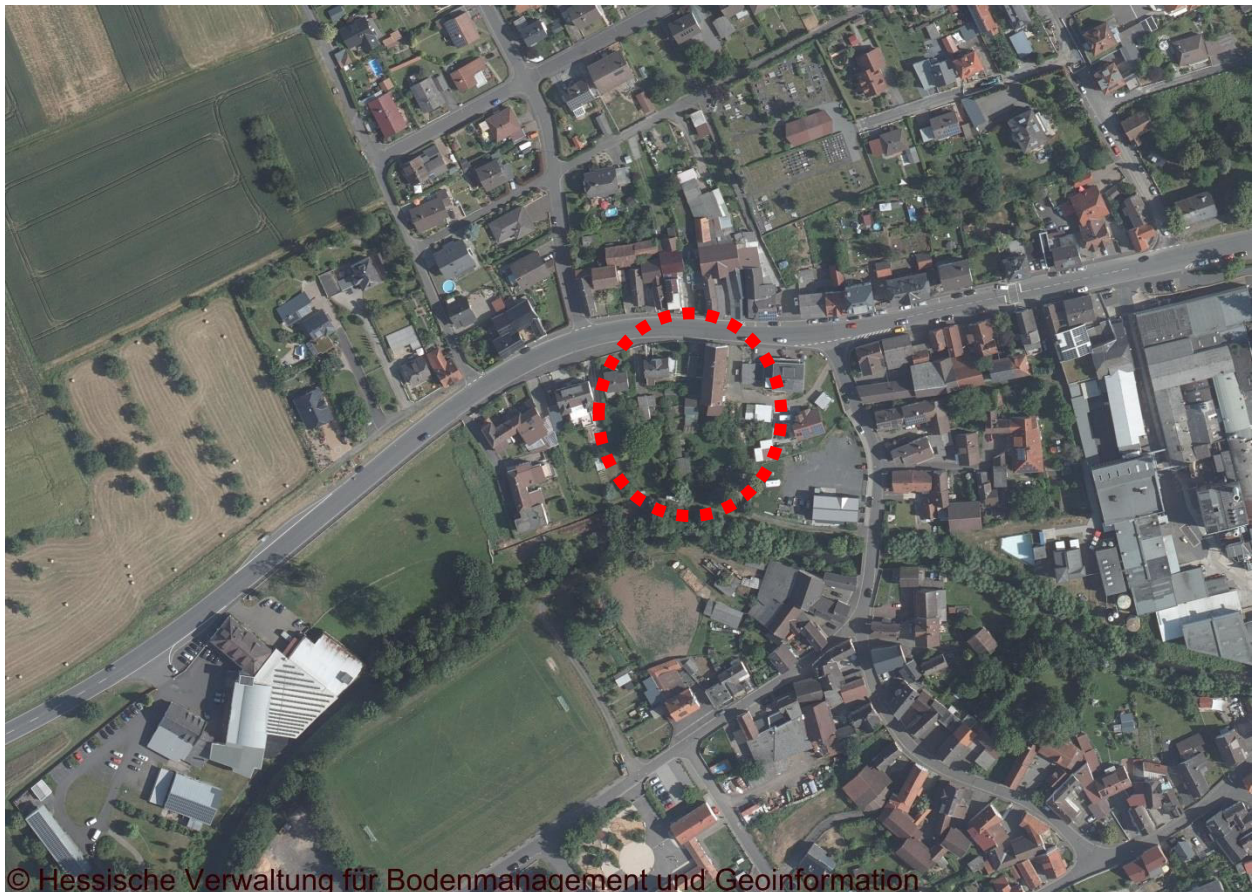


# Bauleitplanung der Stadt Nidda

## Bebauungsplan Nr. OS 13 „Nördliche Nidda - Löwenhof“

### - Begründung -



**Planungsbüro Vollhardt**  
**Am Vogelherd 51, 35043 Marburg**

Telefon: 0 64 21 / 304989 0

Objekt-Nr.: 21/473  
Planungsstand: März 2022

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.2	Bauleitplanverfahren .....	4
1.3	Planungsverlauf .....	5
<b>2.</b>	<b>Lage des räumlichen Geltungsbereiches und Gebietsgröße .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage des Geltungsbereichs .....	5
2.2	Abgrenzung des Geltungsbereichs .....	6
2.3	Flächengrößen und -verteilung .....	6
<b>3.</b>	<b>Einfügung in übergeordnete Planungen .....</b>	<b>7</b>
3.1	Regionalplanung .....	7
3.2	Überörtliche Fachplanungen .....	7
3.3	Flächennutzungsplan .....	7
3.4	Schutzgebiete .....	8
<b>4.</b>	<b>Planfestsetzungen .....</b>	<b>9</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	12
4.4	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen .....	12
4.5	Verkehrsflächen .....	12
4.6	Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ .....	13
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	14
4.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	14
<b>5.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange .....</b>	<b>17</b>
8.1	Wasserversorgung/Grundwasserschutz .....	17
8.2	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen .....	18

8.3	Abwasserbeseitigung .....	18
8.4	Abflussregelung.....	20
<b>9.</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>21</b>
9.1	Eingriff und Ausgleich.....	21
9.2	Altlasten.....	21
9.3	Biotop- und Nutzungsstrukturen .....	21
9.4	Artenschutzrechtliche Aspekte.....	25
9.5	Sonstige Belange.....	25

# 1. Einleitung

## 1.1 Ziel und Zweck der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich, die mit der Inanspruchnahme von Freiflächen und dem Verbrauch von Grund und Boden einhergehen, steht die Nutzung von potenziellen Flächen innerhalb der bebauten Bereiche. Im Hinblick auf die Begrenztheit von Grund und Boden sowie die Erhaltung und Schonung von Natur und Landschaft besitzt die Schaffung von Wohnraum und anderen Nutzungen innerhalb von Siedlungsgebieten eine hohe Bedeutung. Auch aus regionalplanerischer Sicht soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben (Regionalplan Südhessen 2010, Kapitel 3.4.1, Z3.4.1-4).

Diesem Ziel trägt auch § 13a BauGB mit dem Instrumentarium „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ Rechnung. Damit wird es den Gemeinden erleichtert, neben den Zielen einer Verminderung des Flächenverbrauchs, auch die Entwicklung der Stadt- und Ortsteilzentren in ihrer prägenden Bedeutung für die Stadt- und Ortsentwicklung zu stärken.

Die Innenentwicklung ist auch in § 1 Abs. 5 BauGB als „Planungsleitlinie“ aufgeführt: *„Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

In diesem Zusammenhang steht auch die „Bodenschutzklausel“ in § 1a Abs. 2 BauGB. Demnach sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Umsetzung eines Projekts der Innenentwicklung, dass im Verlauf des Forschungsvorhabens „Kommunen innovativ - Dorf und Du“ entstanden ist. Der ehemalige, seit längerem leerstehende Gasthof „Löwenhof“ in der Taunusstraße 4 ist ein ortsbildprägendes Gebäude in Ober-Schmitten, dessen Erhaltung - ohne Kulturdenkmal zu sein - städtebaulich äußerst wünschenswert ist.

Ein örtlicher Investor hat sich bereit erklärt, den Löwenhof zu erwerben und zu sanieren unter der Voraussetzung, dass eine Gegenfinanzierung über eine zusätzliche Neubebauung auf dem hinteren Grundstücksteil möglich ist. Für eine solche Neubebauung ist die Aufstellung des Bebauungsplans notwendig.

Weiterhin soll dem vorhandenen Grundstück 215/4 eine zusätzliche Hinterliegerbebauung ermöglicht werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hatte in ihrer Sitzung am 30.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans OS 13 „Nördliche Nidda - Löwenhof“ gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

## 1.2 Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans OS 13 „Nördliche Nidda - Löwenhof“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine innerörtliche Fläche mit einer Wohnbebauung nachverdichtet werden.

Folgende Anforderungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind zu erfüllen:

- die zulässige Grundfläche muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen
- es dürfen keine Vorhaben geplant werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder Landesgesetz unterliegen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen
- und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich ( $3.740 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,4 = 1.496 \text{ m}^2$ ) liegt weit unterhalb 20.000 m<sup>2</sup>, eine Kumulation verschiedener Bebauungspläne liegt nicht vor.

Im Bebauungsplan werden keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 (Nr. 18) zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben umfassen großflächige Nutzungen im Außenbereich (z.B. Feriendorf, Campingplatz) sowie Einkaufszentren und sonstige städtebauliche Projekte mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m<sup>2</sup> im Innen- und Außenbereich.

Natura-2000 Gebiete sind in der direkten Planumgebung nicht vorhanden.

