiet § 9(1) Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB	
0,4	Grundflächenzahl als Höchstgrenze (GRZ) § 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
1,2	Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (GFZ) § 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest-/ Höchstgrenze § 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
Bauweise § 9 (1) Nr.2 BauGB	
o	Offene Bauweise § 9(1) Nr.2 BauGB, § 22 (1) und (2) BauNVO
	Baugrenze § 9(1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB	
	Straßenverkehrsflächen § 9(1) Nr.11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9(1) Nr.11, § 9(6) BauGB
P₁	Zweckbestimmung Parkplatz
P₂	Zweckbestimmung Wohnmobil-Parkplatz
Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr.12 BauGB	
	Fläche für Versorgungsanlagen § 9(1) Nr. 12 BauGB
O	Zweckbestimmung Fernwärme (BHKW)
Grün-Festsetzungen § 9 (1) Nr.20; Nr. 25 BauGB	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern § 9(1) Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen	
	Räumlicher Geltungsbereich § 9(7) BauGB
	Abgrenzung untersch. Maße der baul. Nutzung § 16 (5) BauNVO
Kataster / Bemaßung	
	Flurstücksgrenze
	Gebäude Bestand

Bebauungsplan Nr. BS 4 "Wohngebiet - West"

Stadt Nidda - Bad Salzhausen

- Vorentwurf -



Maßstab 1:1000

Stand: 24.11.2021

Erläuterung der Nutzungsschablone

Allgemeines Wohngebiet	WA₁ II-III	minimale/ maximale Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4 1,2	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	o	Bauweise



blfp

STRASSHEIMER STR.7 TEL.: 06031/ 60 02-00 E-MAIL: mailto:blfp.de
61169 FRIEDBERG FAX: 06031/ 60 02-22 www.blfp.de



Stadt Nidda

**Bebauungsplan Nr. BS 4
„Bad Salzhausen - West“**

Textfestsetzungen
- Vorentwurf -

24. November 2021

A Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

1. Nutzungsschablone

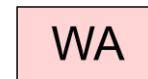
- 1.1 1. Art der baulichen Nutzung (s. Ziff. A. 2.)
2. Zahl der Vollgeschosse min / max (s. Ziff. A. 3.3.)
3. Grundflächenzahl (s. Ziff. A. 3.1.)
4. Geschossflächenzahl (s. Ziff. A. 3.2.)
5. Bauweise (s. Ziff. A. 4.1)

1. WA ₁	2. II-III
3. 0,4	4. 1,2
5. o	

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO)

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA₁ und WA₂)



- 2.1.1 Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- 2.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen.

- 2.1.3 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19, 20 BauNVO)

- 3.1 Grundfläche

Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebiets (WA)“ ist die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte maximale Grundflächenzahl (s. Ziff. A. 1.1.3) zulässig.

- 3.2 Geschossfläche

Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebiets (WA)“ ist die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte maximale Geschossflächenzahl (s. Ziff. A. 1.1.4) zulässig.

- 3.3 Vollgeschosse

Innerhalb der Baugrenzen ist die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse von mindestens zwei und maximal drei zulässig (s. Ziff. A. 1.1.2).

- 3.4 Höhe baulicher Anlagen

- Die erforderlichen Festsetzungen sind im weiteren Verfahren abzustimmen.

- 3.5 Höhenbezug

- Die erforderlichen Festsetzungen sind im weiteren Verfahren abzustimmen.

- 3.6 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung.



4. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 4.1 Innerhalb der Baufelder gilt die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte offene Bauweise (s. Ziff. A. 1.1.5).

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.



6. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

6.1 • Die erforderlichen Festsetzungen sind im weiteren Verfahren abzustimmen.

7. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen



7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



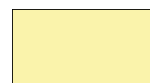
7.3 Zweckbestimmung Parkplatz



7.4 Zweckbestimmung Wohnmobil-Parkplatz



8. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



8.1 Flächen für Versorgungsanlagen

8.2 Zweckbestimmung Fernwärme (BHKW)



9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachbegrünung

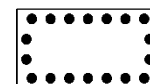
Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit Dachneigung bis zu 5° sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Dachterrassen, Dachöffnungen, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und untergeordnete technische Aufbauten sowie deren Zuwegungen sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen.

