



Stadt Nidda

**Bebauungsplan Nr. BS 3.4
„Die Kurstraße“, 4. Änderung**

Begründung
- Entwurf –

26. Mai 2023

Im Auftrag von:

Adolf Lupp GmbH + Co KG
Alois-Thums-Straße 1-3
63667 Nidda

Erstellt von:

blfp planungs gmbh
Bearbeiter: Philipp Dierschke, Richard Besel
Straßheimer Straße 7
61169 Friedberg
Tel: 06031/6002-0
e-mail: info@blfp.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahren	5
1.1. Rechtsgrundlagen	5
1.2. Verfahrensart	6
1.3. Verfahrensablauf.....	6
2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	7
3. Räumlicher Geltungsbereich	8
4. Planungsrechtliche Situation	9
4.1. Regionalplan Südhessen 2010.....	9
4.2. Flächennutzungsplan der Stadt Nidda.....	9
4.3. Rechtsverbindliche Bebauungspläne	10
4.4. Denkmalschutz.....	10
4.5. Schutzgebiete	11
4.6. Wasserschutz	11
5. Bestandsaufnahme	11
5.1. Charakterisierung des Plangebiets.....	11
5.2. Verkehr	12
5.2.1. Motorisierter Individualverkehr.....	12
5.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr	13
5.2.3. Fußgänger- und Radverkehr	13
5.3. Boden	13
5.3.1. Vorsorgender Bodenschutz	13
5.3.2. Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten	14
5.4. Wasserwirtschaft.....	14
5.4.1. Wasserversorgung	14
5.4.2. Entwässerung.....	14
5.4.3. Grundwasserschutz.....	14
5.5. Artenschutz.....	15
6. Städtebauliches Konzept	16
7. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	17
7.1. Art der baulichen Nutzung	17
7.2. Maß der baulichen Nutzung	17
7.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)	17
7.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse	18
7.2.3. Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug	18
7.3. Bauweise	19
7.4. Anzahl der Wohneinheiten	20
7.5. Überbaubare Grundstücksflächen.....	20
7.6. Nebenanlagen und Stellplätze.....	20
7.6.1. Nebenanlagen	20
7.6.2. Stellplätze.....	20
7.7. Verkehrsflächen	21
7.7.1. Straßenverkehrsflächen	21
7.7.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)	21
7.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	21

7.9.	Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	21
7.10.	Flächen für Versorgungsanlagen	22
7.10.1.	Elektrizität (Transformatorstation)	22
7.10.2.	Abwasser (Regenrückhaltebecken)	22
7.11.	Öffentliche Grünflächen	22
7.11.1.	Zweckbestimmung G_V „Grünverbindung“	22
7.11.2.	Zweckbestimmung G_M „Gemeinschaftsgrünfläche“	22
7.11.3.	Zweckbestimmung G_R „Randeingrünung“	22
7.12.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
7.12.1.	Bodenhaushalt	23
7.12.2.	Dachbegrünung	23
7.12.3.	Artenschutz	23
7.12.4.	Schutz von Insekten	23
7.12.5.	Maßnahmen gegen Vogelschlag	23
7.13.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen	23
7.13.1.	Anpflanzungen im Bereich der Randeingrünung und des Regenrückhaltebeckens	23
7.13.2.	Nicht überbaute Grundstücksflächen	24
7.13.3.	Hausgärten	24
7.14.	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
7.15.	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	24
8.	Inhalt und Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	26
8.1.	Dachform	26
8.2.	Staffelgeschosse	26
8.3.	Technische Dachaufbauten	26
8.4.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	26
8.4.1.	Nebenanlagen	26
8.4.2.	Stellplätze	26
8.5.	Einfriedungen	26
8.6.	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	26
9.	Hinweise	27
10.	Anlagen	28

1. Verfahren

1.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) i.d.F. vom 08.03.2021 (GVBl. I S.153) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.08.2018 (GVBl. I S. 387)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GVBl. Hessen I S. 318)

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. Hessen I S. 378)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. Hessen I S. 211)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. Hessen I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GVBl. Hessen I S. 318)

Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2021 (GVBl. Hessen I S. 602)

Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I S. 166), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.09.2021 (GVBl. Hessen I S. 618)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

1.2. Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB. Nach § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, im Rahmen derer die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes ermittelt und in einem Umweltbericht (inkl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Bestandteil der Begründung.

Mit Eintritt der Rechtskraft ersetzt der Bebauungsplan Nr. BS 3.4. „Die Kurstraße“, 4. Änderung innerhalb seines Geltungsbereichs den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nidda wird im Parallelverfahren durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain geändert. Seit die Stadt Nidda im April 2021 dem Regionalverband beigetreten ist, obliegt die Änderung des Flächennutzungsplans laut MetropolG dem Regionalverband FrankfurtRheinMain.

1.3. Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in ihrer Sitzung am 22. Februar 2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“, 4. Änderung beschlossen.