Auf Grund der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets können von der Planung keine schweren Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen. Auch sind im Umfeld des Plangebietes keine Störfallbetriebe vorhanden.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vermeidungsgebot zu beachten. Auch sind artenschutzrechtliche Belange zwingend zu berücksichtigen.

### 1.3 Planungsverlauf

#### Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.10.2018 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

#### Verfahren nach § 4 (2) BauGB (Beteiligung der Behörden) und Verfahren nach § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung):

Die beiden Verfahrensschritte wurden parallel in der Zeit vom \_\_. \_\_2022 bis einschließlich \_\_. \_\_2022 durchgeführt.

Die Bekanntmachung erfolgte am \_\_. \_\_2022.

#### Satzungsbeschluss:

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_. \_\_2022 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

#### Inkraftsetzung:

Der Bebauungsplan wird durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wirksam.

## 2. Lage des räumlichen Geltungsbereiches und Gebietsgröße

### 2.1 Lage des Geltungsbereichs



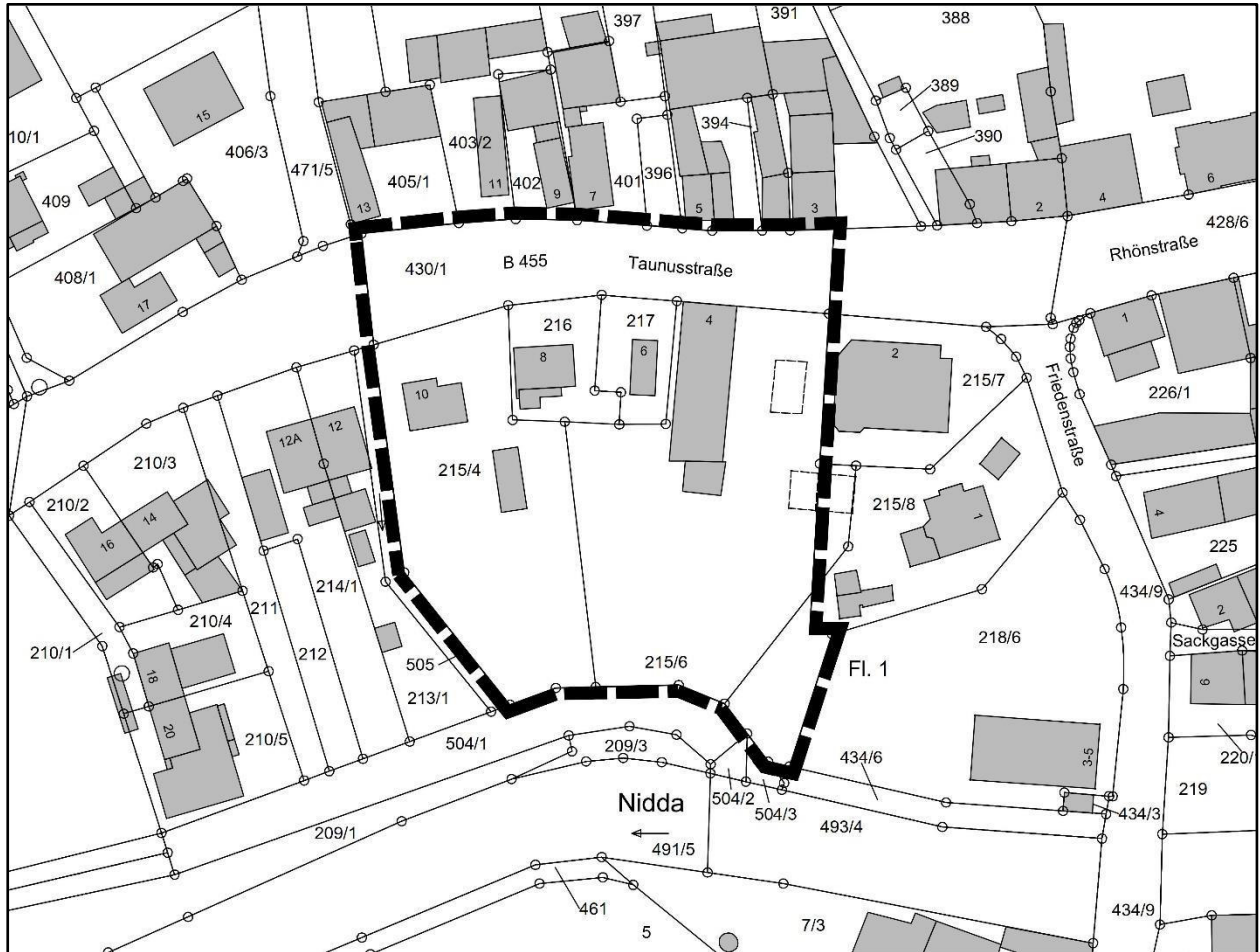
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am westlichen Rand von Ober-Schmitten und umfasst den Bereich zwischen der Taunusstraße (B 455) im Norden und Nidda im Süden.

#### **Abbildung 1:**

Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## 2.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von 5.321 m<sup>2</sup> umfasst die Flurstücke 215/4, 215/6, 215/8 teilweise, 216, 217 sowie 430/1 teilweise in der Flur 1, Gemarkung Ober-Schmitten.



**Abbildung 2:** Geltungsbereich des Bebauungsplans

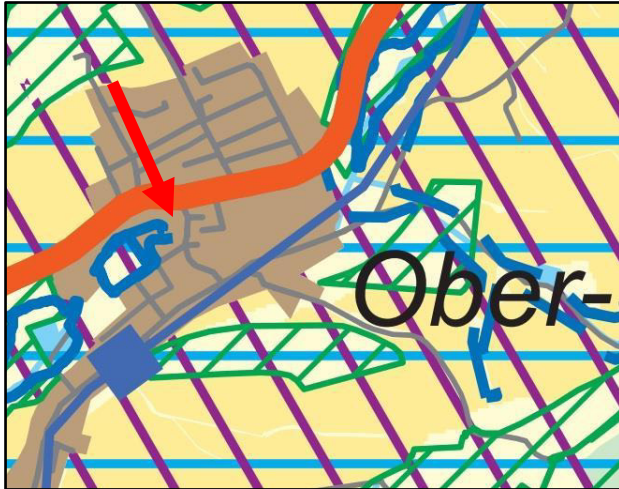
## 2.3 Flächengrößen und -verteilung

Die Größe des Geltungsbereiches gliedert sich in nachfolgende Einzelflächen bzw. Nutzungen auf:

Allgemeines Wohngebiet	3.740 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	1.035 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	401 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	145 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>5.321 m<sup>2</sup></b>

### 3. Einfügung in übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplanung



**Abbildung 3:** Ausschnitt aus dem Regionalplan Süd Hessen 2010

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan Süd Hessen (RPS) festgelegt.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Süd Hessen als „Vorranggebiet Siedlung-Bestand“ dargestellt.

Hinsichtlich der regionalplanerischen Vorgaben zur Siedlungsdichte ist auf das Urteil vom Hessischen VGH vom 13.10.2016 - 4 C 962/15.N hinzuweisen.

Demzufolge gilt die regionalplanerische Zielvorstellung (Z3.4.1-9) insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete. Für die Überplanung vorhandener Baugebiete gelten Besonderheiten, mit denen zwingende raumplanerischer Vorgaben zur Bebauungsdichte unzulässiger Weise kollidieren würden. Eine zwingende Obergrenze für die bauliche Dichte in bereits bebauten Gebieten würde eine Orientierung an den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten erschweren oder gar verhindern. Hierfür spricht auch die Begründung der Festlegungen in Nr. 3.4.1 RPS, wonach unter Beachtung des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ die erforderlichen Wohnbauflächen in erster Priorität durch Stadtumbau bzw. Bestandsentwicklung (durch Maßnahmen wie Baulückenerschließung und Nachverdichtung) und erst mit zweiter Priorität Neubauflächen entwickelt werden sollten.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung im bebauten Innenbereich handelt, sind Berechnungen zur Siedlungsdichte nicht erforderlich.

Die Planung entspricht somit den regionalplanerischen Vorgaben.

#### 3.2 Überörtliche Fachplanungen

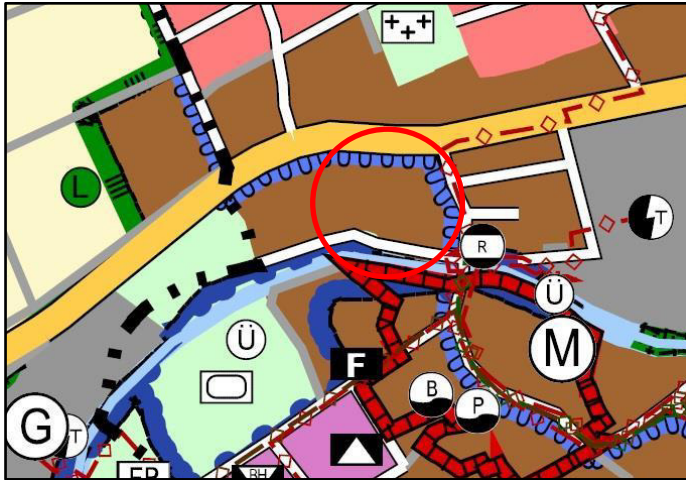
Überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen, Abbauflächen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind nicht bekannt.