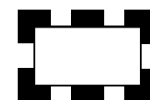
• Die erforderlichen Festsetzungen sind im weiteren Verfahren abzustimmen.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

• Die erforderlichen Festsetzungen sind im weiteren Verfahren abzustimmen.



12. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



B Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F vom 05.03.2010 (GBl. Baden-Württemberg Nr. 7 vom 20.04.2010, S. 358).

1. Staffelgeschosse

- *Die erforderlichen Festsetzungen sind im weiteren Verfahren abzustimmen.*

2. Dachform

- *Die erforderlichen Festsetzungen sind im weiteren Verfahren abzustimmen.*

3. Technische Dachaufbauten

- *Die erforderlichen Festsetzungen sind im weiteren Verfahren abzustimmen.*

4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Stellplätze

Stellplätze und ihre Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

Nebenanlagen

- *Die erforderlichen Festsetzungen sind im weiteren Verfahren abzustimmen.*

5. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind zu 100% als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Notwendige Zuwegungen sind hiervon ausgenommen.

- *Die erforderlichen Festsetzungen sind im weiteren Verfahren abzustimmen.*

C Hinweise

1. Stellplatzsatzung

Es wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Nidda in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

2. Bodendenkmäler

Die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, sind zu berücksichtigen.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 21 HDSchG hingewiesen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Wetteraukreis in Friedberg unverzüglich anzuzeigen.

4. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der folgenden Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiete:

- Heilquellenschutzgebiet Bad Salzhausen
 - Quantitative Schutzzone C
 - Qualitative Schutzzone IIIB
- Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk
 - Qualitative Schutzzone I
- Trinkwasserschutzgebiet (WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes)
 - Schutzzone IIIB

Die bestehenden Geh- und Verbote sind zu beachten.

3. Niederschlagswasser

Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

4. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bei notwendigen Erdarbeiten im Bereich von Kabeln ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, sich vor Arbeitsbeginn mit dem *Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg, Tel. 06031 821650* in Verbindung zu setzen.

- *Weitere Hinweise werden im weiteren Verfahren aufgenommen.*



Stadt Nidda

**Bebauungsplan Nr. BS 4
„Wohngebiet - West“**

Begründung
- Vorentwurf -

24. November 2021

Im Auftrag von:

Magistrat der Stadt Nidda
Wilhelm-Eckhardt-Platz
63667 Nidda

Erstellt von:

BLFP Architekten GmbH
Bearbeiter: Philipp Dierschke, Richard Besel
Straßheimer Straße 7
61169 Friedberg
Tel: 06031/6002-0
Fax: 06031/6002-22
e-mail: mailto@blfp.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahren.....	4
1.1. Rechtsgrundlagen	4
1.2. Verfahrensart	5
1.3. Verfahrensablauf.....	5
2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	5
3. Räumlicher Geltungsbereich.....	5
4. Planungsrechtliche Situation	6
4.1. Regionalplan und Flächennutzungsplan.....	6
4.1.1. Regionalplan Südhessen 2010 (RegFNP)	6
4.1.2. Flächennutzungsplan der Stadt Nidda.....	6
4.2. Rechtsverbindliche Bebauungspläne	7
4.3. Schutzgebiete	7
4.4. Wasserschutz	7
5. Bestandsaufnahme	8
5.1. Charakterisierung des Plangebiets.....	8
5.2. Verkehr	9
5.2.1. Motorisierter Individualverkehr.....	9
5.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr	9
5.2.3. Fußgänger- und Radverkehr	10
5.3. Boden	10
5.4. Artenschutz	11
5.5. Wasserwirtschaft.....	12
5.6. Hinweise	12

1. Verfahren

1.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom
20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018
(GVBl. S. 184)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198)

Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch
Art. 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art.
4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. I S. 366)

Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003
(GVBl. I S. 548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert
durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert
durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

1.2. Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren gemäß BauGB inklusive Umweltprüfung.

