

# Bauleitplanung der



## Stt. Bad Salzhausen

### Bebauungsplan Nr. BS 1.1 „Im Seefeld“, 1. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a BauGB)

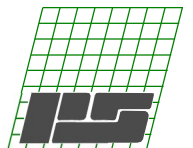
Begründung  
zur Entwurfsfassung

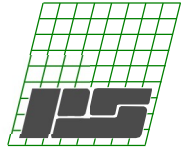
06/ 2023

Planstand:  
Begr. zur Entwurfsfassung, Januar/ Juni 2023  
Bearbeiter: M. Rück

*Breiter Weg 114 35440 Linden  
T 06403/ 9503-21 F 06403/ 9503-30  
email: matthias.rueck@seifert-plan.com*

PLANUNGSGRUPPE  
PROF. DR. V. SEIFERT

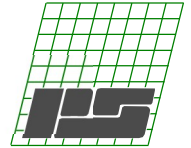




## **Inhalt**

- 1 Veranlassung, Ziele**
- 2 Vorgaben, Rahmenbedingungen**
  - 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
  - 2.2 Standortwahl/ -alternativen**
  - 2.3 Regionalplan, Flächennutzungsplan**
  - 2.4 Schutzgebiete**
  - 2.5 Innenentwicklung und Bodenschutz**
  - 2.6 Verkehrs- und Infrastrukturanbindung, ÖPNV**
- 3 Planungsrechtliche Situation, Verfahren**
- 4 Städtebauliches Konzept**
- 5 Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung**
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen**
  - 5.3 Baugrenzen, Bauweise, Gebäudetypen**
  - 5.4 Flächen/ Flächenanteile für die soziale Wohnraumförderung**
  - 5.5 Verkehrsflächen**
  - 5.6 Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen**
  - 5.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Eingriffsminimierende Maßnahmen**
  - 5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung)**
  - 5.9 Wasserrechtliche Festsetzungen**
- 6 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange**
  - 6.1 - Umweltbelange, Belange des Natur- und Artenschutzes**
  - 6.2 - Wasserwirtschaftliche Belange**
  - 6.3 - Vor- und nachsorgender Bodenschutz, Altlasten**
  - 6.4 - Immissionsschutz**
  - 6.5 - Klimaschutz, Erneuerbare Energien**
  - 6.6 - Denkmalschutz, Bodendenkmäler**
  - 6.7 - Entwässerungsstollen**
- 7 Bodenordnung, Sicherung der Planung**
- 8 Flächenbilanz**

## **ANLAGEN**



## **1 Veranlassung, Ziele**

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Seefeld“ der damals selbstständigen Gemeinde Bad Salzhausen wurde im Jahr 1972 zur Rechtskraft gebracht.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes entwickelte sich, dem Kurortcharakter angemessen, in den Folgejahren am Südrand des Ortes ein stark durchgrüntes, reines Wohngebiet mit teilweise sehr großen Grundstücksflächen.

Durch die Festsetzungen des damaligen Bebauungsplanes in Verbindung mit den Grundstückszuschnitten bzw. -größen ergab sich eine vergleichsweise sehr lockere Siedlungsstruktur.

Nicht zuletzt wegen der attraktiven Wohnlage und der vorhandenen Nachfragesituation hat sich in den letzten Jahren nunmehr eine Tendenz zur angemessenen baulichen Verdichtung (z.B. durch Teilung von Grundstücken) herausgebildet.

Als eine (neben anderen) grundsätzliche städtebauliche und funktionale Zielsetzung im Stadtteil Bad Salzhausen formuliert und verfolgt die Stadt Nidda zudem gezielt eine verträgliche Nachverdichtung zu wohnbaulichen Zwecken.

In Abwägung mit der Kurfunktion und sonstigen relevanten Belangen soll damit aus Sicht der Stadt Nidda das Mögliche getan werden, um einer fortschreitenden „Entleerung“ und einem Funktions- und Attraktivitätsverlust von Bad Salzhausen als (**u.a.**) Wohnstandort vorzubeugen

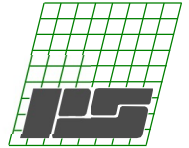
Solange und soweit die Schaffung von Baurecht und die Teilung und/oder Veräußerung von Grundstücken mit der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt in Einklang steht und zu einem angemessenen wohnbaulichen Entwicklungspotenzial führt, muss entsprechendes als sinnvoll und in diesem Sinne grundsätzlich erforderlich beurteilt werden.

Dieser Entwicklung folgend, ist nunmehr eine weitergehende bauliche Nutzung des Flurstückes 21/34, mit seiner derzeitigen Gesamtgröße von ca. 8.934 m<sup>2</sup>, seitens des Eigentümers angedacht.

Das Grundstück umfasst die Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes 4WR<sub>2</sub> und 3WR<sub>2</sub>.

Es beinhaltet bei einer im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,1 zwar die Option auf eine geringfügig weitergehende Nutzung in Bezug auf die Gesamtfläche, die jedoch vor dem Hintergrund der gesetzgeberischen und kommunalpolitischen Zielsetzung einer Innenentwicklung und -verdichtung und gemäß den Entwicklungsvorstellungen der Grundstückseigentümer, als unzeitgemäß zu beurteilen ist.

Demgemäß bedarf es im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie der standortkonkreten Nutzbarkeit der in Rede stehenden Grundstücksfläche (u.a. im Kontext mit dem vorhandenen Baumbestand) einer Änderung des Bebauungsplanes.



Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda, gemäß einer diesbezüglichen Beantragung durch den/die Grundstückseigentümer, in ihrer Sitzung am 08.12.2020 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung einer 1. Änderung zum Bebauungsplan BS 1.1 „Im Seefeld“ beschlossen.

## **2 Vorgaben, Rahmenbedingungen**

### **2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

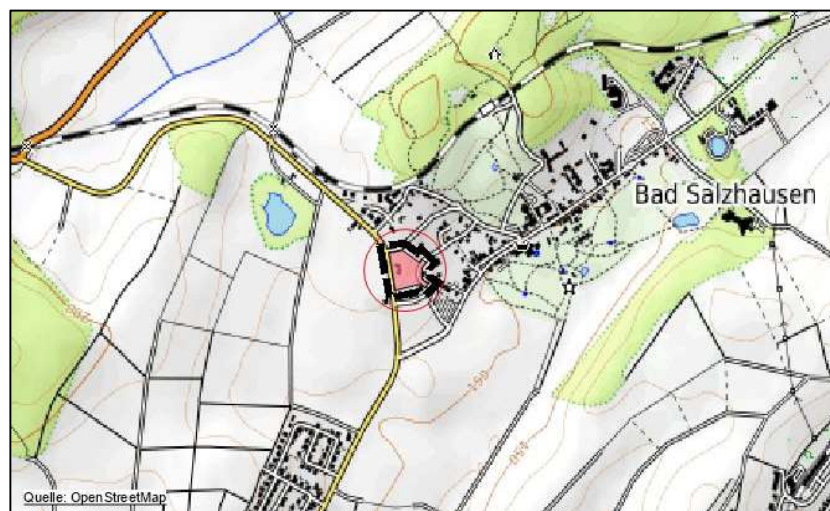
Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rd. 0,94 ha befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Bad Salzhausen und grenzt im Westen direkt an die Kreisstraße 195 (Berstädter Straße), die zugleich die westliche Siedlungsbegrenzung von Bad Salzhausen darstellt.

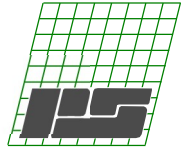
Während im Osten die Erschließungsstraße *Im Seefeld* die Begrenzung der Bebauungsplanänderung bildet, grenzen im Süden und Nordwesten Wohnbaugrundstücke an, die bereits eine vergleichsweise höhere bauliche Dichte aufweisen.

Mit einer Fläche von rd. 708 m<sup>2</sup> wird ein Abschnitt der Erschließungsstraße „Im Seefeld“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen, um die äußere (öffentlich-rechtliche) Erschließung des Gesamtgebietes darzulegen und dem Bebauungsplane die Qualität eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 (1) BauGB zu verleihen.

#### **Übersicht:**

Lage und Abgrenzung  
des Plangebietes  
(ohne Maßstab)





## **2.2 Standortwahl/ -alternativen**

Die Planung und die spätere Umsetzung des Gesamtvorhabens erfolgt auf privater Grundstücksfläche und in privater Trägerschaft.

Vor diesem Hintergrund sowie der bestehenden Vornutzung und der Eigentumssituation ist das Planvorhaben selbstredend standortgebunden und ohne standörtliche Alternativen.

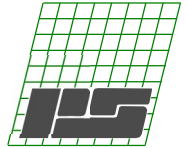
## **2.3 Regionalplan, Flächennutzungsplan**

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele und Maßgaben der Raumordnung ergeben sich aus dem Regionalplan Südhessen (RPS 2010), der im Oktober 2011 rechtsverbindlich wurde

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist als Teil des Vorranggebietes Siedlung, Bestand, dargestellt bzw. ausgewiesen.

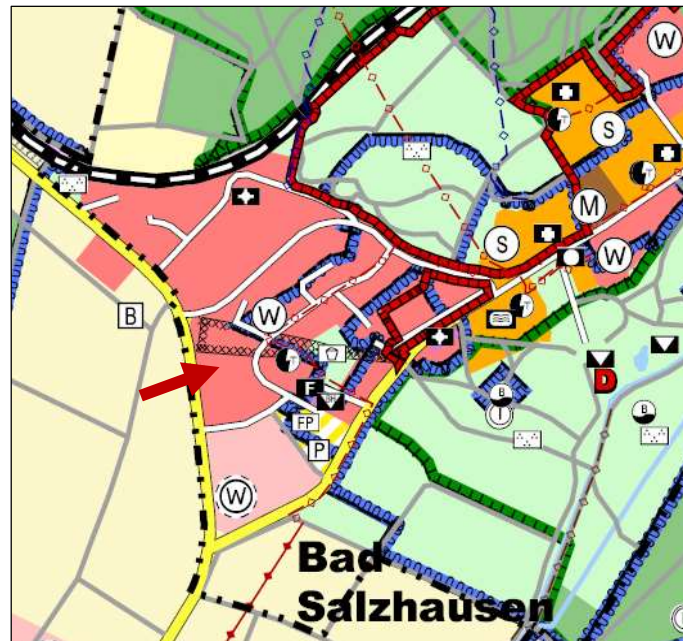
Damit ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst.