#### 3.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Nidda ist entsprechend § 7 Abs. 4 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) zum 1. April 2021 dem Regionalverband FrankfurtRheinMain beigetreten.



Nach § 22 MetropolG obliegt mit Datum des Beitritts dem Regionalverband die Änderung der Flächennutzungspläne der neuen Mitgliedskommunen. Diese Flächennutzungspläne gelten bis zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 (Regionaler Flächennutzungsplan) fort.



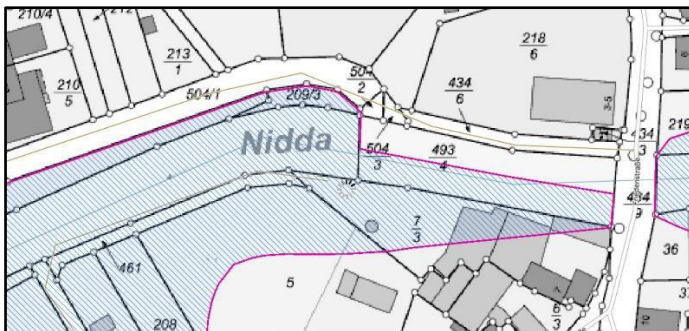
**Abbildung 4:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda ist der Planbereich als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan setzt jedoch ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird im Zuge der Berichtigung nach Satzungsbeschluss angepasst.

### 3.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zonen IIIA bzw. IIIB des Trinkwasserschutzgebietes „OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod“. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Weiterhin liegt das Plangebiet in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Salzhausen“ sowie der qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“. Die in den Verordnungen enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.



**Abbildung 5:** Überschwemmungsgebiet der Nidda

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Nidda.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ liegt ca. 300 m südwestlich und das FFH-Gebiet Nr. 5520-304 „Basaltmagerrasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“ ca. 700 m westlich - getrennt durch weitere Siedlungsflächen - vom Plangebiet entfernt.

## 4. Planfestsetzungen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird im Bebauungsplan durch Ausweisung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO, §§ 2-11) festgesetzt. Aus den festgesetzten Baugebieten folgt, dass nach den Maßgaben der Baugebietsvorschriften der BauNVO bestimmte, dem Zweck der Baugebiete entsprechende bauliche Anlagen zulässig sind.

§ 12 BauNVO regelt die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in den einzelnen Baugebieten, § 13 BauNVO die von Gebäuden und Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. § 14 BauNVO schließlich regelt die Zulässig von Nebenanlagen in den Baugebieten.

Im Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Durch die Festlegung eines Allgemeinen Wohngebietes wird die vorhandene städtebauliche Entwicklung im westlichen Abschnitt der Taunusstraße aufgegriffen. Gewerbliche Nutzungen, welche das Wohnen stören würden, sind in der direkten Umgebung nicht vorhanden.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen allgemein zulässig:

#### 1. Wohngebäude

Im Sinne des Planungsrechts ist ein Wohngebäude ein Gebäude, das dem dauernden Wohnen dient und dazu geeignet ist. Der Nutzungsbegriff Wohnen ist abzugrenzen von bestimmten Formen des Verwahrens mit Betreuung, des vorübergehenden Unterkommens oder der Unterbringung, die anderen Nutzungsbegriffen wie Anlagen für soziale Zwecke und Beherbergungsbetrieben zuzuordnen sind.

#### 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Die genannten Nutzungen sollen keine übergebietslichen oder gar zentralen Versorgungsaufgaben für andere Baugebiete übernehmen, sondern nur die im Gebiet wurzelnden Versorgungsbedürfnisse vor allem der Wohnbevölkerung befriedigen.

Bauplanungsrechtlich ist ein „Laden“ eine Stätte gewerblicher Betätigung mit Kunden- oder Publikumsverkehr. Typische Beispiele solch kleinerer Einrichtungen, die stärker in der Vergangenheit als heutzutage die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung sicherstellen, sind Obst- und Gemüseläden, Tabak- und Schreibwarenläden, Spirituosengeschäfte, aber auch im Angebot breiter angelegte Lebensmittelgeschäfte.

Der Nutzungsbegriff „Schank- und Speisewirtschaften“ im Sinne der BauNVO erfasst damit z. B. Restaurants, Wirtshäuser, Gaststätten, Schnellimbisse, Cafés, Biergärten, Bierlokale und Weinstuben, Eisdielen, Konditoreien, Trinkhallen und Stehimbisse.

Welche „Handwerksbetriebe“ im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, ist in erster Linie davon abhängig, ob ein Betrieb dem Gebiet funktional zugeordnet ist. Da die meisten Handwerksarten aufgrund einer hohen Spezialisierung nicht auf eine substantielle Nachfrage gerade in dem maßgeblichen allgemeinen Wohngebiet rechnen können, kommen nur relativ wenige Handwerksbetriebe in Frage.

### 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Anlagen für kirchliche Zwecke umfassen insbesondere die dem Gottesdienst und der Seelsorge gewidmeten baulichen Anlagen der Kirchen und Religionsgesellschaften. Unter dem Nutzungsbegriff „Anlagen für kulturelle Zwecke“ fasst die BauNVO unabhängig von dem Träger der Einrichtung im Teilbereich Bildung und Wissenschaft vor allem Schulen und andere Lehrinstitute der Aus-, Fort- und Weiterbildung (z. B. Sprachschulen) zusammen. Typische „Anlagen für soziale Zwecke“ sind Kindergärten, Kindertagesstätten, Einrichtungen der Behindertenbetreuung, Treffpunkte für Jugendliche, Altenbegegnungs- und Altenbetreuungsstätten, Frauenhäuser, soziale Hilfsdienste („Essen auf Rädern“) und andere Fürsorgeeinrichtungen mit sozialer Zielsetzung. Bei den „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ handelt es sich dem Gesundheitswesen zugehörige öffentliche und private Anlagen. Denkbar sind z.B. Rettungswachen privater Hilfsdienste (Rotes Kreuz, Johanniter etc.), Nebenstellen von Gesundheitsämtern, Solarien sowie gebietstypische Spezialkliniken, nicht aber große Krankenhäuser mit zahlreichen Fachabteilungen. Unter den Begriff „Anlagen für sportliche Zwecke“ fallen sowohl Anlagen „im Freien“ als auch Anlagen in Gebäuden. Mit dem Gebietscharakter vereinbar sind je nach den örtlichen Verhältnissen z.B. kleinere Anlagen, wie Fitness-Studios, Tennisplätze mit ein bis zwei Spielfeldern, Hallenbäder, Turnhallen, Spielfelder für Ballspiele, Bolzplätze, Billardräume, Kegelbahnen und Ähnliches.

Nach § 4 Abs. 3 BauNVO können weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Nr. 3 bis 5 genannten Nutzungen jedoch ausgeschlossen, da diese in der Regel flächen- und verkehrsintensiv sind und hinsichtlich möglicher Lärmbelastungen ein hohes Störpotential besitzen. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets weiterhin gewahrt.

Neben den bereits aufgeführten Nutzungen sind nach § 12 Abs. 1 BauNVO allgemein Stellplätze und Garagen zulässig.

Ebenfalls zulässig ist die Nutzung für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben (§ 13 BauNVO), nicht nur für einzelne Räume, sondern auch für ganze Gebäude.

Schließlich sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenschaft nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 BauNVO). Daneben sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, da im Bebauungsplan hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt werden.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungsmöglichkeiten zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) sind in den §§ 16-21a der BauNVO definiert. Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Geschossflächenzahl oder die Größe der Geschossfläche, die Baumassenzahl oder die Baumasse, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die bauliche Ausnutzung richtet sich nach den in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Sie wird auf 0,4 festgesetzt.

Die Geschosflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschosfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Für das Plangebiet werden max. zwei Vollgeschosse festgesetzt, was der Bebauung im Umfeld entspricht. Die GFZ wird auf 0,7 festgesetzt. Dies liegt in der bestehenden Löschwasserversorgung begründet. Gemäß Technischer Regel „Arbeitsblatt W 405“ (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) ist bei einer GFZ von < 0,7 ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h erforderlich, welcher jedoch über das bestehende Versorgungsnetz nicht bereitgestellt werden kann (vgl. auch Kapitel 8.1).