1.3. Verfahrensablauf

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Für den Stadtteil Bad Salzhausen wurde im Jahr 2018 die städtebauliche Entwicklungsstudie „Bad Salzhausen – Stadt im Park“ erarbeitet. In der Studie wurde für das Plangebiet am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Bad Salzhausen ein hohes Potenzial als Wohnbauland identifiziert. Des Weiteren wurde die Zentralisierung der Stellplatzsituation, insbesondere für Besucher der Therme, thematisiert. Im Rahmen der sukzessiven Umsetzung der Entwicklungsstudie soll nun zum einen ein Wohngebiet im westlichen und eine Stellplatzanlage im östlichen Bereich entwickelt und planungsrechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet ist für diese Entwicklung prädestiniert, da es im Norden an die Ortslage des Stadtteils anschließt und der Siedlungsbereich durch die Einbeziehung der Fläche harmonisch an die Grenzen heranwächst, die durch die überörtlichen Verbindungsstraße (Berstädter Straße und Kurallee) gesetzt werden. Zudem ist das Plangebiet aufgrund der Hanglage sowie der Größe nur eingeschränkt attraktiv für eine landwirtschaftliche Nutzung, sodass keine hochwertigen Ackerflächen für die Siedlungserweiterung in Anspruch genommen werden müssen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. BS 4 „Wohngebiet- West“ liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Bad Salzhausen und hat eine Größe von rd. 29.800m². Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Bad Salzhausen, Flur 2 und umfasst die Flurstücke 28/5, 33/1, 35/1, 100/1, 101 und 140/14.



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. BS 4 „Wohngebiet West“
Quelle: blfp architekten GmbH (2021)

4. Planungsrechtliche Situation

4.1. Regionalplan und Flächennutzungsplan

4.1.1. Regionalplan Südhessen 2010 (RegFNP)

Im Regionalplan Südhessen 2010 (RegFNP) ist die Stadt Nidda als Mittelzentrum im ländlichen Raum ausgewiesen. Dies bedeutet, dass die Stadt wichtige Versorgungsfunktionen für den zugehörigen Mittelbereich übernimmt und über Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des periodischen Bedarfs sowie in den Bereichen Kultur, Bildung, Soziales, Sport, Verkehr, Verwaltung und Gerichte verfügt. Im Stadtteil Bad Salzhausen ist u.a. die Justus-von-Liebig-Therme als wichtige überörtliche Infrastruktureinrichtung zu nennen.

Neben der Einordnung als Mittelzentrum liegt die Stadt Nidda auch an den beiden im Regionalplan ausgewiesenen Regionalachsen „Gelnhausen-Büdingen-Nidda“ und „Friedberg-Nidda“. Entlang der Regionalachsen sieht der Regionalplan Südhessen den Ausbau und die Weiterentwicklung des öffentlichen Nah- und Regionalverkehrs vor. Zudem sollen neue Baugebiete möglichst im Einzugsbereich der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV ausgewiesen werden. Der Stadtteil Bad Salzhausen verfügt über einen Bahnhof an der Strecke Friedberg-Nidda. Der Bahnhof ist vom Plangebiet aus fußläufig in ca. 15 Min erreichbar.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (2010)

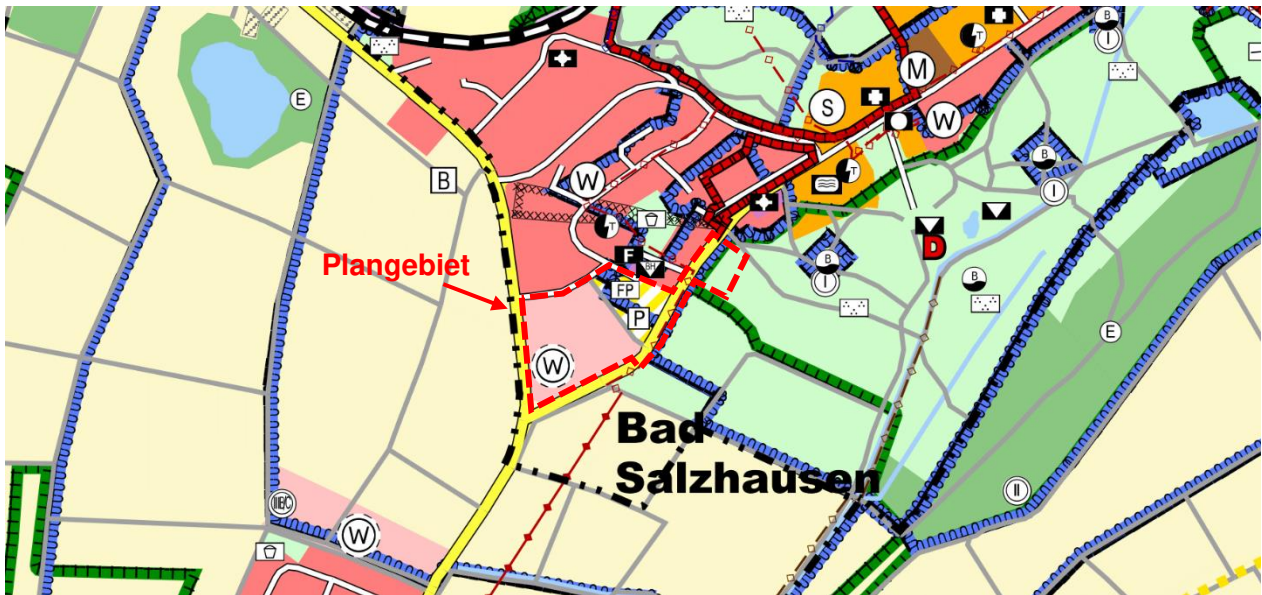
Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt (2020)