Auszug: RPS 2010 (ohne Maßstab)

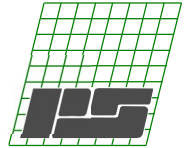
Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nidda aus dem Jahr 2007 stellt die in Rede stehende Fläche als Wohnbaufläche dar.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan ist dieser gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug:  
Wirksamer FNP 2007  
(ohne Maßstab)

Aufgrund des Beitritts der Stadt Nidda zum Regionalverband FrankfurtRheinMain Anfang 2021 liegt die diesbezügliche Zuständigkeit beim Regionalverband.



## **2.4 Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet von Bad Salzhausen Zone C und IIIB. Die Verbote und Gebote der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 06.10.1992 (StAnz.: 45/1992 S. 2836 ff) sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes Nidda-Kohden. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung (StAnz.: 19/1987 S. 1112 ff) sind zu beachten.

Naturschutzrechtliche Schutzflächen sind nicht berührt.

## **2.5 Innenentwicklung und Bodenschutz**

Nach dem § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Auch nach der allgemeinen Zielsetzung des Regionalplanes Südhessen (Z3.4.1-4) soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

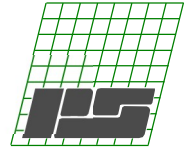
In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird zudem in der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB folgendes bestimmt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit der hier geplanten, verdichtenden Um- und Nachnutzung der seit Jahrzehnten wohnbaulich genutzten privaten Grundstücksfläche innerhalb des Siedlungsbereiches von Bad Salzhausen entspricht der vorliegende Bebauungsplan insofern exakte den gesetzgeberischen und regionalplanerischen Zielsetzungen und Vorgaben.

## **2.6 Verkehrs- und Infrastrukturanbindung, ÖPNV**

Wie bereits an der Bezeichnung des Bebauungsplanes erkennbar, ist mit der bestehenden Erschließungsstraße „Im Seefeld“ und mit der nördlich der Grundstücksfläche verlaufenden K 195 (Berstädter Straße) die Anbindung der überplanten Fläche an das örtliche und regionale Straßennetz gegeben.



Eine grundsätzlich hinreichende Leistungsfähigkeit des öffentlichen Straßennetzes im Hinblick auf ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, insbesondere auch im Bereich der Knotenpunkte „Berstädter Straße (K 195)/Liebigstraße“ und „Berstädter Straße (K195)/Im Seefeld“, wurde durch eine fundierte Voruntersuchung<sup>1</sup> nachgewiesen.

Mit dem Bahnhofpunkt Bad Salzhausen ist der Ort auch gut an das regionale Schienennetz (Friedberg – Nidda) angebunden. Der Haltepunkt wird in der Regel stündlich von Regionalbahnen bedient; Betreiber ist die Hessische Landesbahn (HLB).

An der Haltestelle am Kurpark fahren zudem täglich insgesamt drei Buslinien ab, sodass Bad Salzhausen gut an das ÖPNV-Netz angebunden ist.

Mit den Medien der technischen Infrastruktur im Bereich der Straße „Im Seefeld“ sowie die Netze der technischen Infrastruktur (Wasser- Abwasser, Elektroenergie) ist eine öffentlich-rechtliche Erschließung der Grundstücksfläche (Flst. 21/34) im Grundsatz gegeben.

Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) erfolgt über die Ortskanalisation zur Verbandskläranlage in der Kernstadt Nidda.

### **3 Planungsrechtliche Situation, Verfahren**

Die in Rede stehende Grundstücksfläche (Flst. 21/34) liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Seefeld“ der vormals selbstständigen Gemeinde Bad-Salzhausen. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1972 setzt ein reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,1, eine Geschossflächenzahl von GFZ= 0,2, einer Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen sowie eine Mindestgrundstücksgröße von 2.000 m<sup>2</sup> fest.

Im Hinblick auf eine angestrebte bauliche Verdichtung im Bereich der Grundstücksfläche ist zweifelsohne eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

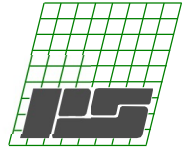
Nach einer diesbezüglichen Beantragung seitens der Grundstückseigentümerin hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 08.12.2020 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes BS 1.1 „Im Seefeld“, 1. Änderung beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

Mit der seit langem bestehenden wohnbaulichen Grundstücknutzung und der gegebenen Lagesituation mit der bestehenden Umgebungsbebauung, ist das Plangebiet zweifelsohne als Bestandteil des

---

<sup>1</sup> **IMB Plan, Hanau, 01/2023 – Baumaßnahme „Im Seefeld“ im Stt. Bad Salzhausen – Verkehrsuntersuchung**





Siedlungsbereiches im Westen von Bad Salzhausen und dem Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB zugehörig zu beurteilen.

Der Bebauungsplan verfolgt gezielt eine intensiviertere, verdichtende bauliche Inanspruchnahme der derzeitig lediglich zu einem geringen Anteil bebauten Grundstücksfläche.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Bestimmungen der §§ 13a und 13 BauGB:

Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt. Die formulierten Zielsetzungen des § 13a BauGB „Wiedernutzbarmachung von Flächen“, „Nachverdichtung“ oder „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ erhalten besondere Bedeutung, weil damit einem Flächenverbrauch für entsprechende Nutzungen an andere Stelle/ respektive im definitiven „Außenbereich“ verhindert wird/ werden kann.

In exakter Übereinstimmung mit dieser gesetzgeberischen Zielsetzung wird mit dem Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes (1. Änderung) die Voraussetzung für eine städtebaulich Nachverdichtung auf privater Grundstücksfläche und in privater Trägerschaft geschaffen.

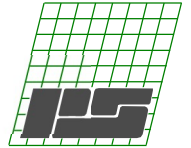
Die nach dem vorliegenden Entwurf der Bebauungsplan-Änderung realisierbare Gesamtgrundfläche liegt deutlich unterhalb der in § 13a BauGB als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 m<sup>2</sup>. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor und es werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Insofern steht der Bebauungsplan in Übereinstimmungen mit den Zielsetzungen und Bestimmungen des § 13a BauGB und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Demgemäß kann u.a. auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden, wenngleich die Belange des Umweltschutzes natürlich zu berücksichtigen sind (s. Umweltfachbeitrag).

Im Vorgriff und auf der Grundlage der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Nutzungs- und Gestaltungskonzeption (s. Pkt. 4) erfolgten im Laufe des Jahres 2022

- eine Einmessung des Gebäudebestandes, der topographischen Situation des Grundstückes (Höhenpunkte) sowie der markantesten Bäume,
- eine faunistische Erfassung des Arteninventares und die Ausarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages,
- eine Voruntersuchung bezüglich der hinreichend leistungsfähigen verkehrlichen Erschließung des Plangebietes.



Nach Zustimmung der maßgeblichen Gremien der Stadt Nidda wird zur Gewährleistung einer hinreichend umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung diese in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Zeitlich parallel erfolgt die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB.

#### 4 Städtebauliches Konzept

Die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche (Flst. 21/35) gliedert hinsichtlich der kleinräumlichen Zielsetzung und baulichen Struktur in drei Teilbereiche.

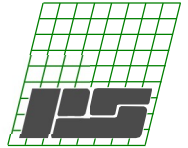


Abb.: Städtebauliches Konzept



M: info@herterconsulting.de | Schillerstrasse 18, Gernsheim HERTER CONSULTING

Neben dem vorhandenen Gebäudebestand im westlichen Grundstücksteil befindet sich im Norden, d.h. rechtsseitig des privaten Erschließungsweges ein im Mittel ca. 22 m breiter Geländestreifen, der sich für eine kompakte, wegeparallele Bebauung durch drei Doppelhäuser oder „Dreispanner“ (Reihenhaus mit 3 Wohneinheiten) mit jeweils maximal zwei Vollgeschossen anbietet.

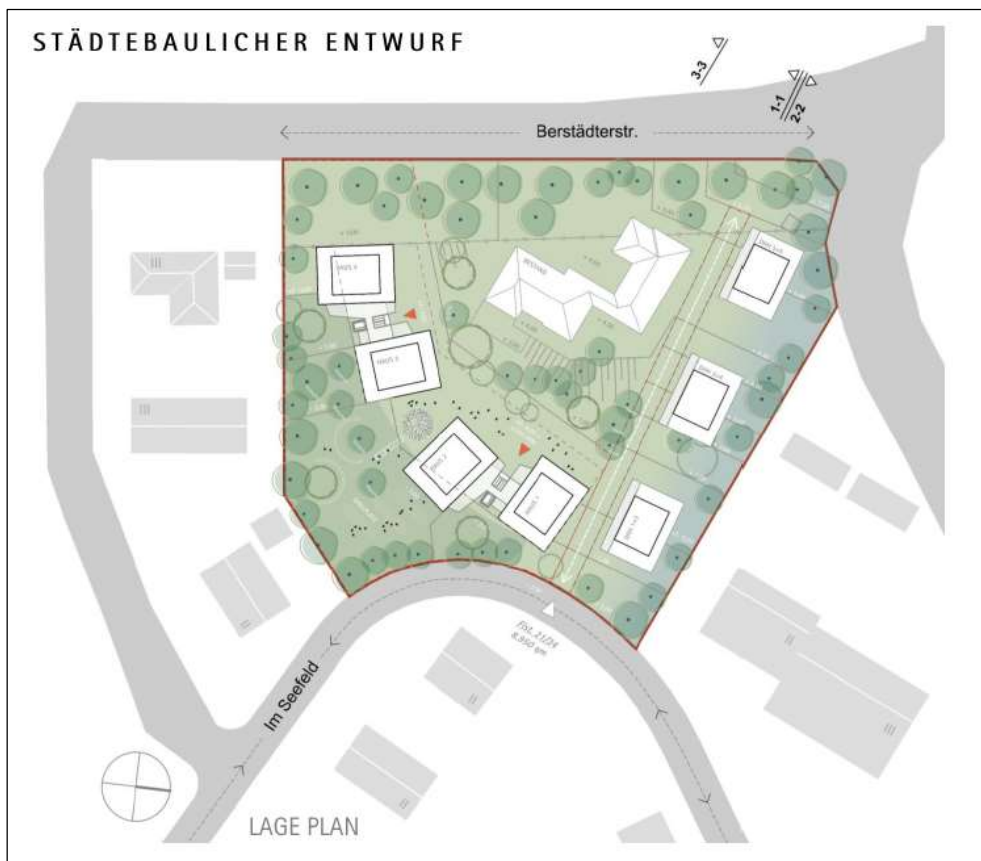


Südlich und südöstlich des bestehenden Gebäudekomplexes, in etwa im Bereich der vorhandenen Rasenfläche, sollen sich die vorhandene Geländetopographie aufgreifend, vier Einzelhäuser im Geschosswohnungsbau entstehen.