In ihrer Sitzung am 13.12.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda den Vorentwurf beschlossen und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum von Mittwoch, den 04.01.2023 bis einschließlich Freitag, den 03.02.2023 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung kamen Hinweise und Anregungen, die im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt wurden. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend angepasst und weiter ausgearbeitet.

Insbesondere wurden die folgenden Themen weiter ausgearbeitet.

- Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz
(Entwässerung, Versickerung, Rückhaltung, Heilquellenschutz)
- Erschließung und Verkehr
(Straßen-, Gehweg- und Parkplatzplanung)
- Artenschutz / Umweltbericht
- Grünfestsetzungen und Pflanzgebote
- Bodenschutz
- und Lärmschutz

Es wurde ein Entwässerungskonzept für das neue Quartier erarbeitet und mit dem Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe (ZOV), der Stadt Nidda sowie den zuständigen Stellen beim Regierungspräsidium Darmstadt und beim Wetteraukreis abgestimmt. Unter Berücksichtigung der Topografie und der Anforderung, dass Regenwasser zu sammeln und gedrosselt abzugeben, wurden unterschiedliche Varianten geprüft. Für die Regenwasserrückhaltung wurde die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens nördlich der Roland-Krug-Straße gewählt, wodurch eine Erweiterung des Geltungsbereichs erforderlich wurde.

Nördlich der Roland-Krug-Straße wurden die Flurstücke 14, 15, 16/1 und 16/2 in der Gemarkung Nidda jeweils teilweise mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Neben der Festsetzung einer Fläche für Versorgungslagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser (Regenrückhaltebecken)“ wurde die Geltungsbereichserweiterung genutzt, um eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität (Transformatorstation)“ festzusetzen. Der Standort der Transformatorstation wurde mit der OVAG abgestimmt.

Außerdem wurde eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ nördlich der Roland-Krug-Straße festgesetzt. Die zusätzlichen Parkplatzflächen sind erforderlich, da im Zuge der Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen in der „Quartiersmitte“ ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und dementsprechend auch ein höherer Stellplatzbedarf prognostiziert wurde. Der zusätzliche Verkehr ist anzunehmen, da anstelle von Büronutzung jetzt medizinische Dienstleistungen (Praxisräume) mit einem höheren Besucheraufkommen in der „Quartiersmitte“ vorgesehen sind. Der integrative Charakter des Quartiers sowie der Standort Bad Salzhausen insgesamt werden durch die Ansiedlung von medizinischen Dienstleistungen gestärkt.

Die zusätzlichen Parkplätze an der Roland-Krug-Straße stellen eine relevante Lärmquelle dar und wurden bei der Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Die Untersuchungsergebnisse wurden als Karte der Lärmpegelbereiche in den Bebauungsplan integriert.

Bei der Ausarbeitung der Entwurfsunterlagen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und des Umweltberichts wurden die Erhebungsmethoden detailliert dargestellt sowie zusätzliche Informationen (z.B. Auswertung Horchbox) integriert. Mit der Unteren Forstbehörde beim Forstamt Nidda wurde der erforderliche waldrechtliche Ausgleich abgestimmt. Zudem wurden Grünfestsetzungen und Pflanzgebote für die Geltungsbereichserweiterung erarbeitet und der gesamte Erweiterungsbereich in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung integriert.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs überschneidet sich mit dem Flurbereinigungsverfahren Nidda (VF 2640). Mit dem Amt für Bodenmanagement Büdingen (AfB) wurde daher der Ausschluss der betreffenden Flächen aus dem Flurbereinigungsverfahren abgestimmt.

Zudem wurden verschiedene Anpassungen und Ergänzungen (z.B. Baulinien, Baugrenzen, Gebäudehöhe, Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude) vorgenommen, um das städtebauliche Konzept zu sichern und gleichzeitig einen angemessenen Planungsspielraum für die nachfolgenden Planungsphasen zu erhalten.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die beabsichtigte Neuordnung des Areals „Haus am Landgrafenteich“ sowie die Nutzung des bereits bebauten Grundstücks für die städtebauliche Weiterentwicklung des Niddaer Stadtteils Bad Salzhausen.

Das Haus am Landgrafenteich wurde aufgrund eines Vertrages zwischen dem Landeswohlfahrtsverband Hessen (LWV) und den Verband der Kriegsbeschädigten, Kriegshinterbliebenen und Sozialrentner Deutschlands (heute: Sozialverband VdK) errichtet und 1978 als Kriegsoffer-Erholungsheim in Betrieb genommen. Die bundesweit zunächst einmalige Mustereinrichtung verfügte über 120 Betten, Schwimmbad, Sauna und Gymnastikräume. In Folge der demographischen Entwicklung gingen die Nachfrage und damit auch die Betten-Belegung durch Kriegsbeschädigte und Hinterbliebene in den Jahrzehnten nach der Eröffnung zurück.

Im Rahmen einer Neukonzeptionierung der Nutzungen begann die Behindertenhilfe Wetterau (BHW) die Räumlichkeiten zu nutzen und übernahm bis Ende 2004 stufenweise die LWV-Geschäftsanteile. Seither befand sich das Gebäude im Eigentum der Behindertenhilfe Wetterau (BHW), bis es durch den Vorhabenträger, die Adolf Lupp GmbH + Co KG, im November 2021 erworben wurde.