4.1.2. Flächennutzungsplan der Stadt Nidda

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda aus dem Jahr 2007 ist der westliche Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt. Im Osten des Plangebiets sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „Ruhender Verkehr“ und „Festplatz“ dargestellt. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan dar, dass sich der östlich Teil des Plangebiets innerhalb eines Heilquellenschutzgebiets befindet.

Nördlich des Plangebiets ist die Ortslage von Bad Salzhausen als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt. Im Osten, Süden und Westen wird das Plangebiet durch die Berstädter Straße (K 195) und die Kurallee begrenzt, die beide als Kreisstraßen dargestellt sind.

Da die beabsichtigte Entwicklung des Plangebiets den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht ist eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nidda (2007)

Quelle: Stadt Nidda (2020)

4.2. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Es bestehen keine Überschneidungen mit anderen Bebauungsplänen.

4.3. Schutzgebiete

Durch die Planung werden keine geschützten Biotope gemäß §30 BNatSchG sowie keine FFH-Gebiete und europäischen Vogelschutzgebiete berührt.

4.4. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der folgenden Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiete:

- Heilquellenschutzgebiet Bad Salzhausen
 - Quantitative Schutzzone C
 - Qualitative Schutzzone IIIB
- Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk
 - Qualitative Schutzzone I
- Trinkwasserschutzgebiet (WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes)
 - Schutzzone IIIB

Die bestehenden Geh- und Verbote sind zu beachten.

5. Bestandsaufnahme

5.1. Charakterisierung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in Bad Salzhausen, einem Stadtteil der Stadt Nidda. Der Stadtteil hat eine Fläche von ca. 1,48 km² und eine Einwohnerzahl von ca. 700 Einwohnern. Die Geschichte des Stadtteils geht zurück bis ins 12. Jahrhundert, wobei die Ortsentwicklung insbesondere ab dem Ende des 15. Jahrhunderts durch die Salzgewinnung angestoßen wurde. Mit der Entdeckung der Heilkraft der Solequellen begann Anfang des 19. Jahrhunderts die konsequente Weiterentwicklung des Stadtteils hin zu einem Kurort. Einen wichtigen Entwicklungsimpuls setzte Ende des 19. Jahrhunderts der Anschluss des Stadtteils an die Bahnstrecke Friedberg-Nidda. Der damit einhergehende Aufschwung setzte sich bis zu den Gesundheitsreformen der 1990er Jahre fort und es entwickelte sich eine auf den Kur-Tourismus abgestimmte Nutzungsstruktur mit Angeboten aus den Bereichen Beherbergung, Gastronomie, Medizin, Gesundheit und Kurwesen. Die entstandenen Gebäude der Kureinrichtungen, wie beispielsweise Kurhaushotel, Gradierbau, Trink- und Wandelhalle, Konzertsaal, Sanatoriumsgebäude sowie der weitläufige Kurpark stehen heute unter Denkmalschutz und prägen das attraktive Stadtbild von Bad Salzhausen. Größere Siedlungserweiterungen auf Grundlage von Bebauungsplänen haben in den letzten Jahrzehnten im Stadtteil Bad Salzhausen nicht stattgefunden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll nun ein städtebaulicher Impuls für die Weiterentwicklung des Stadtteils zu einem attraktiven Wohnstandort gesetzt werden.



