



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, Gemarkung Bad Salzhausen
Bebauungsplan Nr. BS 4 "Wohngebiet West
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

1. Veranlassung, Planziel und räumlicher Geltungsbereich der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in der Sitzung am 30.06.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. BS 4 „Wohngebiet West“ gefasst und im Zeitraum vom 31.02.2022 bis 01.03.2022 die frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 29.01.2022.

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. 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 Verbindungsstraßen (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.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Bad Salzhausen, Flur 2, die Flurstücke 28/5, 33/1, 35/1, 147/9 (Im Seefeld), 139/3 (Im Seefeld) und 140/14 teilw. (Kurallee). Die Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches können der nachfolgenden Übersichtskarte entnommen werden.

2. Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in der Sitzung am 13.12.2022 die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs BS 4 „Wohngebiet West“ beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes liegt in der Zeit von

Montag, 16.01.2023 bis einschließlich Freitag, 17.02.2023

in der Stadtverwaltung Nidda, Wilhelm-Eckhardt-Platz (Rathaus), Zimmer 204, während der allgemeinen Dienststunden

Montag bis Mittwoch	8.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Donnerstag	8.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Freitag	8.00 bis 12.00 Uhr

sowie nach Vereinbarung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Während des oben genannten Offenlegungszeitraums können von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung sowie die ausliegenden Unterlagen können während der Auslegungsfrist auch online unter der Adresse <https://www.nidda.de/ww> eingesehen werden.

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.

Es liegen die folgenden Unterlagen mit umweltbezogenen Informationen vor, die mit ausgelegt werden:

- 1) Umweltbericht mit den gemäß der Anlage 1 zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB zu beschreibenden und zu bewertenden Inhalten sowie Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung
 - Umweltbezogene Informationen zu den Schutzgütern:
 - o Mensch und menschliche Gesundheit
 - o Bodenhaushalt
 - o Grundwasser und Oberflächengewässer
 - o Klima / Luft
 - o Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
 - o Landschaftsbild und Erholung
 - o Kultur- und Sachgüter
- 2) Fachbeitrag Artenschutz gemäß §44 BNatschG (November 2022)
 - Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit besonders geschützter Arten gegenüber den Verbotstatbeständen des §44 BNatschG.
- 3) Energiekonzept „Wohngebiet West“ in Bad Salzhausen (September 2022)
 - Erarbeitung verschiedener Energieversorgungslösungen und Aufzeigen von Möglichkeiten zur Steigerung der Energieeffizienz in der Strom- und Wärmeversorgung.
- 4) Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten (Oktober 2022)
 - Historische Recherche hinsichtlich des Vorhandenseins von altlastenverdächtigen Flächen. Baugrunderkundung mit durchgeführten Feld- und Laboruntersuchungen.
- 5) Schalltechnisches Gutachten (November 2022)
 - Untersuchung der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr sowie gewerbliche Anlagen; Ermittlung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen.
- 6) Verkehrsuntersuchung (August 2022)
 - Überprüfung des örtlichen Verkehrsnetzes hinsichtlich Kapazitätsreserven und der Fähigkeit die Neuverkehrsfahrten aufzunehmen und in ausreichender Weise abzuwickeln.
- 7) Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden eingegangen sind.
 - Stellungnahme der Anerkannten Verbände nach §3 Umweltrechtsbehelfsgesetz vom 28.01.2022
 - Stellungnahme von Hessen Archäologie vom 28.02.2022
 - Stellungnahme von Hessen Forst vom 16.02.2022
 - Stellungnahme von Hessen Mobil vom 25.02.2022
 - Stellungnahme der ovag Netz GmbH vom 01.02.2022
 - Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 01.03.2022
 - Stellungnahme des Regionalverbands FrankfurtRheinMain vom 18.02.2022
 - Stellungnahme des Kreisausschusses des Wetteraukreises vom 21.02.2022
 - Stellungnahme des Zweckverbands Oberhessische Versorgungsbetriebe vom 28.02.2022

Die aufgeführten Stellungnahmen berühren u. a. die folgenden umweltrelevanten Themen:

- Nutzung regenerativer Energie; bestehende Leitungstrassen (Elektrizität, Wasser, Gas)
- Dachbegrünung; Vermeidung von Schottergärten; Erhalt bestehender Bäume; Pflanzliste
- Grundwasserschutz und Wasserschutzgebiete; Wasserrechtliche Genehmigung; Trink- und Löschwasserversorgung; Entwässerung und Nutzung von Niederschlagswasser
- Nisthilfen; Erfassung und Kartierung geschützter Arten; Insektenschonende Leuchtmittel
- Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz; Bodendenkmäler
- Emissionen der Kreisstraße K195; Leistungsfähigkeit der Verkehrsknotenpunkte