Heute weist das rd. 44 Jahre alte Haus am Landgrafenteich verschiedene bauliche Mängel und einen hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Vor allem entspricht der Energiestandard des Gebäudes nicht den heutigen Anforderungen und das vorhandene Raumangebot ist für die Nutzungen der Behindertenhilfe Wetterau (BHW) zu groß dimensioniert.

Eine Prüfung hat ergeben, dass die erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen aus wirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar sind. Insbesondere da von den Nutzern andere Anforderungen an das Raumprogramm und die Ausstattung gestellt werden.

Um vor diesem Hintergrund eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung zu ermöglichen, wurde ein städtebaulicher Entwurf für die innerörtliche Konversionsfläche erarbeitet und mit den Eigentümern, den künftigen Nutzern und der Stadt Nidda abgestimmt (siehe Kapitel 6). Die Erkenntnisse des Bauleitplanverfahrens wurden kontinuierlich mit dem Entwurf rückgekoppelt.

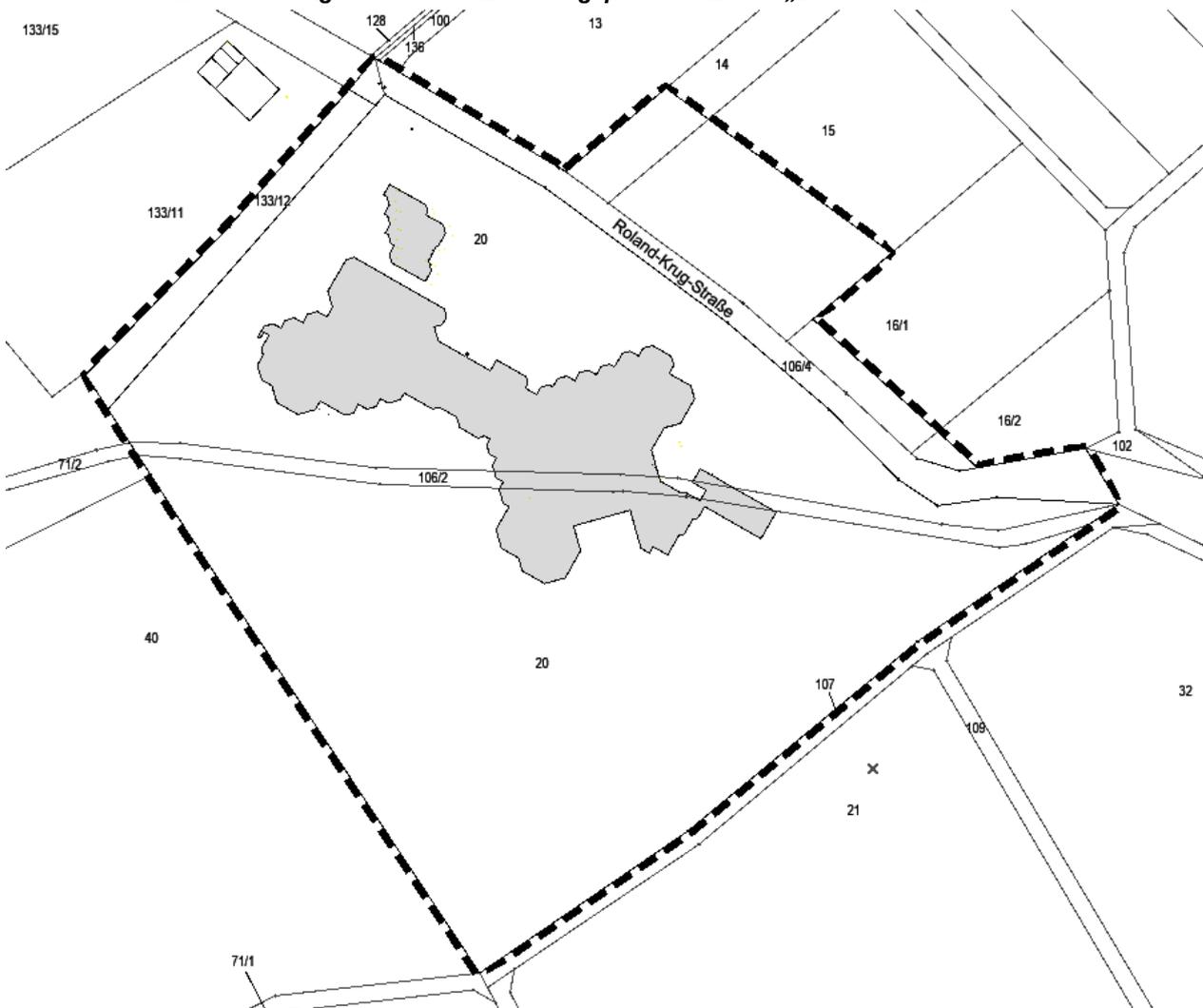
Angrenzend an die Quartiersmitte mit verschiedenen Pflege- und Betreuungsangeboten (z.B. Pflegeheim, Kita) sowie Räumen für medizinische Dienstleistungen sollen attraktive und abwechslungsreiche Wohnraumangebote bereitgestellt werden. In diesem Sinne werden Bereiche mit einer kleinteiligen Einzel- und Doppelhausbebauung sowie Bereiche für Mehrfamilienhäuser festgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs und verfolgt die Zielsetzung, die durch den Rückbau des Gebäudebestands freiwerdenden Flächen für die künftige Stadtentwicklung zu nutzen. Zudem wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sichergestellt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“, 4. Änderung liegt am östlichen Rand des Niddaer Stadtteils Bad Salzhausen und hat eine Fläche von rd. 30.000m². Er umfasst die Flurstücke Gemarkung Bad Salzhausen, Flur 2, Nr. 133/12 und 160/7 (teilw.) sowie Gemarkung Nidda, Flur 3, Nr. 14 (teilw.), 15 (teilw.), 16/1 (teilw.), 16/2 (teilw.) 20, 106/2 und 106/4 (vgl. Abb. 1).