Dabei werden jeweils zwei Häuser durch einen zentralen Erschließungskern (Treppenhäuser, Fahrstuhl, technische Infrastruktur etc.), verbunden werden, der die beiderseitig angeordneten Wohnungen erschließt.

Mit einer möglichen Realisierung von zwei Vollgeschossen und zusätzlich jeweils einem Staffelgeschoss ergibt mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -zuschnitte die Mögliche zur Realisierung von mindestens 20 Wohneinheiten.

Damit wird, in Abwägung mit den konkreten standörtlichen Rahmenbedingungen, ein sehr wesentlicher Beitrag geleistet zur Erlangung der regionalplanerisch angestrebten Siedlungsdichte.

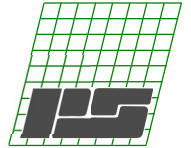


(unverbindlich, ohne Maßstab !)

M: info@herterconsulting.de | Schillerstrasse 18, Gernsheim HERTER CONSULTING

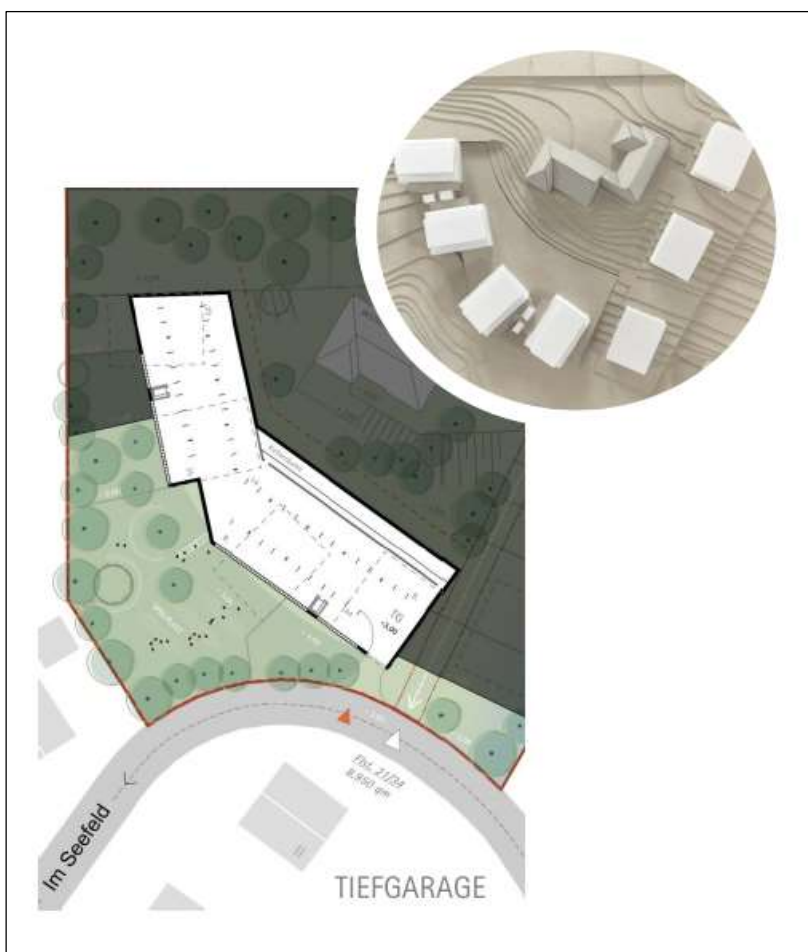


Aufgrund der erheblichen Wohn- und Nutzfläche im bestehenden Gebäudekomplex (WA<sub>2</sub>) ist auch hier, durch gezielte (späterhin zu konkretisierende Umbaumaßnahmen) eine Erhöhung der Anzahl an separat zu nutzenden Wohneinheiten vorgesehen.



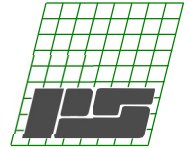
Während in den Bereichen der Bestandsbebauung und der angedachten Doppel-/ Reihenhausbebauung notwendige Stellplätze überwiegend auf der (jeweiligen) Grundstücksfläche untergebracht bzw. nachgewiesen werden können, ist im Teilbereich des Geschosswohnungsbau (WA<sub>3</sub>) die Errichtung einer Tiefgarage bzw. eines Parkdecks vorgesehen, das, die Geländetopographie nutzend nach Süden/ Südosten „offen“ bleibt und damit natürlich belüftet wird.

Dabei erfolgt die verkehrliche Erschließung des Parkdecks direkt von der Straße „Im Seefeld“; durch den zentralen Erschließekern sind die Wohnungen in den verschiedenen Geschossen direkt aus dem Parkdeck heraus erreichbar.



M: info@herterconsulting.de | Schillerstrasse 18, Gernsheim HERTER CONSULTING

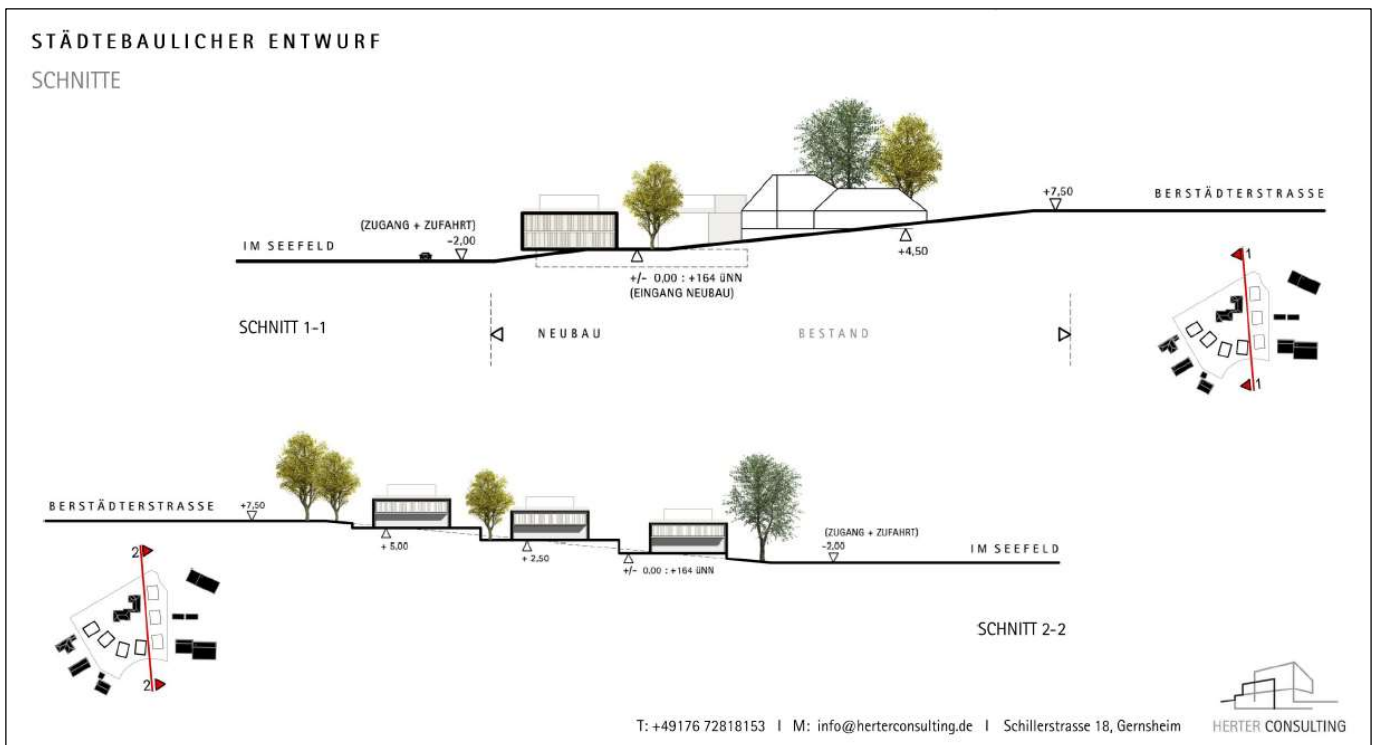
Neben der beabsichtigten Wohnraumschaffung in verschiedene Angebotssegmenten und verschiedenen Wohnungsgrößen, gleichwohl jedoch in einem konzeptionellen Zusammenhang (z.B. hinsichtlich der baulichen und ausstattungsmaßiger energetischen Qualitäten und der Ver- und Entsorgung), besteht eine wesentliche städtebauliche Zielsetzung in einer siedlungsstrukturellen und ortsbildverträglichen Einpassung in die Umgebungsbebauung am Westrand von Bad Salzhausen.