Aufgestellt: Nidda, 07.01.2023

Der Magistrat der Stadt Nidda

Thorsten Eberhard
Bürgermeister

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. BS 4 „Wohngebiet West“

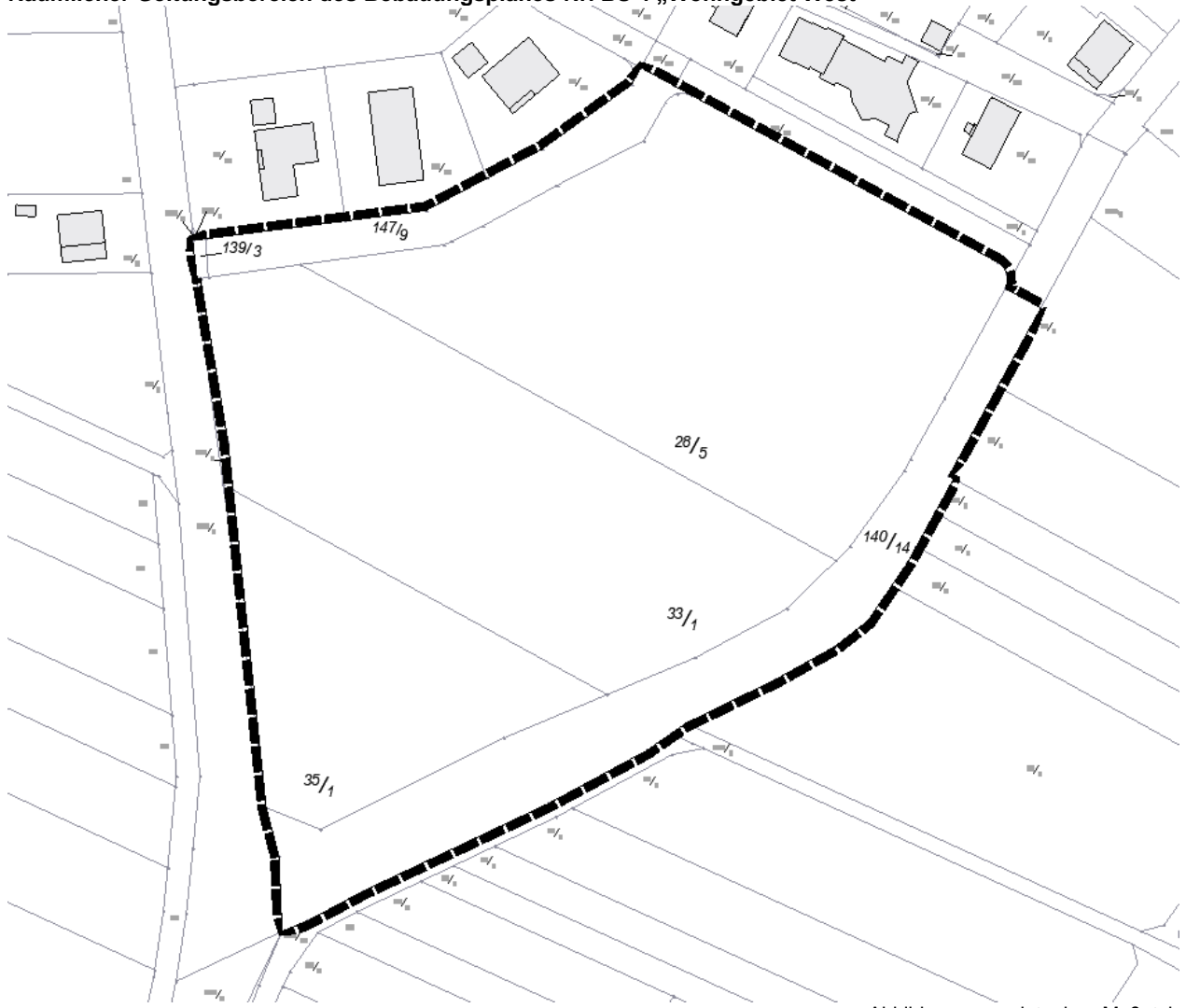


Abbildung genordet, ohne Maßstab