Abb. 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“



Quelle: blfp planungs gmbh (2023), Kartengrundlage: Regionalverband FrankfurtRheinMain (2022)

4. Planungsrechtliche Situation

4.1. Regionalplan Südhessen 2010

Der Regionalplan Südhessen (2010) weist die Stadt Nidda als Mittelzentrum im ländlichen Raum aus. Zudem liegt Nidda und auch der Stadtteil Bad Salzhausen an der Regionalachse Friedberg-Nidda. Das Plangebiet ist als Vorranggebiet Siedlung, Bestand dargestellt.

4.2. Flächennutzungsplan der Stadt Nidda

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda ist das Plangebiet zum Großteil als Sondergebiet dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Süden ist zudem als Erholungswald sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Nordwestlich des Plangebiets ist eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Tennisplatz dargestellt. Im Nordosten des Plangebiets verläuft die Roland-Krug-Straße und die dahinterliegenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Parallel zur Roland-Krug-Straße ist eine unterirdische Hauptversorgungsleitung für Elektrizität dargestellt. Diese liegt innerhalb des Straßenkörpers und führt zu einer Transformatorstation im Plangebiet. Südlich des Plangebiets verläuft die Leitung als oberirdische Hauptversorgungsleitung weiter in Richtung Nidda. Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich des Plangebiets sind die angrenzenden Bereiche als Erholungswald sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Das gesamte Plangebiet ist als Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Trinkwasserschutzgebiet und Heilquellenschutzgebiet) dargestellt.

Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nidda



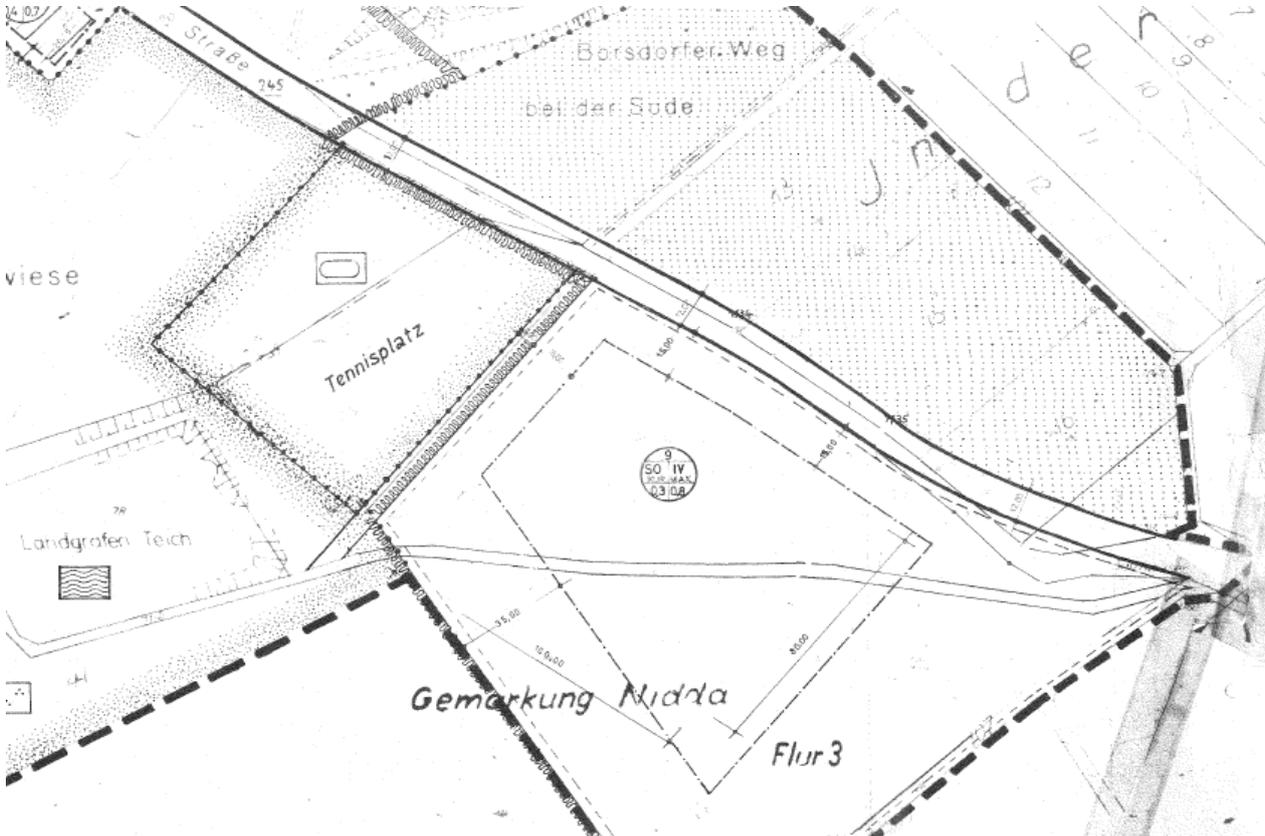
Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Nidda (2007)