Lage des Plangebiets

Quelle: OpenStreetMap (2020)

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 2,98 ha liegt am südwestlichen Rand des Stadtteils und grenzt im Norden direkt an die bestehenden Wohngebiete an. Derzeit wird der östliche Teil des Plangebiets als Parkplatz und der westliche Teil als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die beiden Bereiche werden durch einen asphaltierten Weg, von dem aus der Parkplatz erschlossen wird getrennt. Im westlichen Teil soll der bereits vorhandene Parkplatz an der Kurallee erhalten und künftig zu einem Wohnmobilstellplatz umgestaltet werden. Der westliche Teil des Grundstückes steht für die Entwicklung als Wohngebiet zur Verfügung. Das Plangebiet südlich der Kurallee soll künftig zu einem Parkplatz mit direkter Wegeanbindung an die Therme entwickelt werden. Aufgrund der Topographie, die von Westen nach Osten ein Gefälle von ca. 20m aufweist, in Verbindung mit der geringen Größe der Ackerflächen ist das Areal nur eingeschränkt attraktiv für eine landwirtschaftliche Nutzung und durch eine Umnutzung zum Wohngebiet werden keine hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.



An das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung in der Kurallee (1) und Im Seefeld (2/3) sowie Blick auf den Parkplatz (4) und die Ackerflächen aus Richtung Westen (5) und Südosten (6)

Quelle: blfp architekten GmbH (2020)

Das Plangebiet bietet gute Voraussetzungen für die Entwicklung als Wohngebiet. Dies begründet sich insbesondere durch die Nähe zur Kernstadt Nidda und den dort vorhandenen umfangreichen Infrastrukturangeboten (u.a. in den Bereichen Nahversorgung, Bildung, Betreuung und Kultur). Allerdings tragen auch die Infrastrukturangebote in Bad Salzhausen einen wesentlichen Teil zur Attraktivität des Standorts bei. Für die Entwicklung als Wohnstandort spricht auch die Lage des Stadtteils an der Regionalachse Friedberg-Nidda, entlang der die Siedlungsentwicklung gemäß Regionalplan Südhessen vorrangig stattfinden soll sowie die gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

5.2. Verkehr

5.2.1. Motorisierter Individualverkehr

Der Stadtteil Bad Salzhausen ist über die Kreisstraße K195 (Berstädter Straße) an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Zudem stellt die teilweise als Kreisstraße klassifizierte Kurallee die Verbindung zur Kernstadt Nidda her. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen der BAB 45 (Wölfersheim und Florstadt) sind jeweils in rd. 10-15 Min. mit dem Pkw erreichbar. Die Innenstadt von Gießen ist mit dem Pkw. in rd. 35 Min. und die Innenstadt von Frankfurt in rd. 50 Min. erreichbar.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Bad Salzhausen und wird über Wohnstraßen, die von der Berstädter Straße und der Kurallee abgehen erschlossen.

5.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Haltestelle an der Bahnlinie Friedberg-Nidda befindet sich am nördlichen Rand des Kurparks in Bad Salzhausen. Vom Plangebiet aus ist der Bahnhof fußläufig in ca. 15 Min. erreichbar. Auf der Bahnstrecke verkehrt stündlich die Linie RB48 in Richtung Friedberg und Nidda. In Friedberg besteht Anschluss an die Regionalbahnen auf den Strecken Gießen-Frankfurt und Friedberg-Friedrichsdorf sowie an die S-Bahn in Richtung Frankfurt und an Züge des DB-Fernverkehrs. In Nidda besteht Anschluss an die Bahnstrecke Nidda-Gelnhausen.