Mit der beabsichtigten Errichtung von maximal drei Doppelhäusern (oder „Dreispannern“) und vier Einzelhäusern im Geschosswohnungsbau ist dem ebenso Rechnung getragen wie mit der beabsichtigten (durch Festsetzung im Bebauungsplan als Maximum definierten, vgl. Pkt. 5.2) Höhenentwicklung der Gebäude.

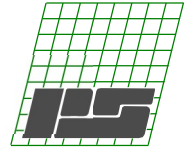
Die vorhandene Geländetopographie aufgreifend bleiben die zur Errichtung vorgesehenen Gebäude unter der Oberkante des Bestandsgebäudes und bilden auch gegenüber der jeweils benachbarten Grundstücksbauung keine Beeinträchtigung. Notwendige Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken nach dem Bauordnungsrecht können ohne Weiteres eingehalten werden.

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand (der in größtmöglichem Umfang zu erhalten ist) stellt im Übrigen auch einen wesentlichen Beitrag für eine Integration in die städtebauliche Situation dar.



## 5 Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes werden, unter enger Orientierung an den konzeptionellen Zielformulierungen (s. Pkt. 4), in Abstimmung mit der Stadt Nidda sowie natürlich unter Beachtung der Prämissen des § 1 (6) BauGB, die im Folgenden erläuterten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.



## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der verfolgten Zielsetzung erfolgt selbstredend die durchgängige Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Ein Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Nach § 4(2) BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus können nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

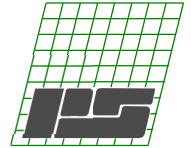
Da, wie angeführt, die Planung maßgeblich die Schaffung von Miet- und Eigentumswohnraum verfolgt sowie auch aufgrund der umgebenden Nutzungen im Südwesten von Bad Salzhausen, soll/ muss die hier in Rede stehende Fläche auch konkret dem Wohnhaus- und Wohnungsbau vorbehalten werden. Die in § 4 (3) BauNVO benannten Ausnahmen werden daher **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes. Demgemäß sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen **unzulässig**.

Zur eindeutigen Klarstellung werden Stromtankstellen als Lagemöglichkeit für Elektrofahrzeuge von der Unzulässigkeit von Tankstellen ausdrücklich ausgenommen, Ladesäulen etc. sind damit ausdrücklich zulässig.

Die Differenzierung in die Teilbaugebiete WA<sub>1</sub> bis WA<sub>3</sub> spiegelt die Inhalte der zugrunde liegenden Bebauungskonzeption (s.o.) wider und ergibt sich durch unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird im Wesentlichen bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die angeben, wie viele Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne § 19 (3) BauNVO zulässig sind.



Mit der grundsätzlichen Zielsetzung einer hohen Bedarfsdeckung und angesichts der angedachten Grundstücksgrößen erfolgt mit einer Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,4$  und einer Geschossflächenzahl von  $GFZ = 0,8$  eine Festsetzung, die sich am im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswert als Obergrenze orientiert.

Im Bereich des  $WA_3$ , wo, auch zur Erreichung der regionalplanerisch geforderten Siedlungsdichte, geländebedingt und gemäß dem städtebaulichen Konzept (s.o.) die Errichtung von 4 Mehrfamilienhäusern (über einem Parkdeck) und damit die Errichtung einer zweigeschossigen Bebauung mit Staffelgeschoss vorgesehenen ist, erfolgt mit  $GFZ = 0,85$  die Festsetzung einer geringfügig höheren Geschossflächenzahl. Damit sollen im Hinblick auf die spätere, konkrete Vorhabenplanung diesbezüglich ggfs. notwendige baulich-architektonische Spielräume erhalten werden.

Angesichts der, standörtlich begründet, sehr konkreten Festsetzung der überbaubaren Flächen („Baufelder“)(vgl. Pkt. 5.3) ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass im Falle einer Konkurrenz zwischen der festgesetzten überbaubaren Fläche und der Grundflächenzahl grundsätzlich die engere Festsetzung gilt.

Im Hinblick auf die grundsätzliche Zielsetzung einer umfänglichen Wohnraumschaffung auf einem (wie vorsehend angeführt) eng definierten jeweiligen Gebäudestandort, werden gemäß Festsetzung die Geschossflächen in Nicht-Vollgeschossen und im  $WA_3$  (->Geschosswohnungsbau) Nebenanlagen wie z.B. Loggien bei der Ermittlung nicht berücksichtigt.

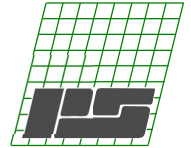
Entsprechendes gilt auch bezüglich der möglichen Flächen für Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen.

Analog dem zugrunde liegenden Konzept erfolgt eine differenzierte Festsetzung zur jeweiligen Höhenentwicklung:

Im Bereich der Bestandsgebäude ( $WA_2$ ) und im Bereich mit der vorgesehenen Errichtung von Doppelhäusern ( $WA_1$ ) erfolgt die Festsetzung der Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen, wodurch sich im  $WA_2$  angesichts des in Richtung Westen deutlichen Geländeanstieges (über ca. 8 m) idealer Weise eine Staffelung der Höhenentwicklung ergibt.

Der Zielsetzung folgend „Kompromiss zwischen einer Flächeninanspruchnahme unter Erhaltung von Gehölzstrukturen und einer verträglichen Höhenentwicklung“ und die topographische Geländesituation nutzend, wird südlich und südöstlich des Bestandsgebäudes eine Gebäudeentwicklung im Geschosswohnungsbau vorgesehen. Dies auf einer (durch Baugrenzen) eindeutig definierten Gebäudegrundfläche (s. Pkt. 5.3).

Rd. 3 bis 5 m tiefer liegend als der bestehende Gebäudekomplex ist hier die Realisierung von (ebenefalls) zwei Vollgeschossen sowie die Errichtung eines jeweiligen Staffelgeschosses zulässig und definitiv vorgesehen.

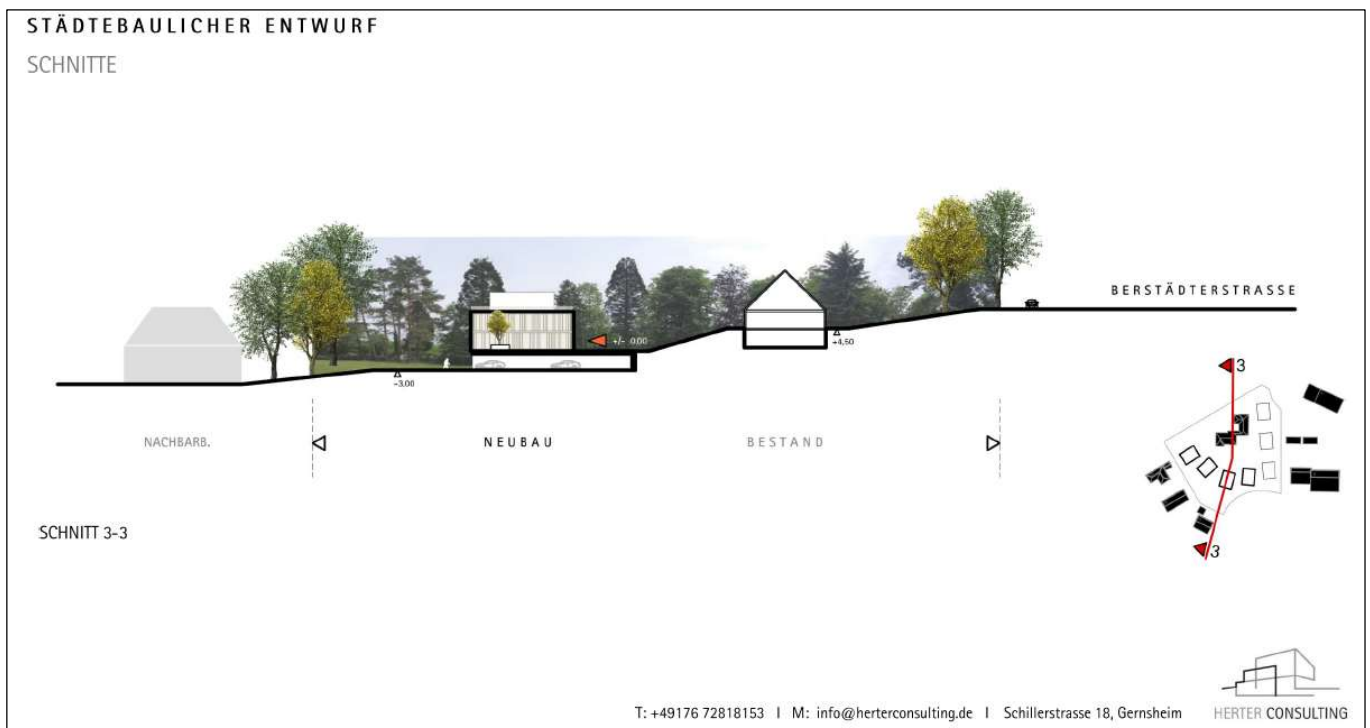


Nach § 2 (4) der Hessischen Bauordnung (HBO) sind Vollgeschosse ...

Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

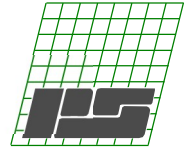
Da die Hessische Bauordnung bei der Vollgeschoss-Definition nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist es angesichts der faktischen und bauordnungsrechtlichen Situation (u.a. auch unter Berücksichtigung der südlich benachbarten Grundstücksbebauung) sinnvoll und notwendig durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante von baulichen Anlagen (OKmax.) eine maximal mögliche Höhenentwicklung der Gebäude von Gebäuden zu reglementieren.

Mit einer OKmax. = 9,5 m wird der maximale Rahmen für die konzipierte bauliche Entwicklung geschaffen. Ungeachtet der im Rahmen dessen möglichen Realisierung von Geschossen berücksichtigt die Konzeption die Zielsetzung, dass die künftigen Gebäude unterhalb der Bestandsgebäude verbleiben und auch für die südlich benachbart angrenzenden Baugrundstücke absolut keine Beeinträchtigung darstellen; dabei ist der Gehölzbestand an der südlichen Grundstücksgrenze, der weitestmöglich zu erhalten und teilweise ebenfalls höher ist, mit zu berücksichtigen.



Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Oberkante baulicher Anlagen im WA3 ist die Oberkante der Tiefgarage bzw. des Parkdecks als Oberkante-Rohfußboden für die Gebäude, der mit 164 m üB. NHN absolut definiert wird.





Die Oberkante des Parkdecks entspricht damit an seinem nördlichen/ nordwestlichen Rand mehr oder weniger der aktuellen Geländehöhe, während in Richtung Süden/ Südosten, die Gefällesituation aufgreifend, eine natürliche Belüftung des Parkdecks erfolgen kann (s. o.).

Im Bereich des WA<sub>3</sub> ist die Errichtung von Staffelgeschossen zur Wohnraumschaffung im Rahmen der vorstehend angeführten Zulässigkeiten beabsichtigt; zur Beurteilung der Funktion und der optisch wirksamen Höhenentwicklung von Gebäuden bedarf es einer konkreten Bestimmung der Begrifflichkeit, die auf bauordnungsrechtlicher Grundlage (§ 91 (1) 1 HBO) im Bebauungsplan erfolgt:

Gemäß der Festsetzung III 2.1 sind Staffelgeschosse gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zumindest in Richtung Süden und Osten (d.h. im Bereich einer potenziellen Einsehbarkeit aus Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche) zurück zu setzen. Dies gilt nicht bei Doppel- oder Reihenhäusern für die jeweilige Trennwand auf der Grundstücksgrenze.

### **5.3 Baugrenzen, Bauweise, Gebäudetypen**

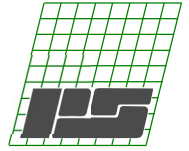
Zur Festlegung der Standörtlichkeit von Gebäuden, d.h. zur konkreten Umsetzung der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption (vgl. Pkt. 4) und städtebaulichen Zielvorstellung, werden im Bebauungsplan die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen sehr konkret festgesetzt.

Damit wird der grundsätzlichen Zielsetzung Rechnung getragen, die verbleibenden Grün- und Freiflächen auch als solche dauerhaft zu erhalten aber einen gewissen Spielraum für die bauliche Entwicklung beizubehalten.

Die bauliche Bestandsituation im WA<sub>2</sub> wird durch Festsetzung der überbaubaren Fläche (mit geringen Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung) grundsätzlich gesichert, eine Bauweise wird demgemäß nicht festgesetzt.

Im WA<sub>1</sub> wird die überbaubare Fläche (Baugrenze) konkret zur Errichtung von Doppelhäusern oder „Dreispannern“ festgesetzt: Doppelhäuser sind zwei an einer seitlichen Nachbargrenze aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Da (zur Erlangung der gewünschten Wohnungsdichte) auch Reihenhäuser zulässig sind, erfolgt hier keine Darstellung von Grundstücksgrenzen.

Auch im Bereich des WA<sub>3</sub> erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Fläche (Baugrenze) konkret gemäß dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept: Definiert wird (unterfangen durch ein natürlich belüftetes Parkdeck, s.u.) die Grundfläche von vier Einzelhäusern im Geschosswohnungsbau, wobei jeweils zwei Gebäude durch einen zentralen „Erschließungskern“ (Zugänge, Treppenhaus, technische Infrastruktur etc.) verbunden werden. Entsprechend erfolgt die Festsetzung von Baugrenzen. Vor diesem Hintergrund ist auch hier die Vorgabe einer Bauweise entbehrlich.



Zur Klarstellung der zugrundeliegenden städtebaulichen Zielsetzung erfolgt die ergänzende Festsetzung, dass Garagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und der festgesetzten Fläche für die Errichtung einer Tiefgarage/ eines Parkdecks zulässig sind.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig:

Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser, Stellplätze sowie Nebenanlagen bis zu insgesamt max. 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum je Grundstück sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern bis max. 1,0 m bezogen auf das gegebene Geländeniveau zulässig. Damit werden u.a. auch stadtgestalterische Fehlentwicklungen durch hohe Geländeänderungen in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie durch überhohe Stützmauern ausgeschlossen.

Auf die grundsätzliche Beachtlichkeit der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (Hess. Bauordnung) und des Nachbarrechtsgesetzes wird an dieser Stelle hingewiesen.

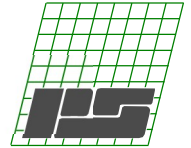
#### **5.4 Flächen/ Flächenanteile für die soziale Wohnraumförderung**

Dem allgemeinen Bedürfnis und der kommunalen Zielsetzung das Wohnraumangebot bedarfsgerecht zu entwickeln und durch eine Begrenzung der Mietentwicklung eine soziale Durchmischung der Ortsbevölkerung zu gewährleisten, wird vorliegend durch eine Verpflichtung zur Errichtung eines bestimmten Anteiles der Wohnungen/ der Wohnfläche für einkommensschwache Wohnraumsuchende Rechnung getragen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Nidda hat durch Beschlussfassung vom 13.09.2022 allgemeingültig bestimmt, dass bei zukünftigen Bebauungsplänen grundsätzlich die Möglichkeiten zu prüfen sind, ob Flächen ausgewiesen werden können, die die Anforderungen der sozialen Wohnraumförderung erfüllen.

Zur Umsetzung dessen erfolgt nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB die Festsetzung, wonach im Bereich des WA<sub>3</sub> (d.h. im Bereich der vorgesehenen Mehrfamilienhausbebauung und somit hier sinnvoll praktikabel) nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, bei denen ein Anteil von *mindestens* 10 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Die Wohngebäude/ die Wohnfläche müssen/ muss mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden *können*. Eine Verpflichtung für den Vorhabenträger, Mittel der sozialen Wohnraumförderung einzusetzen oder für die Stadt, diese bereitzustellen, ergibt sich aus der Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB nicht. Vielmehr ist auch die Errichtung von Wohngebäuden ohne eine Inanspruchnahme entsprechender Mittel zulässig, wenn sie die gebäudemäßigen Voraussetzungen



für eine soziale Wohnraumförderung erfüllen.

Im Hinblick auf die angestrebte Mietpreis- und Belegungsbindung bedarf es daher zudem einer Regelung in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB, die die Bebauungsplanfestsetzung nach § 9 (1) 7 BauGB insofern flankieren muss.

Dabei unterliegt eine Festlegung im städtebaulichen Vertrag in jedem Fall dem Grundsatz der Angemessenheit, d.h. der Vorhabenträger darf durch die Verpflichtung zur Kostenbeteiligung wirtschaftlich nicht überfordert werden.

Unter Orientierung an der oben angeführten Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung wurde durch den Vorhabenträger der Verwaltung eine Berechnung vorlegt, wonach eine Sozialquote von deutlich mehr als 10 % bezogen auf die zulässige Geschossfläche im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung (WA<sub>3</sub>) als nicht wirtschaftlich darstellbar dargelegt ist.

Bezogen auf die nach dem Bebauungsplan zulässiger Weise im Maximum zur realisierende Gesamtgeschossfläche ergibt sich eine „Sozialbindung“ für (je nach Zuschnitt) ca. 3 Wohnungen.

Die Konkretisierung der damit einhergehenden Verpflichtungen erfolgt, unter Mitberücksichtigung des hessischen Wohnraumfördergesetzes, in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Nidda und dem Vorhabenträger.

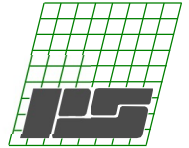
## **5.5 Verkehrsflächen**

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung wird, zur Darlegung der äußeren Erschließung und Verkehrsanbindung (sowie auch um dem Bebauungsplan die Qualität eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB zu verleihen) ein Abschnitt der kommunalen Erschließungsstraße „Im Seefeld“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und mit der gesamten Breite der Katasterparzelle (Flst. 21/22) nach § 9 (1) 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der geteert vorhandene Erschließungsweg auf der Grundstücksfläche wird mit der gegebenen Breite von 4,5 m als privater Erschließungsweg zur Festsetzung gebracht.

Die verkehrliche Zuwegung zu den geplanten Wohneinheiten im Bereich der WA<sub>1</sub> (Doppel-/ Reihenhäuser) und im WA<sub>2</sub> (bestehender Gebäudekomplex) erfolgt ausschließlich über diesen Erschließungsweg. Notwendige Stellplätze können auf der jeweiligen Grundstücksfläche oder (alternativ) im Bereich der vorgesehenen Tiefgarage untergebracht werden.

Stellplätze für die späteren Wohnnutzer im Bereich des WA<sub>3</sub> (Geschosswohnungsbau) werden ausschließlich im Bereich des zu errichtenden Parkdecks nachgewiesen.



Die Zuwegung hierzu erfolgt direkt von der öffentlichen Straße „Im Seefeld“, direkt neben der Anbindung des privaten Erschließungsweges.

Sonstige Grundstückszufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche werden durch die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ ausgeschlossen. Eine Ausnahme bildet der Straßenabschnitt ganz im Südosten, wo, unter Nutzung der vorhandenen Maueröffnung (Gartentor) eine Zufahrtmöglichkeit zu den, den Gebäuden südlich vorgelagerten Grün- und Freiflächen zumindest nicht ausgeschlossen wird. Auch für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge kann dies eine optionale Zuwegung darstellen.

Die Bauverbotszone nach § 23 Hess. Straßengesetz ist /wird exakt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus 1972 übernommen und bleibt insofern unverändert; der Gebäudebestand ist unter Berücksichtigung dessen entstanden.

## **5.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen**

Auf die Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen wurde unter 5.3 eingegangen.

In den Plangebietsteilen WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> sind die notwendigen Stellplatzflächen regelmäßig auf der / den privaten Grundstücksfläche(n) sowie optional im Bereich der Tiefgarage nachzuweisen.