Da die Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans nicht der beabsichtigten Entwicklung entsprechen, wird der Flächennutzungsplan der Stadt Nidda parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans vom Regionalverband FrankfurtRheinMain geändert. Um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen und zu gewährleisten, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, wird das Plangebiet zukünftig als Wohnbaufläche, geplant dargestellt.

4.3. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Geltungsbereich als Sondergebiet Kur mit einer Anzahl von max. 4 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Abb. 3 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

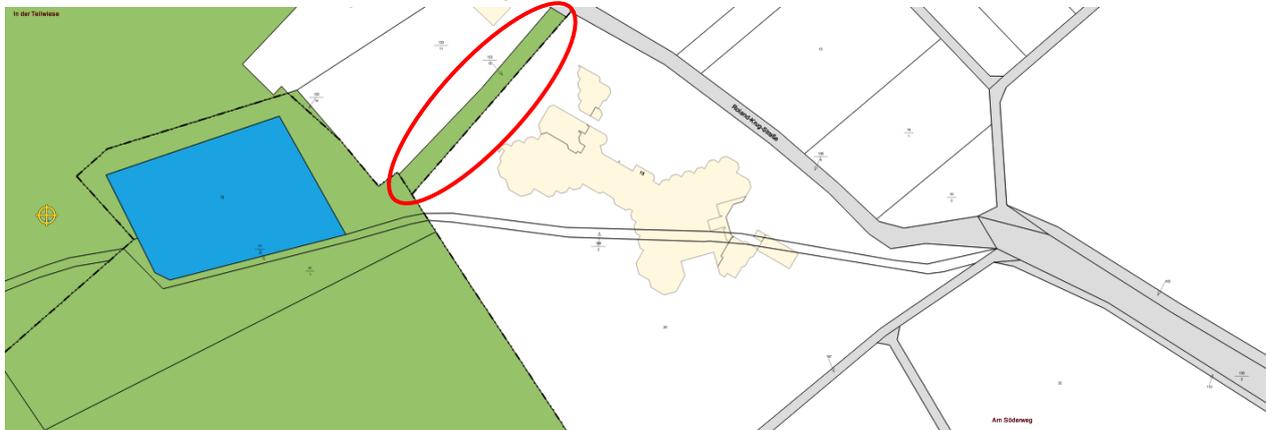


Quelle: Stadt Nidda (2021)

4.4. Denkmalschutz

Das nördliche Flurstück 133/12, Flur 2 gehört zur Gesamtanlage Kurpark. Die Genehmigungspflicht bei Maßnahmen im denkmalgeschützten Bereich, bzw. an und in den Baudenkmalern, gemäß § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz, ist zu beachten.

Abb. 4 Ausschnitt aus dem Denkmalpflege-Hessen



Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2022)

4.5. Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Hoher Vogelsberg“. Darüber hinaus ist das Plangebiet kein Teil eines flächenbezogenen Schutzgebiets (z.B. Natura 2000-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet) noch sind gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG oder § 13 Abs. 1 HAGBNatSchG geschützte Einzelbiotope vorhanden.

4.6. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der folgenden Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiete:

- Heilquellenschutzgebiet Bad Salzhausen (WSG-ID 440-085)
 - Quantitative Schutzzone C
(Gemarkung Nidda, Flur 3, Nr. 14, 15, 16/1, 16/2, 20, 106/2, 106/4)
 - Quantitative Schutzzone B
(Gemarkung Bad Salzhausen, Flur 2, Nr. 133/12, 160/7 teilw.)
 - Qualitative Schutzzone III B
(Gemarkung Nidda, Flur 3, Nr. 14, 15, 16/1, 16/2, 20, 106/2, 106/4)
 - Qualitative Schutzzone II
(Gemarkung Bad Salzhausen, Flur 2, Nr. 133/12, 160/7 teilw.)
- Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk (WSG-ID 440-088)
 - Qualitative Schutzzone I
- Trinkwasserschutzgebiet
(WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod, WSG-ID 440-043)
 - Schutzzone IIIA