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation im Gebiet werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen begrenzt. Für die Bestandsbebauung Taunusstraße 8-10 erfolgt keine Festsetzung, da hier keine Änderungen geplant sind. Für den ehemaligen „Löwenhof“ wird die bestehende Gebäudehöhe gesichert und für die geplante Bebauung im hinteren Grundstücksteil werden Gebäudehöhen von ca.10 bis 11 m zugelassen. Die Höhenfestsetzung erfolgt aus Gründen der Bestimmtheit auf m üNN.

### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ermächtigt im Bebauungsplan die Bauweise festzusetzen, welche in § 22 BauNVO näher geregelt ist. In der offenen Bauweise müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, wobei die Tiefe des Grenzabstandes durch das Abstandsflächenrecht bestimmt wird. Die Gebäude dürfen in der offenen Bauweise nicht länger als 50 m sein. In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude grundsätzlich ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Für das Plangebiet wird - wie im Bestand bereits vorhanden - eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden im Wesentlichen durch Baugrenzen bestimmt, die von Gebäuden und Gebäudeteilen in der Regel nicht überschritten werden dürfen. Ein Vortreten über die Baugrenzen von Gebäudeteilen kann jedoch gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Für den Umbau des Löwenhofs wird generell eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone zugelassen, um eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten.

Für den ehemaligen Löwenhof wird eine seitliche Baulinie festgesetzt, um die vorhandenen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück zu sichern.

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen in den Abstandsflächen (z.B. Grenzgaragen) zugelassen werden, sofern im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist. Für die neu zu bebauenden Gebiete WA 2 und WA 3.1/3.2 werden im Bebauungsplan abschließende Festsetzungen hierzu getroffen (vgl. Kapitel 4.4), lediglich für die Bestandsbebauung im WA 1 wird auf regelnde Festsetzungen zur Lage von Garagen und Stellplätzen verzichtet.

### **4.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Gemäß § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen im gesamten Baugebiet zulässig, die weitere Zulässigkeit wird im Übrigen durch § 12 Abs. 2 bis 3 BauNVO sowie den landesrechtlichen Bestimmungen geregelt.

Im Bebauungsplan werden Flächen für Abfallbehältnisse sowie Stellplätzen festgesetzt und damit eine städtebaulich geordnete Anlage dieser Nutzungen gesichert.

Die erforderlichen Stellplätze sind anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf den privaten Grundstücken richtet sich im Übrigen nach den üblichen Bestimmungen der HBO (Abstandsflächen) und der Garagenverordnung (GaVO).

### **4.5 Verkehrsflächen**

Die vorhandene Erschließungsstraße (Taunusstraße) wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

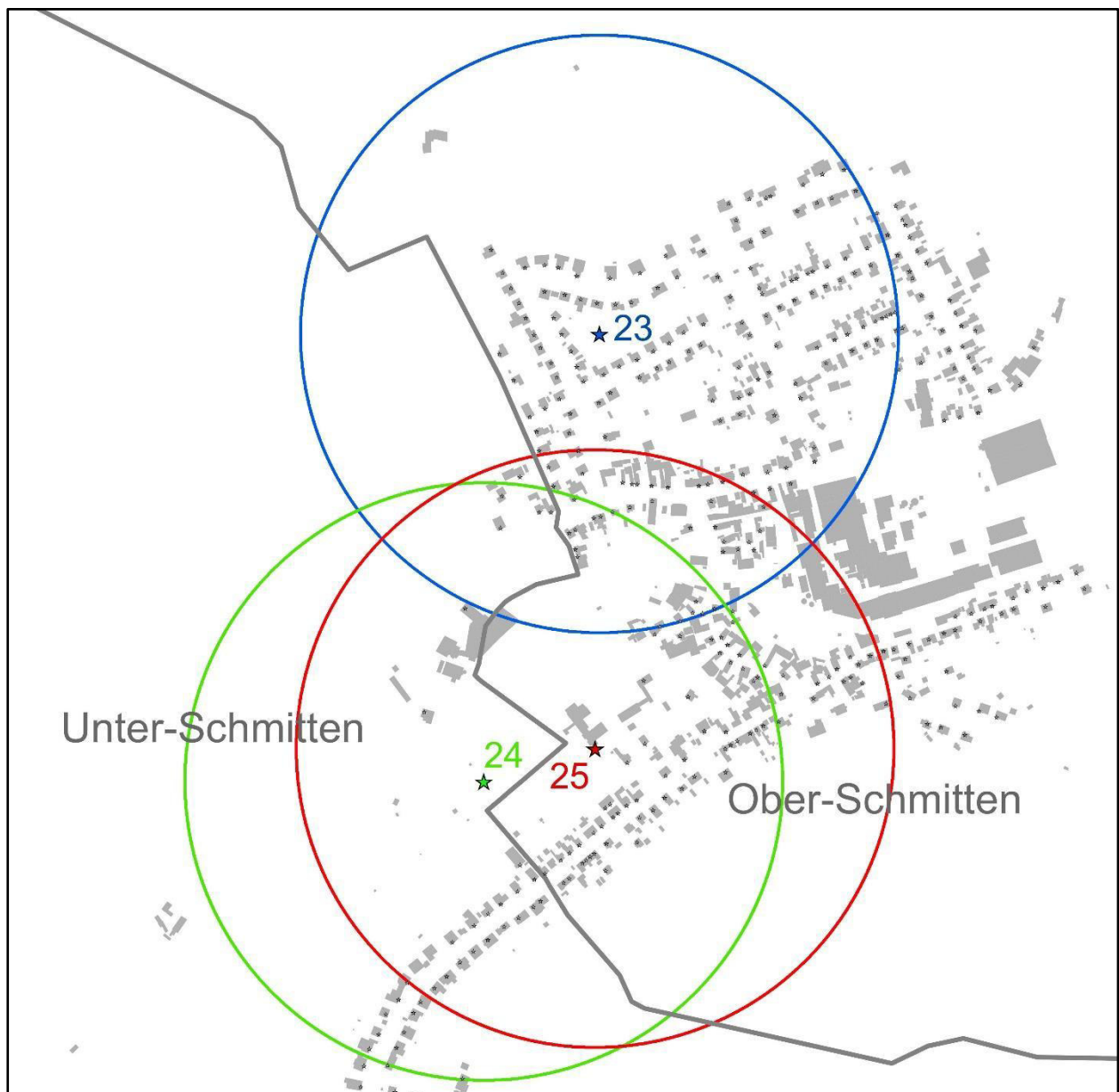
Die für die Erschließung der geplanten hinteren Gebäude erforderliche Zuwegung wird als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anliegerstraße“ festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen umfassen alle Flächen, die in der Ausführungsplanung verwirklicht werden (Fahrbahn, Gehwege, Entwässerungsmulden, Grünstreifen etc.).

Für die Bebauung im Gebiet 3.1 ist eine private Zuwegung von der Taunusstraße erforderlich.

#### 4.6 Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“

In Ober-Schmitten sind 3 Standorte mit Kinderspielmöglichkeiten vorhanden. Das Plangebiet liegt im 350 m-Radius aller Spielplätze (siehe Abbildung 6).



**Abbildung 6:** Spielplätze in Ober-Schmitten (Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain)

Allerdings liegt das Plangebiet eher im Randbereich des 350 m Radius. Für Kleinkinder bis 6 Jahren soll gemäß DIN 18034 die Spielmöglichkeiten aber innerhalb von 200m (Fußweg, nicht Luftlinie) erreichbar sein. Zudem sind die beiden südlichen Standorte durch die Barriere der Nidda als Fluss in einer wesentlich höheren Distanz als die Luftlinie erreichbar. Somit fehlt es im direkten Umfeld des Plangebiets an Spielmöglichkeiten der Kleinkinder bis 6 Jahren, weswegen ein Teilbereich als öffentlicher Spielplatz festgesetzt wird. Die Lage des Spielplatzes eignet sich zudem als öffentlicher Begegnungsort, da er sich direkt an der Achse befindet, auf der die Stadt Nidda ein Fuß- und Radwegenetz plant. Gemäß der kleinräumiger Bevölkerungsanalyse des Regionalverbands FrankfurtRheinMain sind im 350 m Radius um den Spielplatz Nr. 23 insgesamt 26 Kleinkinder unter 6 Jahren und im 350 m Radius um den Spielplatz Nr. 24 insgesamt 14 Kleinkinder unter 6 Jahren gemeldet. Neben den durch die Entwicklung der Bebauung im Plangebiet neu hinzukommenden Kleinkinder sollen zum Teil die Kleinkinder im Umkreis der anderen Spielplätze an dem ergänzenden Angebot auf dem im Plangebiet entstehenden Spielplatz profitieren.