Neben dem Bahnanschluss ist Bad Salzhausen auch mit mehreren Buslinien an den ÖPNV angebunden. An 3 Bushaltestellen innerhalb der Ortslage verkehren die Buslinien FB-82 Nidda - Konradsdorf, FB-83 Nidda - Unter-Widdersheim, FB-86 Nidda - Unter-Widdersheim und 362 Schotten – Friedberg. Die Buslinien sind zum Teil überwiegend auf die Schülerbeförderung ausgerichtet und insbesondere in den Abendstunden sowie am Wochenende besteht nur eine geringe Anzahl an Verbindungen.

5.2.3. Fußgänger- und Radverkehr

Das Plangebiet ist fußläufig gut an den Ortskern von Bad Salzhausen angebunden. Während der Fußgängerverkehr entlang der Straßen auf Gehwegen geführt wird, besteht im weitläufigen Kurpark ein attraktives Fußwegenetz, das zum Spazieren gehen einlädt und auch wichtige Fußwegeverbindung im Stadtteil herstellt.

Neben der Anbindung an das lokale Radwegenetz in Richtung Geiß-Nidda besteht in Bad Salzhausen auch Anschluss an Themen- bzw. Radfernwege. Hier sind der hessische Fernradweg R4 und der Themenradweg „Apfelwein und Obstwiesenroute – Regionalschleife Wetteraukreis“ hervorzuheben.

5.3. Boden

Bestandssituation

Das geologische Ausgangsmaterial bilden im gesamten Geltungsbereich äolische, d.h. durch Wind verbreitete Sedimente, aus denen im Pleistozän mächtige Lössböden entstanden sind. Im Norden hat unter Wassereinfluss auf der geneigten Grünlandfläche eine Verlagerung von Böden (solifluidale Sedimente, lösslehmreiche Solifluktsdecken bzw. Fließerden) stattgefunden (vgl. Bodenviewer Hessen).

Dementsprechend haben sich auf der schwach geneigten südlichen Ackerfläche Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden als Bodentyp über Löss entwickelt. Die Bodenart umfasst überwiegend Lehme (v. a. Lehm, Lehm-Sand, schwerer Lehm). Aus den löss-lehmarmen Solifluktsdecken sind Braunerden entstanden, mit 30 bis 60 cm Fließerde über Fließschutt und basaltischem Vulkanit. Die Pseudovergleyung lässt auf zeit- und bereichsweise auftretende Staunässe schließen (vgl. Bodenviewer Hessen).

Das Ertragspotenzial der Ackerflächen ist sehr hoch mit einer sehr hohen nutzbaren Feldkapazität im durchwurzelbaren Boden (nFkdB sehr hoch (5)). Die Grünlandfläche weist dagegen ein geringes Ertragspotential mit geringer nutzbarer Feldkapazität (nFkdB gering (2)) auf. Laut Bodenviewer besteht kein Grundwassereinfluss. Die Bodenbedeckung bzw. -nutzung besteht aus Acker, Grünland und einem Baumbestand auf dem Parkplatz.

Das Planungsgebiets unterliegt teilweise relevanten Vorbelastungen des Bodenhaushalts zum einen ist hier die befestigte Zufahrt und der teilweise befestigte Parkplatz zu nennen, zum anderen stellt auch die Ackernutzung einen Eingriff in den Bodenhaushalt dar, der die natürliche Entwicklung der Böden verhindert. Die ackerbauliche Nutzung stellt im Vergleich zur Versiegelung des Bodens einen wesentlich weniger erheblichen Eingriff dar.

In der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers von Hessen wird der Funktionserfüllungsgrad der jeweiligen Standorte für das Standortpotenzial, die Ertragsfunktion, die Filter- und Pufferfunktion und das Wasserspeichervermögen zusammengeführt. Demnach überwiegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Standorte mittlerer Wertigkeit. Ein nur geringer Funktionserfüllungsgrad liegt auf einer Teilfläche am östlichen Plangebietsrand vor. Eine Fläche im Norden des Gebiets ist aus der Bewertung ausgenommen, obwohl es sich um Grünland handelt. Zudem ist der Parkplatz ausgeschlossen, da dieser bereits einer anthropogenen Überformung unterlegen ist.

Auswirkungsprognose

Durch den Wohnungsbau, neue Straßen, Pkw-Stellplätze sowie den Wohnmobilstellplatz wird (ca. 15.400 m²) bisher unversiegelter Boden überbaut bzw. befestigt. Durch die großflächige Versiegelung kommt es weitgehend zum Verlust der Bodenfunktionen.