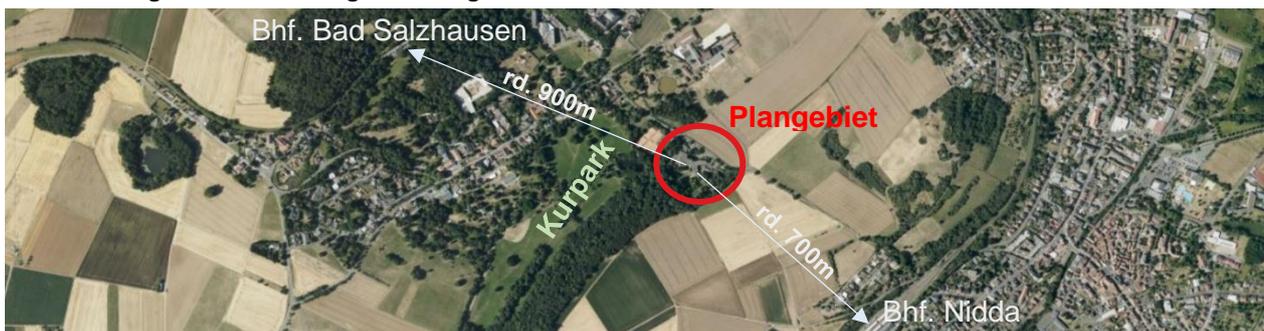
Die Belange der Heilquellenschutzgebiete sind zu berücksichtigen und die bestehenden Geh- und Verbote sind bei der weiteren Planung sowie deren Realisierung zu beachten. Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden.

5. Bestandsaufnahme

5.1. Charakterisierung des Plangebiets

Der Kurort Bad Salzhausen ist ein Stadtteil der Stadt Nidda im Wetteraukreis. Der Stadtteil hat rd. 700 Einwohner und zeichnet sich durch eine auf den Kur-Tourismus ausgerichtete Nutzungsstruktur mit vielfältigen Angeboten in den Bereichen Medizin, Gesundheit, Kurwesen, Beherbergung und Gastronomie aus. Die Kureinrichtungen wie z.B. Kurhaushotel, Trink- und Wandelhalle, Gradierbau, Konzertsaal, Sanatoriumsgebäude sowie der weitläufige Kurpark stehen heute unter Denkmalschutz und prägen das attraktive Ortsbild.

Abb. 5 Lage und Anbindung des Plangebiets



Quelle: OpenStreetMap (2021)

Durch die bestehenden Infrastruktur- und Versorgungsangebote in Verbindung mit der Nähe zum Mittelzentrum Nidda (Kernstadt) sowie der Lage an der Regionalachse Friedberg-Nidda bietet der Stadtteil Bad Salzhausen hervorragende Voraussetzungen zur Entwicklung als attraktiver und gut angebundener Wohnstandort im Grünen.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand von Bad Salzhausen und hat eine Größe von ca. 3 ha. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Sportanlagen des Tennisclub 1971 Nidda und den Kurpark an. Nördlich und östlich wird das Plangebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldflächen eingefasst. Die Bahnhöfe Nidda (Kernstadt) und Bad Salzhausen sind sowohl mit dem Fahrrad (ca. 10 Min.) als auch zu Fuß (ca. 20 Min.) erreichbar. Die Anbindung an das lokale und regionale Radwegenetz wird durch den hessischen Radfernweg R4 hergestellt, der auf der Roland-Krug-Straße durch das Plangebiet führt.

Abb. 6 Vereinshaus Tennisclub, Kurpark und Landgrafenteich, Fernradweg R4 Richtung Nidda (von links nach rechts)



Quelle: blfp planungs gmbh (2021)

Ein großer Teil des Grundstücks ist derzeit mit einem 4-geschossigen Gebäude bebaut. Die verbleibenden Freiflächen sind auf der Nordseite des Gebäudes überwiegend als Parkplatz und auf der Südseite als parkähnlicher Garten gestaltet. Das Gelände steigt innerhalb des Plangebiets von Norden nach Süden um ca. 17m an.

Abb. 7 Blick von Südosten in das Plangebiet, Eingangsbereich, Parkplatz (von links nach rechts)



Quelle: blfp planungs gmbh (2021)

5.2. Verkehr

5.2.1. Motorisierter Individualverkehr

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

Die erarbeitete Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Erschließung des geplanten Gebietes „Die Kurstraße“, 4. Änderung im Stadtteil Bad Salzhausen auch zukünftig sowohl für das vorliegende Baukonzept im Prognose-Planfall 1 (2035) als auch unter Einbeziehung des „Wohngebiets West“ im Prognose-Planfall 2 (2035) als gesichert zu beurteilen ist (siehe Anlage).