#### **4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt, dem Bodenschutz sowie der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

Die Festsetzungen zur Anpflanzung bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen ebenfalls der Eingriffsminimierung, der Sicherung einer qualitätsvollen Gestaltung und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sowie dem Klimaschutz.

#### **4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen werden. Die in § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 91 Abs. 3 HBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen bezüglich der Dachgestaltung sind für die Erhaltung des Erscheinungsbildes des „Löwenhofes“ sowie der Einbindung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche Umfeld erforderlich.

Durch die übrigen Festsetzungen bezüglich der Gestaltung von Einfriedungen, Standflächen für Abfallbehältnisse sowie die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird eine einheitliche städtebauliche und ortsgestalterische Einbindung der baulichen Anlagen in die städtebauliche Umgebung gewährleistet.

Auf die Festsetzung einzelner Dachformen wird verzichtet, um den zukünftigen Bauherren ausreichend Spielraum für moderne Bauformen zu gewährleisten.

## 5. Verkehrliche Erschließung



**Abbildung 7:** Vorhandene Erschließungsstraße (Taunusstraße) mit ehemaligem „Löwenhof“)

Die Baugrundstücke sind über die unmittelbar angrenzende Taunusstraße an das weiterführende innerörtliche Straßennetz angebunden. Die Taunusstraße ist in diesem Abschnitt mit beidseitigem Gehweg rund 11,75 m breit.

Die innere Erschließung der geplanten Baugrundstücke im Gebiet WA 3.1 erfolgt von der Taunusstraße aus über eine private Anliegerstraße. Diese ist mit einer Breite von 6 m für einen Begegnungsverkehr Lkw / Pkw ausgelegt.

Müllfahrzeuge sollen nicht in die Anliegerstraße fahren. Für die Müllabholung ist im Bereich der Taunusstraße eine Aufstellfläche für Mülltonnen vorgesehen.

Das Gebiet WA 3.2 (Flurstück 215/4) kann über eine private Zuwegung von der Taunusstraße erschlossen werden. Alternativ kann - bei entsprechender Einigung der Grundstückseigentümer - auch eine Anbindung an die private Zuwegung im Gebiet WA 3.1 erfolgen (z.B. über eine entsprechende grundbuchrechtliche Eintragung von Dienstbarkeiten).

Das Plangebiet ist über zwei fußläufig erreichbare Bushaltestellen in der Taunusstraße bzw. Rhönstraße über die Buslinie 362 (Nidda/Bahnhof - Schotten/Vulkaneum) an den ÖPNV angeschlossen.

## 6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes kann durch Anschluss an das vorhandene kommunale Leitungsnetz sichergestellt werden (siehe Kapitel 10).

Durch die Umnutzung des Löwenhofs (ca. 9 Wohneinheiten) auf dem Baufeld 2 bzw. der Nachverdichtung (ca. 8 Wohneinheiten) auf dem Baufeld 3.1 ist nicht mit einer wesentlichen Änderung hinsichtlich des Trink- und Löschwasserbedarfs bzw. der Abwasserentsorgung zu rechnen. Eine Bauabsicht auf dem Baufeld 3.2 (max. 4 Wohneinheiten) besteht aktuell nicht, jedoch ist auch bei einer späteren Entwicklung dieses Baufensters nicht mit einer wesentlichen Änderung des Trink- und Löschwasserbedarfs bzw. der Abwasserentsorgung zu rechnen.

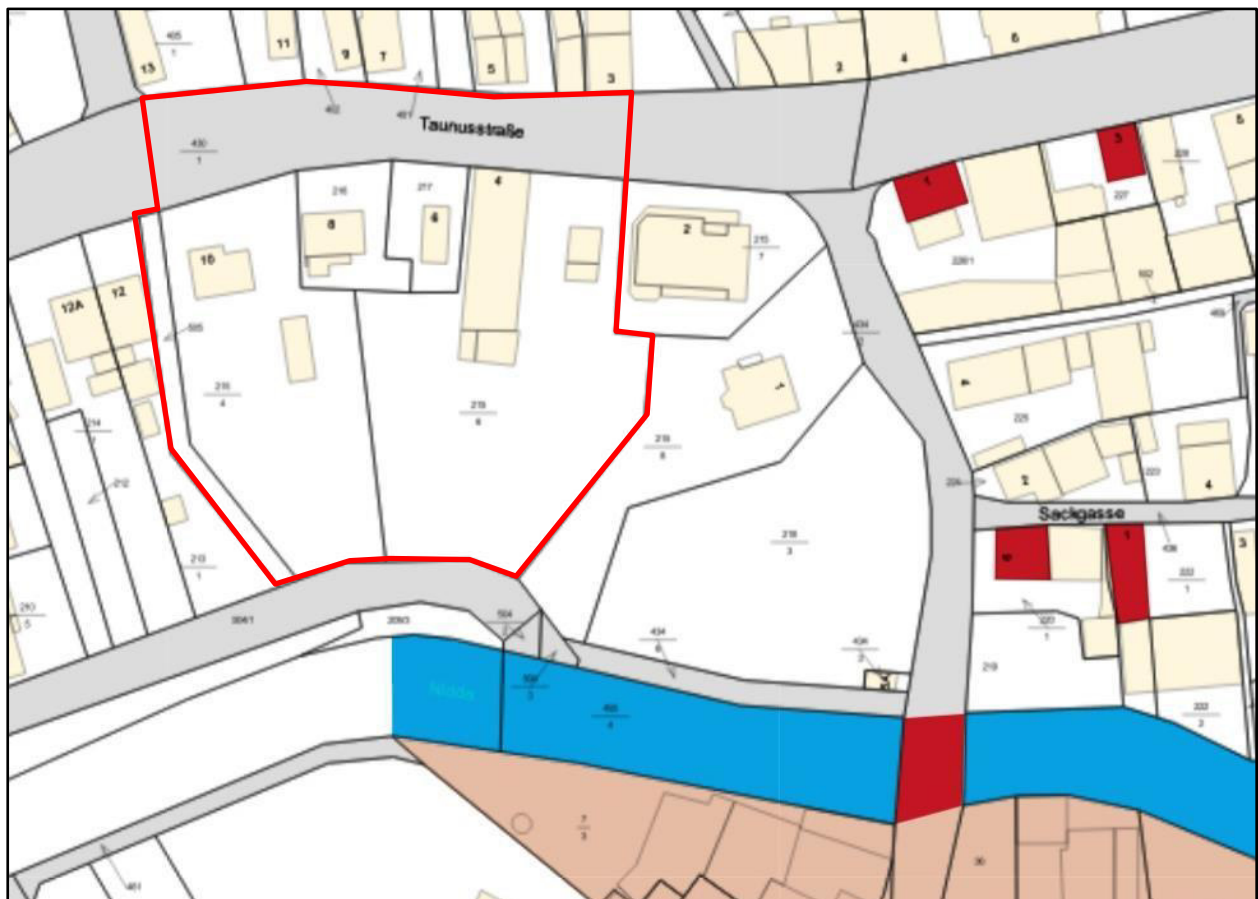


## 7. Denkmalschutz

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen im Bebauungsplan nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Zweck dieser Vorschrift ist es, den beim Vollzug des Bebauungsplans Beteiligten die Zusammenhänge mit anderen, für den Vollzug bedeutsamen Regelungen im Planwerk zu vermitteln. Die nachrichtliche Übernahme selbst entfaltet dabei keine Rechtswirkungen, insbesondere nicht gegenüber Dritten, d.h. die Rechtswirkungen ergeben sich allein aus den anderen gesetzlichen Vorschriften, die den Festsetzungen zu Grunde liegen, und diesen Festsetzungen selbst.

Südlich der Nidda befindet sich entlang der Friedenstraße die „Gesamtanlage Oberschmitten“ als Kulturdenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 und 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Weiterhin befinden sich in der Umgebung des Plangebiets die Einzelkulturdenkmale Niddabrücke, Friedenstraße 6 und Rhönstraße 1 (siehe Abbildung 7).

Im Bebauungsplan erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der Kulturdenkmale mit Hinweis auf die zu berücksichtigenden Paragraphen des HDSchG. Darüber hinaus wurde ein Hinweis aufgenommen, wie beim Auffinden von Bodendenkmälern zu verfahren ist.



**Abbildung 8:** Kulturdenkmäler in der Umgebung (Ausschnitt aus Denkxweb)

## 8. Wasserwirtschaftliche Belange

Die wasserwirtschaftlichen Belange sind gemäß der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ (2014) zu berücksichtigen.