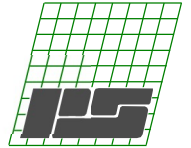
Im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden für Miet- und Eigentumswohnungen im Bereich des WA<sub>3</sub> sind Stellplätze für die entsprechenden Nutzungsberechtigten an zentraler Stelle vorzusehen. Es ist daher, die Grundstückstopographie nutzend, die Errichtung einer Tiefgarage bzw. eines in Richtung Süden/ Südosten offenen, d.h. natürlich belüfteten Parkdecks mit voraussichtlich bis zu über 40 Einstellplätzen beabsichtigt und im Bebauungsplan nach § 9 (1) 22 BauGB festgesetzt.

Über den zentralen Erschließungskern sind die Wohnungen der vier Einzelgebäuden aus dem Parkdeck direkt zu erreichen.

Die Herstellungspflicht der Stellplätze ergibt sich dabei aus den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung sowie der städtischen Stellplatzsatzung und stellt eine unmittelbare Zulässigkeitsvoraussetzung für das/ die Bauvorhaben dar.

Bei der Parkplatzfläche (Parkdeck) handelt es sich um eine private Anlage, die für die Bewohner und sonstigen Nutzungsberechtigten des/ der jeweilig vorgesehenen Gebäude(s) (hier der Gebäude im Bereich des WA<sub>3</sub>) notwendigerweise zur Verfügung gestellt werden muss und insofern der Hauptnutzung bzw. diesem Personenkreis zuzuordnen ist.

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Nidda wird ausdrücklich hingewiesen.



## **5.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Eingriffsminimierende Maßnahmen**

Das Plangebiet zeichnet sich als parkähnlich gestaltete Grundstücksfläche mit einzelnen, auch nicht-heimischen Laub- und Nadelbäumen aus.

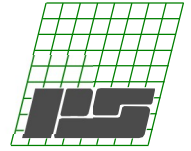
Grundsätzliche konzeptionelle Zielsetzung ist folgerichtig, in Abwägung mit der städtebaulich sinnvollen Innenbereichsverdichtung (u.a. unter Berücksichtigung der regionalplanerisch vorgegebenen Dichtewerte), die Beibehaltung maßgeblicher Gehölze/ Gehölzstrukturen sowie, nach Abschluss der Baumaßnahme(n), die „Wiederherstellung“ einer insgesamt stark durchgrünten Grundstücksfläche.



aus: [geoportal-hessen.de](https://geoportal-hessen.de)  
(ohne Maßstab)

Demgemäß wird an der westlichen Grundstücksgrenze ein 10 m breiter Geländestreifen über die gesamte Nord-Süd-Erstreckung nach § 9 (1) 25) BauGB als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Festsetzung gebracht.

Zur Beibehaltung der Grundstückseingrünung entlang der Berstädter Straße, aus stadtgestalterischen - und natürlich ökologischen Gründen ist die Fläche dauerhaft als geschlossene Gehölzstruktur



zu erhalten und zu sichern. Ohne ansonsten weitergehend festgesetzte Maßnahmen bedeutet dies ggf. auch Ersatzpflanzungen im Falle von abgehenden Bäumen.

Die Verkehrssicherungspflichten bezüglich den westlichen Verkehrsflächen und den östlichen Wohngrundstücken sind grundsätzlich zu beachten.

Darüber hinaus werden Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt, während einige (gleichwohl erhaltenswerte Bäume) nicht entsprechend festgesetzt werden, um eine hinreichende Baufreiheit und somit eine grundsätzliche Umsetzbarkeit der Bebauungsplaninhalte zu gewährleisten.

Gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzung III 2.5 sind gleichwohl die nicht bebaubaren Grundstücksflächen (laut Grundflächenzahl incl. Überschreitungsmöglichkeit) als Garten- und Grünflächen zu gestalten, wobei vorhandene Bäume und Gehölze weitestmöglich zu erhalten sind !

Zudem ist je 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. ein standortheimischer Laubbaum gemäß der angeführten Artenlisten (als Empfehlung) zu pflanzen, wobei die jeweils vorhandenen Bäume angerechnet werden. Dies unterstreicht die grundsätzliche Zielsetzung, wonach vorhandene Bäume und Gehölze in weitestmöglichem Umfang zu erhalten sind.

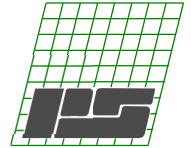
Darüber hinaus werden im Bebauungsplan zahlreiche Maßnahmen zur Festsetzung gebracht, die einen jeweiligen Beitrag zur Minimierung der Eingriffswirkungen auf insbesondere die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Natur- und Artenschutz sowie Klima leisten:

- Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser, sind gemäß Festsetzung PKW-Stellplätze, private Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und sonstig geeigneten Nebenflächen (z.B. Mülltonnenstellflächen) in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

Auf die wasserrechtliche Festsetzung zur Sammlung und der weitgehenden Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen sowie zur Nutzung von Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken (was eine sehr wichtige Maßnahme zur Minimierung der Eingriffswirkungen in den Wasserhaushalt darstellt) wird unter Pkt. 5.9 eingegangen.

- Gleichsam aus Gründen der Niederschlagswasserrückhaltung sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen erfolgt die verbindliche Festsetzung zur vollflächigen Begrünung aller Flachdächer und flach geneigten Dächer. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit kann bei Garagen und Nebenanlagen hiervon abgesehen werden.

- Zur Verringerung von Beeinträchtigungen von insbesondere nachtaktiven Insekten und Fledermäusen (aber z.B. auch aus Rücksichtnahme auf Nachbarschaft) werden detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Freiflächenbeleuchtung formuliert.



- Die auf der Grundlage des Bauordnungsrechtes (HBO) festgesetzte Begrünung der Grundstücksfreiflächen (s.o.) dient einer intensiven Gebietsdurchgrünung, einer kleinklimatischen Verbesserung und einem attraktiven Wohnumfeld.

Sogenannte Steingärten, d.h. eine flächige Einbringung von Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterschüttungen sowie auch von Holzhackschnitzeln sind grundsätzlich abzulehnen und unzulässig.

Obgleich die Satzung der Stadt Nidda über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten seit dem April 2023 in Kraft ist und (gemäß der entsprechenden Verweisung im Bebauungsplan) auch für das hier in Rede stehende Plangebiet gilt bzw. ergänzend zu beachten ist, wird (obgleich in der Satzung entsprechend verankert ist) die Unzulässigkeit von sog. Steingärten auch im Bebauungsplan wortgleich angeführt und festgesetzt.

- Wie angeführt, besteht eine wesentliche, konzeptionelle Zielsetzung darin, den vorhandenen Baumbestand in größtmöglichem Umfang zu erhalten. Vor diesem Hintergrund sind während der Baumaßnahme betroffene bzw. angrenzende Bäume und Gehölze im Kronen- und Wurzelbereich entsprechend DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen.

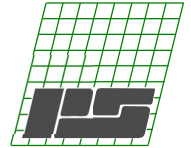
Um die ausreichende Berücksichtigung der vorgenannten Maßgabe sowie auch, um die Belange des Artenschutzes während der Bauarbeiten zu gewährleisten, wird eine ökologische Baubegleitung eingesetzt.

Die ökologische Baubegleitung koordiniert, kontrolliert und überwacht alle festgesetzten sowie alle in öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen erwähnten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie deren Entwicklung und Fertigstellung. Die ökologische Baubegleitung hat die ausführenden Firmen und Personen einzuweisen. Zudem dokumentiert sie die durchgeführten Maßnahmen schriftlich und als Fotodokumentation und legt die Dokumentation der Stadt Nidda vor

- Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bzw. die Betroffenheit geschützter Arten werden gemäß den Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan angeführt (vgl. Pkt. 6.1).

## **5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung)**

Neben der grundsätzlichen Wahrung der städtebaulichen Struktur („Körnung“) am südwestlichen Rand von Bad Salzhausen werden, mit der Zielsetzung ein harmonisches Gesamtbild des Quartiers zu erreichen bzw. um stadtgestalterische Fehlentwicklungen auszuschließen, auf der Grundlage der



Ermächtigung des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Wie unter Pkt. 5.2 angeführt, ist zumindest im Teilbereich des WA<sub>3</sub> die Errichtung von Staffelgeschossen zur Wohnraumschaffung notwendig und gewollt; zur Beurteilung der Funktion und der optisch wirksamen Höhenentwicklung von Gebäuden bedarf es einer konkreten Bestimmung der Begrifflichkeit, die auf der Grundlage des § 91 (1) 1 HBO im Bebauungsplan erfolgt: Demgemäß sind Staffelgeschosse gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zumindest auf den Gebäudeseiten Richtung Süden und Osten (vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar) zurück zu setzen. Dies gilt nicht bei Doppel-/ Reihenhäusern für die jeweilige Trennwand auf der Grundstücksgrenze.
- Doppel- und Reihenhäuser (WA<sub>2</sub>) sind mit gleicher Firsthöhe und Dachneigung einheitlich auszuführen.
- Für die Farbgestaltung der Außenwandflächen sind ausschließlich helle Farben im Spektrum warmer Erdtöne (Naturfarben) zulässig. Hiervon ausgenommen sind Mauerwerk und Holz. Fassaden mit Zementfaserplatten und Platten aus künstlichen Materialien (Kunststoff), Fliesen und Metallverkleidungen sowie glasierte, glänzende, spiegelnde und reflektierende Materialien sind unzulässig.
- Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch Anpflanzungen (Sträucher, Hecken), Müllbehälterschränke/-boxen, Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung entspricht der Höhe des höchsten Abfallsammelbehälters.
- Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einfriedungen wird auf die diesbezüglichen Bestimmungen der *Satzung über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten der Stadt Nidda* (April 2023) verwiesen, die entsprechend zu beachten sind.

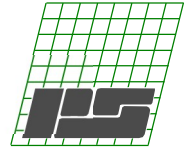
Auf die verbindlich vorgeschriebene Begrünung der Grundstücksfreiflächen unter Erhaltung von Bäumen/Gehölzen in weitestmöglichem Umfang wird unter Pkt. 5.7 eingegangen.