5.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Haltestelle an der Bahnlinie Friedberg-Nidda befindet sich am nördlichen Rand des Kurparks in Bad Salzhausen. Vom Plangebiet aus ist der Bahnhof Bad Salzhausen (ca. 900 m Luftlinie) fußläufig in ca. 20 Min. erreichbar. Der Bahnhof Nidda liegt ca. 700 m (Luftlinie) südlich des Plangebiets und ist ebenfalls in rd. 20 Minuten fußläufig erreichbar. Auf der Bahnstrecke Friedberg-Nidda verkehrt stündlich die Linie RB48 in beide Richtungen. In Friedberg besteht Anschluss an die Regionalbahnen auf den Strecken Gießen-Frankfurt und Friedberg-Friedrichsdorf sowie an die S-Bahn in Richtung Frankfurt und an Züge des DB-Fernverkehrs. In Nidda besteht Anschluss an die Bahnstrecke Gießen-Nidda-Gelnhausen.

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

Den Rahmen für die Entwicklung sowie die Bewertung des öffentlichen Personennahverkehrs in Nidda bildet der Nahverkehrsplan des ZOV Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe. Die Überprüfung der Verbindungsqualität im Nahverkehrsplan hat ergeben, dass die im Sinne des Grundangebots geforderten Verbindungs- und Bedienungsqualitäten in Bad Salzhausen erfüllt und übertroffen werden. Insbesondere die Anbindung an die Bahnlinie Friedberg – Nidda sichert in Bad Salzhausen eine hohe Verbindungs- und Bedienungsqualität für die Bewohner.

5.2.3. Fußgänger- und Radverkehr

Das Plangebiet ist fußläufig gut an den Ortskern von Bad Salzhausen angebunden. Insbesondere die direkte Anbindung an das attraktive Fußwegenetz im weitläufigen Kurpark stellt eine besondere Standortqualität dar. Von Seiten der Stadt Nidda bestehen zudem Überlegungen, den Fußweg in Richtung Nidda (Bahnhof) im Zuge der Landesgartenschau gestalterisch und funktional aufzuwerten.

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

5.3. Boden

5.3.1. Vorsorgender Bodenschutz

Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes soll die Inanspruchnahme von neuen Flächen für Siedlungstätigkeiten vermieden werden. Da es sich bei dem Plangebiet um bereits zu großen Teilen bebaute Flächen handelt, entspricht die Umnutzung den übergeordneten Zielen einer Begrenzung des Flächenverbrauchs im Außenbereich und eines schonenden Umgangs mit der Ressource Boden.

Der Bodenhaushalt im Plangebiet unterliegt relevanten Vorbelastungen. Insbesondere sind hier die existierenden versiegelten Flächen wie z.B. Gebäude, Straße, Parkplatz, Zufahrten zu nennen. Allerdings stellen auch die gärtnerisch gestalteten Grünflächen einen (wesentlich weniger erheblichen) Eingriff in den Bodenhaushalt dar, der die natürliche Entwicklung des Bodens mindert.

Insgesamt sind die Flächen anthropogen überformt und es ist von einem mittleren Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen auszugehen.

5.3.2. Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten

Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Im Rahmen einer ersten, überschlägigen Baugrunderkundung wurden Proben aus der Auffüllung sowie aus dem gewachsenen Boden einer abfalltechnischen Deklarationsanalyse unterzogen. Die Untersuchungen lieferten erste Hinweise zu den Zuordnungswerten der Bodenproben aus dem Kernmarsch. Im Ergebnis wurden die Proben den Zuordnungswerten LAGA Z0 und LAGA Z1 zugeordnet.

5.4. Wasserwirtschaft

5.4.1. Wasserversorgung

Nach Auskunft des Zweckverbands Oberhessische Versorgungsbetriebe (ZOV) ist die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebiets über die bestehenden Leitungen gesichert. Der Nachweis ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu führen.

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß §17 BauNVO – folgender Löschwasserbedarf erforderlich.

1600 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5bar absinken.

5.4.2. Entwässerung

In der Heilquellenschutzzone IIIB ist die Einbringung von Abwasser in den Untergrund verboten. Ausgenommen ist eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone bei günstiger Untergrundbeschaffenheit. Nach dem Ergebnis der Baugrunderkundung scheidet eine planmäßige / gezielte Versickerung von Niederschlagswasser aus, weil die Untergrundverhältnisse dafür gemäß den einschlägigen Regelwerken zu wenig wasser-durchlässig sind.

Parallel zur Bauleitplanung wurde ein Konzept zur Entwässerung und Regenwasserrückhaltung erarbeitet. Dieses sieht vor, dass die Entwässerung des Wohngebiets im Trennsystem erfolgt. Das Abwasser wird dabei gesammelt in den bestehenden Kanal geleitet und das Regenwasser wird in einem nördlich der Roland-Krug-Straße geplanten Regenrückhaltebecken gesammelt und von dort gedrosselt über den parallel zur Roland-Krug-Straße verlaufenden Graben in den Salzbach geleitet. Die Anlagen zur Regenwasserrückhaltung sind so zu dimensionieren, dass sie auch bei Starkregenereignissen ihre Funktion erfüllen können.