### 8.1 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

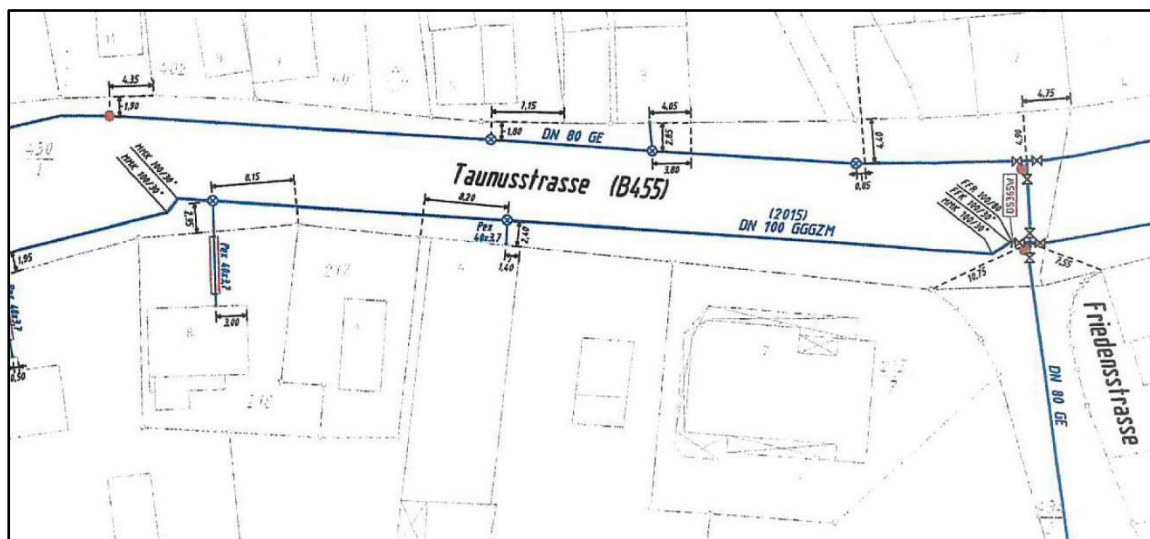
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden kommunalen Leitungsnetze.

#### Bedarfsermittlung

Für die geplante Nutzung ergibt sich nur ein untergeordneter zusätzlicher Verbrauch an Trinkwasser.

#### Deckungsnachweis

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Plangebiet aus dem städtischen Leitungsnetz gedeckt werden. Der Druck der Löschwasserleitung in der Taunusstraße beträgt mindestens 48 m<sup>3</sup>. Im Bereich der Taunusstraße liegt eine DN100 Gusseisenleitung an.



**Abbildung 9:** Trinkwasserleitungen, Bestand (Quelle: Stadt Nidda)

#### Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach, durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme, qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Die gemäß Bebauungsplan zulässige Nutzung lässt nicht erwarten, dass das Grundwasser beeinträchtigt wird.

#### Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zonen IIIA bzw. IIIB des Trinkwasserschutzgebietes „OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod“ sowie in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebiets „Bad Salzhausen“ und der qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“.

### Verminderung der Grundwasserneubildung

Jedwede Inanspruchnahme von Bodenfläche für bauliche Nutzungszwecke stellt einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen dar. U.a. werden Filter- und Pufferfunktionen der Bodenschichten sowie Speicherfähigkeiten beeinträchtigt, die eine Reduzierung der Grundwasserneubildung zur Folge haben könnten. Insofern sind zur Sicherung einer Grundwasserneubildung, Versiegelungen von zu befestigenden Flächen zu minimieren. Im Bebauungsplan sind hierzu Festsetzungen (Begrenzung der zulässigen Grundfläche, wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Grundstücksbegrünung) getroffen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen soll zudem durch Anschluss an den Regenwasserkanal dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Darüber hinaus sind folgende Vorgaben der Hessischen Bauordnung (§ 8 Abs. 1 HBO) zu beachten:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
  2. zu begrünen oder zu bepflanzen,
- soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

### Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Im Plangebiet sind keine Grundwasserstände bekannt. Es sollen keine Kellergeschosse errichtet werden.

### Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch Tiefbaumaßnahmen (z. B. Gründungen von baulichen Anlagen, Unterkellerungen oder Straßenbaumaßnahmen mit Ver- und Entsorgungsleitungen) kann ein Aufstauen, Absenken oder Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Im vorliegenden Fall ist dies, vor dem Hintergrund der Nutzungsart, nicht zu befürchten.

### Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Die Verwendung von zeitgemäßen Baumaterialien und technischen Vorkehrungen lassen keine Verschmutzung des Grundwassers erwarten.

## **8.2 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben, Quellen oder quellige Bereiche. Der südliche Rand des Geltungsbereichs liegt rund 12 m von der Gewässerparzelle (491/5) entfernt, so dass der Gewässerrandstreifen der Nidda nicht betroffen ist.

## **8.3 Abwasserbeseitigung**

### Gesicherte Erschließung

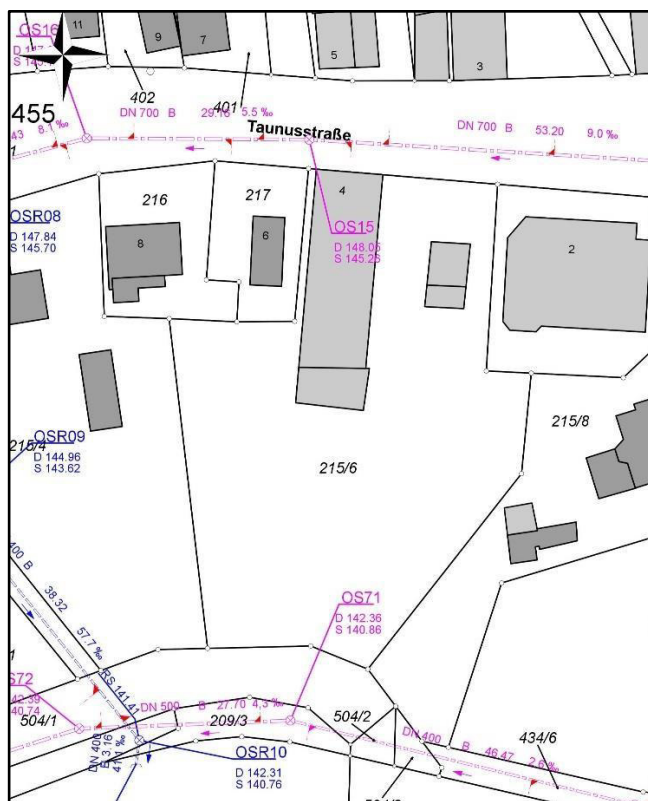
Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung wird verwiesen.

### Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen,
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Die Anlagen der Stadt sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die vorgenannten Anforderungen.



In der Taunusstraße liegt ein Mischkanal (DN 700) und im Bereich des Niddauerweges ein Kanal DN 400.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen kommunalen Abwasserleitungen ausreichend sind.

Sofern die Entwässerung des unbelasteten Niederschlagswassers in den Vorfluter (Nidda) vorgenommen wird, ist hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserebehörde einzuholen.

**Abbildung 10:** Abwasserleitungen, Bestand (Quelle: ZOV)

### Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und Grundstücksbegrünungen.

### Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

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

Das Hessische Wassergesetz (HWG) enthält in § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG zudem folgende Vorschrift:

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

#### Entwässerung

Die äußere Entwässerung des Plangebietes findet im Mischsystem statt, da die weiterführenden vorhandenen Anschlussleitungen keine anderweitige Abwasserableitung ermöglichen.

### **8.4 Abflussregelung**

#### Abflussregelung

Vorgabe einer flächenhaften Regenentwässerung ist es, das anfallende Oberflächenwasser auch zukünftig dem Grund und Boden zuzuführen.

#### Vorflutverhältnisse

Als Vorfluter ist in der Nähe des Plangebiets die Nidda vorhanden.

#### Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

#### Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende eingriffsminimierende Maßnahmen sind an dieser Stelle geeignet, um den Eingriff in den Boden-/ Wasserhaushalt zu minimieren:

- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B.: Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster etc.)
- Erhaltung von Grünflächen
- Vermeidung von Bodenverdichtung und anderen nachteiligen Entwicklungen auf die Bodenstruktur, u.a. durch Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden vornehmen.

## 9. Umweltbelange

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Der Wegfall der (formalen) Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Ermittlung und Berücksichtigung der von der Planung betroffenen Umweltbelange in der Abwägung.

### 9.1 Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) findet somit keine Anwendung. Daher sind eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Es werden jedoch eingriffsminimierende Festsetzungen getroffen (Begründung nicht überbauter Flächen, wasserdurchlässige Flächenbefestigungen, Artenschutzmaßnahmen).