## **5.9 Wasserrechtliche Festsetzungen**

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 3 und 4 des hessischen Wassergesetzes (HWG) werden wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die Neubildung von Grundwasser und dessen Verfügbarkeit sind im Wesentlichen abhängig von den Niederschlagsmengen vorausgehender Jahre. Findet (wie in den letzten Jahren) eine Neubildung von





Grundwasser nicht in einem ausreichenden Umfang statt, so hat dies Auswirkungen auf die bislang gewohnte, vollumfängliche und uneingeschränkte Bezugsmöglichkeit von Trinkwasser.

Vor diesem Hintergrund soll anfallendes Regenwasser lokal aufgenommen und gespeichert werden, anstatt es lediglich zu kanalisieren und abzuleiten. Neben einer Reduktion des Trinkwasserbedarfes durch eine Brauchwassernutzung sollen auch Überflutungen bei Starkregenereignissen vermieden, das Stadtklima verbessert und die Gesundheit von Gehölzen und sonstiger Vegetation werden.

Neben dem Aspekt „Grundwasserschutz / Schutz des Grundwasserdargebotes“ stellt die Entlastungsfunktion im Hinblick auf die Ortskanalisation gleichsam eine wesentliche Zielsetzung der wasserrechtlichen Festsetzung dar:

Im Rahmen der Bebauungsplanung soll, soweit möglich, dementsprechend Sorge getragen werden. Gemäß der wasserrechtlichen Festsetzung in der vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (06/2023) (Fests. III 3) ist daher, *das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser in Retentionszisternen, unterirdischen Speicherboxen oder offen, naturnah gestalteten Erdbecken zu sammeln und zurückzuhalten sowie entsprechend des Bedarfs als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

*Das Fassungsvermögen der Anlagen ist so zu dimensionieren, dass für die weitere Niederschlagswasserableitung bei einem zweijährigen Regenereignis je Baugrundstück eine maximale Drosselabflussmenge von 3 l/s\*ha nicht überschritten wird.*

Diese Festsetzung soll/ wird gemäß Beschlussfassung zukünftig in allen Bebauungsplänen der Stadt Nidda entsprechend verankert werden.

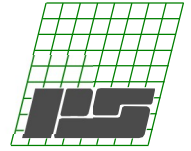
Die notwendige Nachweisführung erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung.

Damit werden die Bestimmungen des Wasserrechtes im Bebauungsplan umgesetzt und konkretisiert.

Auf die Bestimmungen des Wasserrechtes wird im Bebauungsplan ergänzend hingewiesen:

Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetztes (WHG) soll Niederschlagswasser 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.

Nach § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetztes (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.



## **6 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange**

### **6.1 Umweltbelange, Belange des Natur- und Artenschutzes**

#### **Umweltprüfung / Umweltfachbeitrag**

nach § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die dort angeführten Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten.

Eine Ausnahme vom Regelverfahren der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB besteht lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, die - **wie im vorliegenden Fall** - vorrangig bestandssichernde, ordnende oder verdichtende Funktion haben.

Der Gesetzgeber geht in diesen Fällen davon aus, dass für die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Wie ausgeführt ist die seit langem bestehende wohnbauliche Grundstücknutzung im Zusammenhang mit der Umgebungsbebauung als Bestandteil des Siedlungsbereiches im Westen von Bad Salzhausen und dem Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB zugehörig zu beurteilen.

Zudem liegt das in Rede stehende Grundstück im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Seefeld“ aus dem Jahr 1972

Der Bebauungsplan verfolgt gezielt eine ergänzende und somit verdichtende bauliche Inanspruchnahme der derzeit lediglich zu einem geringen Anteil bebauten Grundstücksfläche.

Die nunmehr vorbereitete wohnbaulichen Entwicklung entspricht somit exakt der gesetzgeberischen Intention und Zielsetzung des § 13a BauGB.

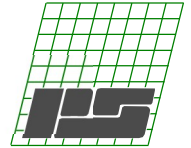
In formaler Hinsicht ergibt sich die Abweichung von der Grundregel der Umweltprüfung durch die Bestimmung des § 13a (2) Nr. 1 bzw. des § 13 (3) S. 1 BauGB. Demnach sind die Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht anzuwenden.

Nach den Prämissen und Bestimmungen des § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind gleichwohl die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Demgemäß erfolgt die Erstellung eines Umweltfachbeitrages, der sich mit den betroffenen Schutzgütern und den zu erwartenden Umweltauswirkungen auseinandersetzt.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden nach intensiven faunistischen Kartierarbeiten im beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (s.u.) abgearbeitet.

Auf die Ausführungen im beigefügten Umweltfachbeitrag sowie im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird explizit hingewiesen.



## Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (3) BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs-fähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Die in Rede stehende Grundstücksfläche wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan aus 1972 überplant.

Vor diesem Hintergrund, aufgrund der Lagesituation des Grundstückes und sowie den festgesetzten eingriffsminimierenden Festsetzungen (s.o.), ergeben sich mit der Überplanung des hier in Rede stehenden Teilbereiches keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes, die über die Standörtliche der künftigen Gebäude hinausgehen.

Insofern, sowie insbesondere auch unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 13a (2) Nr. 4 BauGB, wonach Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S. 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ergibt sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan kein Kompensationserfordernis.

Auf die umfangreichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Erhaltung, Eingriffsminimierung sowie zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes wird hingewiesen.

## Biotop- und Artenschutz

Geschützte oder besonders wertgebende Biotopflächen/ -strukturen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet weist unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und Habitatausstattung (insbes. der vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen) Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Reptilien auf. Es erfolgte daher im Frühjahr/ Sommer 2022 eine umfangreiche faunistische Kartierung. Es ist zu prüfen, ob wildlebende Vogelarten oder sonstige Arten, die dem besonderen Artenschutz unterliegen, durch die vorliegende Planung betroffen sind.

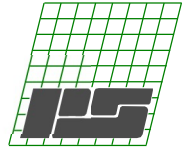
Ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach den Bestimmungen des 44 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist auszuschließen.

Im Ergebnis der Erfassung<sup>2</sup> wurden bezüglich der Avifauna keine streng geschützten Arten (BArtSchV) oder Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt.

Durch akustische Erfassung konnten sieben, allerdings häufig anzutreffende sowie synanthrope Fledermausarten nachgewiesen.

Reptilien konnten im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen werden.

<sup>2</sup> PlanÖ, Dr. R. Kristen, Biebertal, 02/2023 – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag



Auf Basis dieser Ergebnisse erfolgte die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Fachbehörde vorgelegt wird.

Der Fachbeitrag ist zugleich Bestandteil der öffentlich auszulegenden Planungsunterlagen.

Insgesamt stehen aus fachgutachterlicher Sicht der Planung *unter Berücksichtigung von vorgeschlagenen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen* keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Ein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG besteht nicht.

Zum Ausgleich der Lebensraumbeeinträchtigungen sind (im Sinne von CEF-Maßnahmen) mindestens zwei Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermäuse und vier Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermäuse anzubringen.

Darüber hinaus werden Vermeidungsmaßnahmen bezüglich Fledermäusen und der Avifauna formuliert.

Auf die einzusetzende ökologische Baubegleitung, die u.a. auch die vorgenannten artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu prüfen hat, wurde unter Pkt. 5.7 eingegangen.

Auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in der Anlage wird ausdrücklich hingewiesen.

## **6.2 Wasserwirtschaftliche Belange**

Unter Orientierung am Erlass „Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ bzw. der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung werden die wasserwirtschaftlichen Belange wie folgt behandelt:

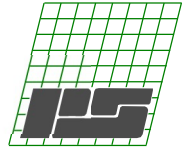
### ***Wasserversorgung***

Mit den Versorgungsmedien im Bereich der Straße „Im Seefeld“ ist das Grundstück (Flurstück 21/34) an das örtliche Versorgungsnetz angebunden. Nach dem aktuellen Planungs- und Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass der Trinkwasserbedarf grundsätzlich über das örtliche Versorgungsnetz gedeckt und eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Netzbetreiber ist die Stadt Nidda.

Sofern und soweit zur Schaffung einer hinreichenden Versorgungssicherheit Maßnahmen an der öffentlichen Wasserversorgung erforderlich werden, kann eine Beteiligung des Vorhabenträgers an den Erschließungskosten im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden.

Die Bedarfsermittlung und der Deckungsnachweis erfolgen im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung sowie dem Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes.



### **Abwasserbeseitigung**

Die Erschließung/ Entwässerung des Plangebietes erfolgt voraussichtlich im Trennsystem.

Dafür muss das Schmutzwasser an die örtliche Mischwasserkanalisation des Zweckverbandes Oberhessische Versorgungsbetriebe (ZOV) angeschlossen werden. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die Ortskanalisation zur Verbandkläranlage in Nidda.

Auf die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Zweckverbandes Oberhessische Versorgungsbetriebe vom 28.05.2014 (u.a. Anschluss- und Benutzungszwang) wird im Bebauungsplan explizit hingewiesen

### **Niederschlagswasser, Schutz der Grundwasserneubildungsrate**

Wie angeführt sind zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser, gemäß Festsetzung die PKW-Stellplätze und sonstige Nebenflächen in wasserdurchlässiger Art und Weise zu befestigen. Dies steht unter dem Vorbehalt, dass keine Sicherheits- oder sonstigen Aspekte entgegenstehen.

Gemäß der im Bebauungsplan verankerten wasserrechtlichen Festsetzung (vgl. Pkt. 5.8) ist Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden; durch die Rückhaltung auf den Privatgrundstücken ergibt sich eine maßgebliche Entlastung des Kanalsystems

Damit erfolgt eine Konkretisierung der Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hess. Wassergesetzes (HWG) (s.o.).

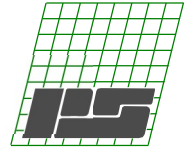
Darüber hinaus anfallendes, d.h nicht verwertbares Niederschlagswasser der privaten Grundstücks- und Erschließungsflächen ist über einen Regenwasserkanal einem öffentlichen Regenrückhaltebecken oder einer geeigneten Vorflut zuzuführen. Ob eine Abführung von Niederschlagswasser im Zuge und im funktionalen Zusammenhang mit der unweit vorgesehen Erschließung des „Wohngebietes West“ technisch und rechtlich möglich ist, ist zu prüfen.