Für weitere ca. 8.000 m² des Planungsgebietes wird von einer zumindest zeitweisen Überformung der Standorte ausgegangen. Dabei handelt es sich zum einen um Flächen, die zur Geländeangleichung abgegraben oder aufgeschüttet werden müssen, sowie um Bereiche, die für Lagerung und Baustelleneinrichtung oder Arbeitsstreifen benötigt werden.

Zum Schutz des Oberbodens soll die humose Oberbodenschicht im Rahmen von Bauarbeiten abgetragen, gelagert und soweit möglich innerhalb des Wohngebiets wieder verwendet werden.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der Bau des Allgemeinen Wohngebiets geht mit Beanspruchung von landwirtschaftlich genutzte Flächen einher. Im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda (2007) wurde dieses Vorhaben bereits dargestellt und Wohnbauflächen ausgewiesen. Durch die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen kann ggf. der Verlust von aktuell genutzten Landwirtschaftsflächen für Ausgleichsflächen vermieden werden.

5.4. Artenschutz

Um ausschließen zu können, dass artenschutzrechtliche Restriktionen dem späteren Bauvorhaben entgegenstehen, wird eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit „besonders geschützter Arten“ (FFH- und VSchRL) gegenüber den Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorgenommen.

Die vorläufige Entwurfsfassung des Fachbeitrags Artenschutz gemäß §44 BNatSchG (Stand Januar 2021) kommt zu dem folgenden Ergebnis.

Im Wirkraum des Vorhabens ist ein Vorkommen von geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nicht ausgeschlossen. Zu erwarten sind in erster Linie jagende Fledermausarten. Im Zuge der faunistischen Übersichtskartierung wurden jedoch keine Hinweise auf potenzielle Quartiere im Wirkraum des Vorhabens festgestellt. Hinsichtlich der Fledermäuse führen die mit dem geplanten Wohngebiet in Verbindung zu bringenden Wirkprozesse zu keinen erkennbaren oder gar verbotstatbeständigen essenziellen Verlusten. Der Jagdraum des Gebiets unterliegt einer Umformung, im Umfeld befinden sich jedoch weitere Gehölz- und Offenlandstrukturen. In Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird sich die Situation für Fledermäuse nicht grundlegend verschlechtern.

Innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist ein Vorkommen verschiedener Vogelarten der Grünflächen und Gehölze als Brutvögel, nachgewiesen bzw. – im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung - nicht ausgeschlossen. Die mit dem Vorhaben verbundenen Flächen- bzw. Habitatverluste sind für die Arten im Umfeld aus artenschutzrechtlicher Sicht unerheblich. Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen wird eine Tötung von Jungvögeln oder die Zerstörung von Gelegen verhindert.

Angesichts der Störungstoleranz der Arten einerseits und der zeitlich und räumlichen Vorbelastungen andererseits ist nicht mit populationswirksamen Störungen zu rechnen. Die nachweislich oder mutmaßlich vorkommenden Brutvögel in den angrenzenden Gehölzflächen können ggf. vorübergehend in störungsärmere Habitats im Umfeld ausweichen. Da es sich überwiegend um siedlungsorientierte bzw. störungstolerante Arten handelt, stellt das spätere Wohngebiet ebenfalls keine im artenschutzrechtlichen Sinne erhebliche Störung dar.

Die Prüfung der Betroffenheit kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. BS 4 „Wohngebiet – West“ keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

- Eine Verletzung oder Tötung von tatsächlich oder potenziell vorkommenden, besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen bzw. kann vermieden werden.
- Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich.
- Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist für die mutmaßlich vorkommenden Fledermausarten und die nachweislich oder potenziell vorkommenden Vogelarten – ggf. unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen - ausgeschlossen.

5.5. **Wasserwirtschaft**

Im weiteren Planungsverfahren abzustimmen.

5.6. **Hinweise**

In den Bebauungsplan Nr. BS 4 „Wohngebiet – West“ sind Hinweise aufgenommen worden, um planungsrelevante Informationen zum besseren Verständnis und zur Beachtung zur Verfügung zu stellen.