### 9.2 Altlasten

Für die Flurstücke im Geltungsbereich sind derzeit keine Einträge im Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) bekannt. In den Bebauungsplan ist ein allgemeiner Hinweis aufgenommen worden, welcher die Vorgehensweise bei Auffinden von Auffälligkeiten erläutert.

### 9.3 Biotop- und Nutzungsstrukturen

Im Rahmen der ökologischen Bestandsaufnahme wurde das Plangebiet einer einmaligen Biotoptypenkartierung unterzogen (03.09.2021).

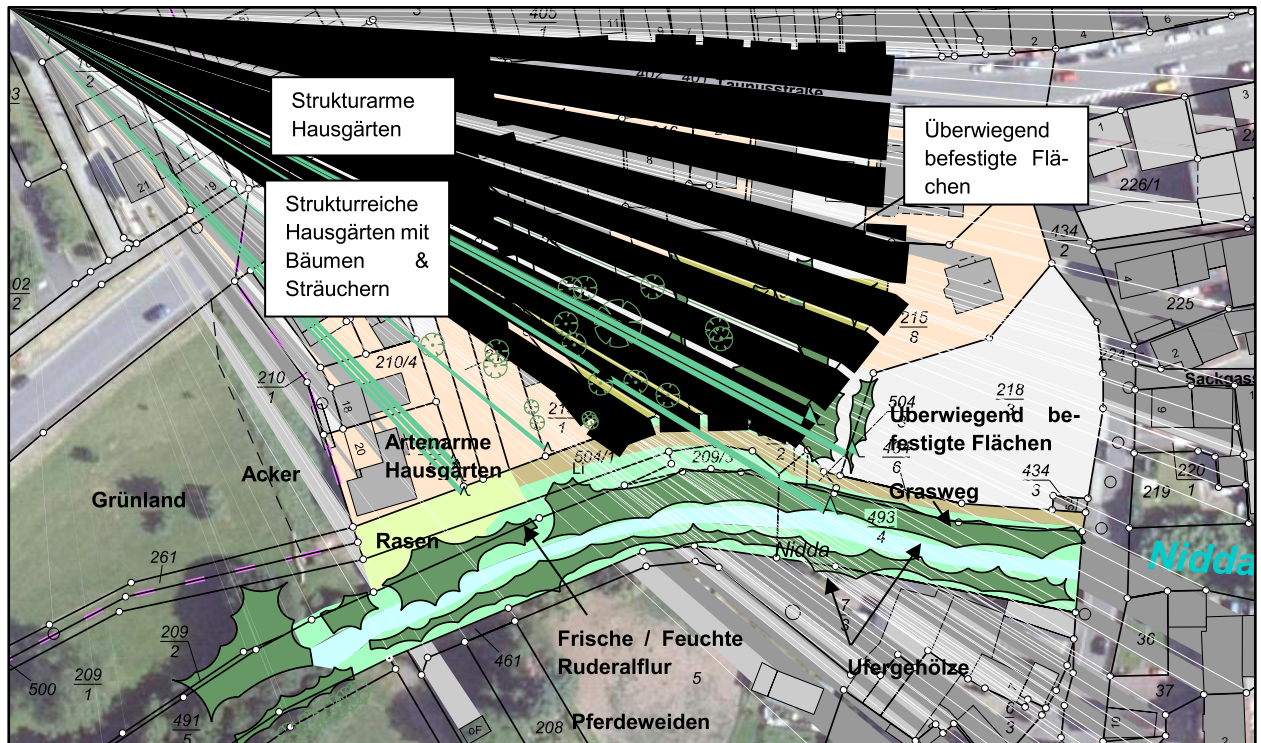
Aufgrund der innerstädtischen Lage befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches ausschließlich Siedlungsstrukturen. Es handelt sich hier um einzelne, bestehende Wohnhäuser, den Bereich des seit längerem leerstehenden Gasthofes, „Löwenhof“, sowie die dazu gehörenden privaten Hausgärten.

Während die Vorgärten als strukturarm, bzw. mit einem hohen Ziergehölzanteil zu bezeichnen sind, zeichnen sich die rückwärtigen Gartenflächen als strukturreich auf.

Die Parzelle des „Löwenhofs“ ist im vorderen Bereich weitestgehend befestigt und zeigt lediglich randlich – aufgrund der ausgebliebenen Nutzung der vergangenen Jahre – eine aufkommende Ruderalflur.

Die rückwärtige Parzelle des Löwenhofes (Pz. 215/6) ist durch eine ehemalige Gartenfläche gekennzeichnet. Die Fläche wurde – wie auch die, auf der Fläche befindlichen Gebäude – in den letzten Jahren nicht gepflegt, wodurch sich in weiten Teilen eine Gartenbrache entwickelt hat. Freiflächen, die ehemals als Rasen genutzt wurden, wechseln mit randlichen Ruderalflächen, aber auch größeren Gehölzbereichen ab.

Anzutreffen ist noch ein in Betrieb befindlicher Hühnerstall.



**Abbildung 11:** Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet und dessen Umgebung



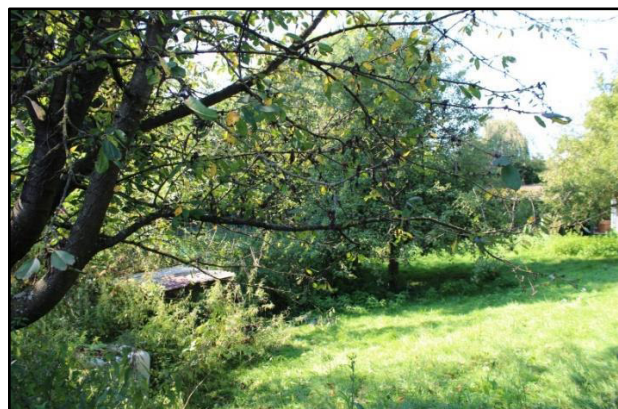
**Abbildung 12:** Strukturarmer Vorgarten (Taunusstraße 8)



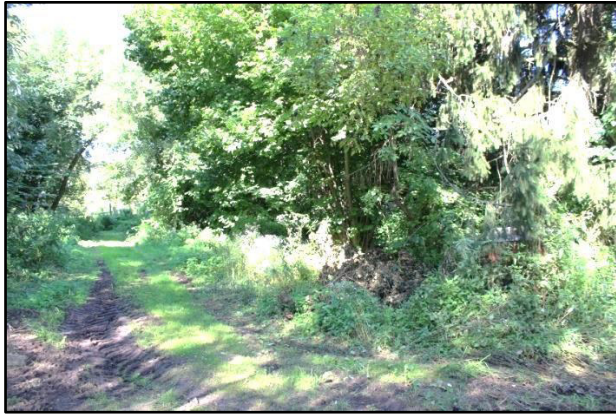
**Abbildung 13:** Leerstehender Gasthof „Löwenhof“



**Abbildung 14:** Befestigte Flächen mit Ruderalflur



**Abbildung 15:** Verbrachter Garten des „Löwenhofs“



**Abbildung 16:** Südöstlicher Eckbereich des Löwenhofs-Grundstück mit angrenzendem Grasweg



**Abbildung 17:** Südlicher Blick in die Parzelle 215/6

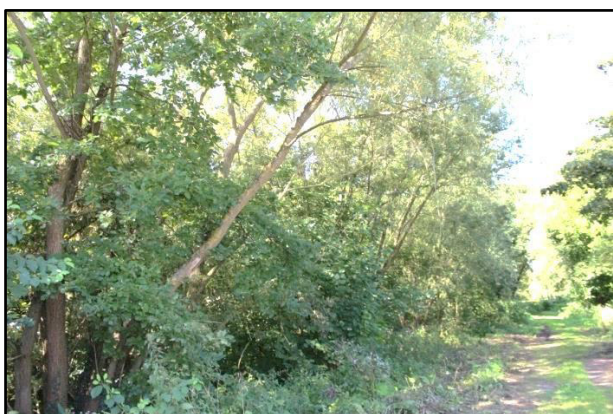
Innerhalb der dargestellten Gehölzflächen konnten folgende Arten aufgenommen werden:

Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Fichte (*Picea abies*), Feldhorn (*Acer campestre*), Apfel (*Malus domestica*), Rose (*Rosa canina*), Birke (*Betula pendula*), Linde (*Tilia cordata*), Kirsche (*Prunus avium*).