### **Oberflächengewässer, Schutzgebiete**

Innerhalb des Plangebietes sind keine offenen Gewässer vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone C und III B des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda – Bad Salzhausen. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung vom 06.10.1992 (StAnz.: 45/1992 S. 2836 ff) sind zu befolgen.

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes der OVAG, Wasserwerke Nidda-Kohden, Orbes, Rainrod



Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung (StAnz.: 19/1987 S. 1112 ff) sind zu beachten.

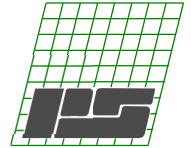
### **6.3 Vor- und nachsorgender Bodenschutz, Altlasten**

Mit der baulichen Verdichtung einer seit langer Zeit genutzten, anthropogen überprägten privaten Grundstücksfläche ergibt sich mittelbar ein positiver Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz

Im Hinblick auf die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes geben die Leitfäden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (Fassung 2014) „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Hessen, HMULV, Fassung 2011) und „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (Arbeitshilfe, Wiesbaden, 2018, ergänzt 2019) Hilfestellung bezüglich Beurteilungskriterien und Möglichkeiten der Eingriffsminderung.

Nachfolgend sind Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz angeführt, die als Hinweise für die Planungsebene der konkreten Erschließungs- und Vorhabenplanung vom Bauherrn/ Vorhabenträger grundsätzlich zu beachten sind:

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Bauausführung (Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB),
- Sachgerechter Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIB 19731)
- Bei der Bauausführung ist die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten. In diesem Zusammenhang wird auf weitere, in den vorgenannten Leitfäden aufgeführte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hingewiesen, die gleichsam im Zuge der Erschließungs- und Vorhabenplanung berücksichtigt werden sollen:
  - Ausgeglichene Erdmassenbilanz, d.h. nach Möglichkeit Vermeidung externer Deponierung,
  - Oberbodenabtrag von in der Bauphase stark beanspruchten Flächen (z.B. temporäre Fahr- und Lagerflächen),
  - Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung des Oberbodens (normalerweise im Baugebiet und nicht auf Landwirtschaftsflächen),
  - Fachgerechte Behandlung und Verwertung auch des sonstigen Erdaushubs (Unterboden, Gestein),
  - Vorgaben zu Art und Qualität eventuell notwendiger Verfüllmaterialien,
  - Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden (falls zutreffend),
  - Ausweisung von Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter oder dafür vorgesehener Böden,
  - Vermeidung des Befahrens von Böden bei nasser Witterung (erhöhte Verdichtungsneigung),
  - Auszäunung von für Bebauung und Baustellenbetrieb nicht benötigten Bodenflächen,
  - Vermeidung von Bodenkontamination im Zuge der Bauarbeiten.
  - Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens (Verdichtungen möglichst im Vorfeld vermeiden, da nicht immer reversibel),



- Wiederherstellung einer gut durchwurzelbaren Bodenschicht wo möglich.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge und Minimierung von Versiegelungen.

Für die Bauherren ist das Infoblatt „Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende“ des Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten.

### **Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten**

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb oder im Näherungsbereich des Plangebietes sind dem Vorhabenträger und der Stadt Nidda nicht bekannt.

### **6.4 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu berücksichtigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen bzw. demgemäß hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete (etc.) so weit wie möglich vermieden werden.

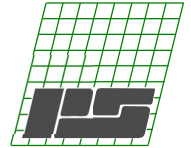
Das Plangebiet liegt (getrennt durch einen mind. 15 m breiten, geschlossenen Gehölzbestand) unmittelbar östlich der sehr wenig befahrenen Berstädter Straße (K 195) und ist bislang als Bestandteil eines reinen Wohngebietes rechtskräftig festgesetzt.

Mit der nunmehr vorgesehenen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes kann im Kontext mit den im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Verkehrsanlagen dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG im Grundsatz entsprochen und zu einer theoretischen Konfliktminimierung beigetragen werden.

Auch den Planungsprämisse des § 1 (6) Nr. 1 BauGB, wonach bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse [...] zu berücksichtigen sind, ist damit Rechnung getragen.

### **6.5 Klimaschutz, Erneuerbare Energien**

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im BauGB angeführt. Kommunen wurde die Möglichkeit eingeräumt, mit



dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach dem § 1 (5) BauGB sollen die Bauleitpläne „den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern:

Gemäß § 1 (6) Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Zum 01.11.2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, das mit einem detaillierten Regelwerk jeden Gebäudeeigentümer zu einem „möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb“ verpflichtet (§ 1 (1) GEG).

Vor dem Hintergrund dessen sowie sonstiger einschlägiger fachrechtlicher Bestimmungen und, da für die Entwicklung des Gebietes insgesamt ein integriertes Gesamtenergiekonzept (noch) nicht vorliegt, sind hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben im Bebauungsplan festzusetzen; es wird auf die fachrechtlichen Bestimmungen und Regelungen verwiesen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Bebauungsplan wird nicht beeinträchtigt, eine entsprechende Nutzung wird vielmehr ausdrücklich empfohlen.

## **6.6 Denkmalschutz, Bodendenkmäler**

Im direkten Umfeld des Plangebietes sind jungsteinzeitliche Siedlungen bekannt, die in das Grundstück reichen können. Gemäß Vorabstimmung mit der Kreisarchäologie (Juli 2022) werden die Belange der archäologischen Denkmalpflege im weiteren Bauleitplanverfahren geregelt.

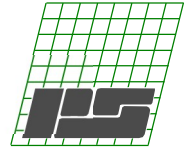
Grundsätzlich steht einer Bebauung aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege nichts im Wege.

Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan die folgenden Hinweise verankert:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie bzw. die Kreisarchäologie des Wetteraukreises ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten weiterer Hinweise zu den o.g. Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens der Behörde/ der Kreisarchäologie erforderlich wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung (durch die Fachbehörde) ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des





Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und ggfs. die Bergung einzelner Funde wird (durch die Fachbehörde) kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.

## **6.7 Entwässerungsstollen**

Durch den Geltungsbereich verläuft ein Entwässerungsstollen der ehemaligen Braunkohlegrube „Salzhäuser Bergwerk“. Im Verfahren zur Aufstellung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes „Seefeld“ wurde 1968/69 durch die Fachbehörde ein Sicherheitsstreifen festgelegt, der von einer Bebauung freigehalten werden sollte.

Gemäß Abstimmungen mit der Dezernat Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Darmstadt und dem zuständigen Markscheider im Zuge der nunmehr in Rede stehenden Planung, besteht für den Bebauungsplan keine Notwendigkeit für diesbezüglich weitergehende Festsetzungen.

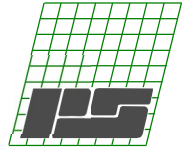
Folgende Informationen liegen gemäß den entsprechenden Vorabstimmungen (März 2022) vor:

- 1. Der Stollen ist vermutlich rd. 100 Jahre alt, da man in jüngerer Zeit Braunkohle nicht im Tiefbau abgebaut hat*
- 2. Die der Bergaufsicht vorliegenden Pläne erlauben keine Rückschlüsse auf die genaue Lage und Tiefe des Stollens. Toleranzbreite 10-20 m hinsichtlich der Lage, Tiefe 20-50m, 1,50 vermutete Breite. Möglicherweise ist er bereits zusammengebrochen, was an den vorliegenden Plänen nicht zu erkennen ist. Herr Weise (Marktscheider) rät von einer teuren Stollenuntersuchung ab, da diese sehr aufwändig sei, und der Stollen möglicherweise nicht zu finden ist.*
- 3. Die vormalige Empfehlung, an der Stelle nicht zu bauen, sei nicht bindend. Um das Risiko einer vermutlich, wenn überhaupt leichten Senkung des Gebäudes auszuschließen, wird empfohlen eine stahlbewehrte Bodenplatte als voraussichtlich ausreichende Sicherungsmaßnahme vorzunehmen. Damit würde die Gefahr eines Risses oder schlecht schließender Türen ausgeschlossen.*
- 4. Eine Bohrung sei möglich und ggf. an der Stelle, an der ein Haus im Bereich des Stollens geplant wird, durchzuführen. Dies sollte durch eine lokale Bohrfirma geschehen, welche Erfahrung mit Böden in dieser Region hat. Kosten seien dadurch deutlich zu begrenzen.*
- 5. Entscheidungsträger in der Sache ist die Stadt Nidda, das Risiko liegt beim Vorhabenträger/ Bauherrn.*

## **7 Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die in Rede stehende Grundstücksfläche steht in privatem Eigentum.

Die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Maßnahmen erfolgt vollständig in privater Trägerschaft. Eine Umsetzbarkeit der Bebauungsplaninhalte ist sichergestellt.



## 8 Flächenbilanz

Flächenbilanz - "Im Seefeld", 07.06.2023			
	überbaubar	nicht überbau- bar	GESAMT
WA 1	756	1.174,3	1.930,3
WA2	541	1.486,8	2.027,8
WA3	1.209,8	1.412	2.621,8
Tiefgarage (exklusive überbare Flächen !)			852,7
Privater Erschließungsweg			375,8
Fläche zum Erhalt der Gehölzstrukturen			1.131,7
Straßenverkehrsfläche („Im Seefeld“)			708,1
<b>GESAMT- Geltungsbereich</b>			<b>9.648,2</b>

(digitale Flächenermittlung auf Grundlage des Bebauungsplanes  
in der Fassung des Entwurfs (06 / 2023), M = 1:500)

Nidda, im Januar und Juni 2023

**aufgestellt:**  
(im Auftrag)

**aufgestellt:**  
Stadt Nidda

### Anlagen:

- Umweltfachbeitrag
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (PlanÖ GmbH, Biebertal, 09.02.2023)
- Verkehrsuntersuchung (IMB Plan, Hanau, Januar 2023)