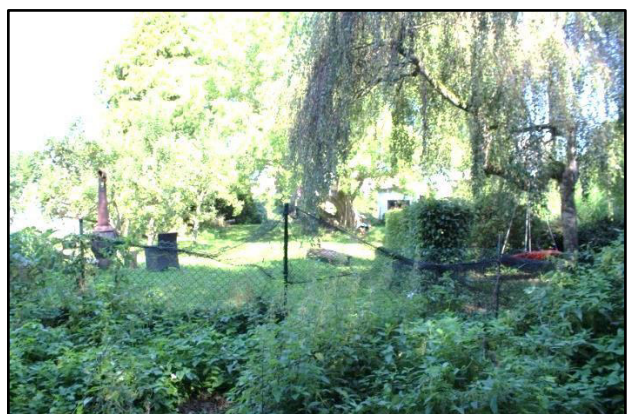
Die immer wieder in Randbereichen anzutreffende Ruderalflur ist zu der frischen Ruderalflur zu zählen und weist v.a. die nachfolgenden Arten auf:

Große Brennessel (*Urtica dioica*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Klebriges Labkraut (*Galium aparine*).

Als Neophyt ist hier zudem das Drüsige Springkraut (*Impatiens glandulifera*) zu nennen, welches in den vorhandenen Ruderalfluren (s.u.) flächendeckend vorkommt.



**Abbildung 18:** Ufergehölzsaum der Nidda



**Abbildung 19:** Garten der Parzelle 215/4

Der Garten der Parzelle 215/4 ist ebenfalls als strukturreich zu bezeichnen. Er wird im Gegensatz zu dem der Parzelle 215/6 noch genutzt. Neben einer Rasenfläche weist er viele verschiedene, überwiegend heimische, standortgerechte Gehölzstrukturen auf.



Neben den bereits genannten, versiegelten Flächen innerhalb der Grundstücksflächen (v.a. Bereich Löwenhof), verläuft die asphaltierte Taunusstraße (B 455) am nördlichen Rand des Geltungsbereichs.

Die nachfolgenden Biotopstrukturen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches und erfahren im Zusammenhang mit dem BPL „Nördliche Nidda – Löwenhof“ keine Veränderung.

Die Nidda verläuft südlich des Geltungsbereiches. Sie weist hier einen mehr oder weniger geschlossenen Gehölzsaum aus folgenden Arten auf:

Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Fichte (*Picea abies*), Feldahorn (*Acer campestre*), Weide (*Salix sep.*), Rose (*Rosa canina*), Spitzahorn (*Acer platanus*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Silberweide (*Salix alba*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Erle (*Alnus glutinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Stieleiche (*Quercus robur*).

Die Ufer, welche überwiegend befestigt sind, werden von einem z.T. bereiten Ruderalflursaum begleitet. Neben den bereits o.g. Arten konnten zudem folgenden Arten zusätzlich aufgenommen werden:

Große Klette (*Arctium lappa*), Kanadisches Berufkraut (*Conyza canadensis*), Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Goldrute (*Solidago canadensis*), Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*).

Zwischen der Nidda und dem Geltungsbereich bzw. der angrenzenden Bebauung/Gartenflächen verläuft neben dem bereits erwähnten Ruderalsaum ein, parallel zur Nidda verlaufender Grasweg.

### Bestandsbewertung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden ausschließlich von Siedlungs-/Gartenflächen charakterisiert. Dabei gilt, je strukturreicher bzw. reicher an heimischen, standortgerechten Gehölzen sich ein Garten darstellt, desto ökologisch wertvoller. Die rückwärtigen Gartenflächen weisen aufgrund ihres Gehölzreichtums eine mittlere Wertigkeit auf. Die Bereiche dienen einigen Tier- und Pflanzenarten als Lebens-/ Teillebensraum, Rückzugsraum und Nahrungsraum.

Allerdings bestehen aufgrund der innerstädtischen Lage eine Vielzahl an Störwirkungen auf der Fläche, wie z.B. Lärm-/Lichtimmissionen durch Garten-/ Freizeitnutzung, angrenzende Gewerbebetriebe, Mehrfamilienhäuser, Spaziergänger.

Lebensraumtypen sind von der Planung nicht betroffen.

#### **9.4 Artenschutzrechtliche Aspekte**

Für eine artenschutzrechtliche Betrachtung wurde das Plangebiet einmal im September 2021 (03.09.2021, 12 Uhr, sonnig, 22 °C) begangen. Aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen erfolgt die Ableitung des potenziellen Vorkommens artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen. Von artenschutzrechtlichem Interesse nach § 44 BNatSchG sind sowohl die Anhang IV FFH Arten wie auch alle europäischen Vogelarten.

Die vorhandenen Biotopstrukturen und die bisherige Nutzung machen lediglich ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln, wie auch Fledermäusen (Sommerquartiere) auf der Fläche vor allem im Bereich der vorhandenen Gehölze wie auch an den alten Gebäudestrukturen möglich

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen, der Nutzung des Gebietes, der Innerortslage sowie der damit verbundenen Störwirkungen, ist ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus der Gruppe der Säuger, Amphibien, Reptilien, Käfer, Libellen und Schmetterlinge nicht anzunehmen.

Da ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevante Vogel- und Fledermausarten nicht auszuschließen ist, werden folgende Vermeidungsmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

- Baufeldfreimachung ausschließlich in der Zeit zwischen September - März
- Rodung der Gehölze ausschließlich in der gesetzlich vorgegebenen Zeit (1.10-28.2)
- Die Sanierung des Löwenhofs sollte in der Zeit zwischen September – März/ April erfolgen und besonderer Beachtung fledermausrelevanter Aspekte
- Sollten Höhlen-/ Spaltenquartiere entfernt werden müssen, sind diese von fachkundigem Personal auf Besatz zu kontrollieren
- Einsatz einer Ökologischen Baubegleitung im Zuge der Sanierung des Löwenhofs und der Baufeldvorbereitung.

Durch die Umsetzung der o.g. Vermeidungs-/ Ausgleichsmaßnahmen kommt es bei der vorliegenden Planung nicht zu einem Eintritt eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG.

#### **9.5 Sonstige Belange**

Die im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange. Die nachfolgende tabellarische Übersicht dient als „Checkliste“ für die im Rahmen der Planung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft.

<b>Belang</b>	<b>Erläuterungen</b>
Auswirkungen auf die Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen im Außenbereich, sondern lediglich um bereits genutzte und teilweise bebaute Flächen im Innenbereich.
Auswirkungen auf den Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Im Plangebiet sind teilweise Flächen bereits bebaut bzw. versiegelt. Natürliche Bodenverhältnisse sind im Gebiet nicht anzutreffen. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb im Innenbereich für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.
Auswirkungen auf das Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Der Gewässerrandstreifen der Nidda wird nicht beeinträchtigt.  Siehe auch Kapitel 8.
Auswirkungen auf Luft/Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Die Beeinträchtigung des Kleinklimas ist wegen der geringen Flächengröße auf das Gebiet selbst beschränkt und wirkt sich nicht auf die Umgebung aus. Die maßvolle Nachverdichtung führt nicht zu einer erheblichen Veränderung der Luft oder der kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet.
Auswirkungen die Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es nicht zu einer erheblichen Änderung oder Störung des Ortsbildes, da das Gebiet bereits teilweise bebaut ist und die Einbindung in das Ortsbild durch Festsetzungen gesichert wird.
Auswirkungen auf die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Die biologische Vielfalt ist im Plangebiet als gering einzustufen. Durch die Planung gehen nur untergeordnete Biotopstrukturen verloren, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt im Gebiet nicht zu erwarten ist.

**Tabelle 1:** Sonstige Umweltbelange

Belang	Erläuterungen
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet oder dessen näheren Umgebung nicht vorhanden.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes kommt es erkennbar nicht zu erheblichen Auswirkungen.
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)	Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im baulichen Bestand führt nicht zu einer wesentlichen Zunahme von Emissionen.  Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden üblichen Abfälle und Abwässer wird durch Anschluss an das Abwassernetz der Stadt sichergestellt.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Der Bebauungsplan steht einer Nutzung von erneuerbaren Energien nicht entgegen.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)	Liegen bislang nicht vor.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)	Durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte liegen für das Plangebiet nicht vor.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern sind keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens (z.B. auf Grund anderer Planungen im Gebiet) zu erwarten.

**Tabelle 1:** Sonstige Umweltbelange

<b>Belang</b>	<b>Erläuterungen</b>
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)	Es besteht keine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen. Es sind keine Vorhaben als Verursacher solcher Unfälle oder Katastrophen (z.B. Explosionen oder starke Brände) im Bebauungsplan vorgesehen. Störfallbetriebe im Umfeld des Plangebiets sind nicht bekannt. Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Nidda.
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. (§ 1a Abs. 2 BauGB)	Die Planung dient der Innenentwicklung und der Nutzbarmachung bzw. Umnutzung vorhandener Flächenreserven im Innenbereich, so dass keine landwirtschaftlichen Flächen oder Wald in Anspruch genommen werden müssen.

**Tabelle 1:** Sonstige Umweltbelange

aufgestellt: Nidda / Marburg im März 2022