Zudem werden Festsetzungen zu Zisternen auf den einzelnen Baugrundstücken sowie zur Dachbegrünung in den Bebauungsplan aufgenommen. Somit wird sichergestellt, dass auch die privaten Grundstücke für die Regenwasserrückhaltung genutzt werden und selbst die Dachflächen einen Beitrag als Retentionsraum leisten.

5.4.3. Grundwasserschutz

Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurden insgesamt 50 Sondierungen im gesamten Geltungsbereich vorgenommen. Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten an verschiedenen Stellen festgestellt. Zudem zeigen die Erkundungsergebnisse, dass bereichsweise Schichtwasserhorizonte vorliegen. Dies wird umso auffällig, je näher die Sondieransatzpunkte im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs, also im Einflussbereich des Landgrafenteichs, liegen.

Es muss davon ausgegangen werden, dass Schichtwasserhorizonte jahreszeitlich bedingt und / oder nach Starkregenereignissen bzw. länger anhaltenden Niederschlägen, oder der Schneeschmelze zumindest bis knapp unter die Geländeoberfläche vorkommen können.

Um die möglichen Auswirkungen der Neubaumaßnahmen auf die Grundwasserverhältnisse zu ermitteln, wurde eine hydrogeologische Bewertung des Plangebiets erarbeitet. Diese wurde zusätzlich mit einer Fachtechnischen Stellungnahme zu den projektierten Standorten für den Eisspeicher und das Regenrückhaltebecken ergänzt (siehe Anhang).

Die hydrogeologische Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass aus gutachterlicher Sicht nachteilige Veränderungen an den Mineralquellen im Kurpark ausgeschlossen werden können, da das Projektareal östlich der Nordost-Südwest-streichenden Störung liegt, entlang der die NaCl-haltigen Mineralwässer aus der Tiefe aufsteigen, die Baumaßnahme somit auch nicht in dieses Grundwasserregime eingreift und sämtliche Mineralquellen zudem auch mittels Schacht- und Bohrbrunnen gefasst sind.

Inwieweit der im 18. Jahrhundert künstlich angelegte Landgrafenteich, mit dessen Wasser über Wasserräder Solepumpen betrieben wurden, einen möglichen Einfluss auf die Grundwasserstände im westlichen Baufeldbereich des Projektareals hat, lässt sich auf der derzeitigen Datenbasis nicht abschließend beurteilen.

5.5. Artenschutz

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

Im Wirkraum des Plangebiets wurde ein Vorkommen von geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen. Dies betrifft insbesondere durchfliegende oder jagende Fledermausarten mit potenziellen Tagesschlafplätzen bzw. Tagesquartieren an den bestehenden Gebäuden. Hinsichtlich der Fledermäuse führen die geplanten Baumaßnahmen zu keinen essenziellen Verlusten. Der Verlust von potenziellen Einzelquartieren kann vermieden, oder durch die Art im Umfeld kompensiert werden. Zwar unterliegt der Jagdraum aufgrund der geplanten Baumaßnahmen einer Umformung, jedoch befinden sich im Umfeld Gehölz- und Offenlandstrukturen auf die die Art ausweichen kann, sodass sich die Situation der Fledermäuse nicht grundlegend verschlechtern wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in dessen Umfeld ist ein Vorkommen verschiedener Vogelarten nachgewiesen, die die Grünflächen, die Gehölze und die bestehenden Gebäude als Brutstätten nutzen. Die mit der Umsetzung des Vorhabens verbundenen Flächen- bzw. Habitatverluste sind für die Arten im Umfeld unerheblich. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen wird eine Tötung von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen verhindert.

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

Die Prüfung der Betroffenheit kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“, 4. Änderung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, wenn die im Bebauungsplan getroffen Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

6. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept verfolgt die Zielsetzung, das Plangebiet zu einem modernen Wohngebiet mit einem integrativen Charakter und attraktiven Wohnraumangeboten für die verschiedenen Nachfragergruppen (z.B. junge Familien, Singles, ältere Menschen) zu entwickeln. Zudem soll eine attraktive Anbindung sowohl an den Kurpark als auch an den Landschaftsraum hergestellt werden, um dem besonderen Charakter des Kurorts Bad Salzhausen und dem Thema „Wohnen im Grünen“ gerecht zu werden. Eine besondere Herausforderung aber auch interessante Gestaltungsmöglichkeiten ergeben sich dabei aus der Topografie. Hier gilt es die Erschließung so zu organisieren und die Gebäudetypologie so anzupassen, dass das Stadtbild nicht durch übermäßig viele Stützmauern beeinträchtigt wird.

Im Sinne dieser Zielsetzungen sind neben Einzel- und Doppelhäusern auch Mehrfamilienhäuser, sowie eine Betreuungseinrichtung der Behindertenhilfe Wetterau (BHW) mit Inklusions-Café und eine Kindertagesstätte und Räume für medizinische Dienstleistungen vorgesehen. Ergänzt werden diese Nutzungen durch ein Appartementhaus. Der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft bzw. Kurpark wird einerseits durch eine ansprechende Gestaltung des Straßenraums und der öffentlich zugänglichen Freiflächen sowie andererseits durch einen hohen Anteil privater Grünflächen geschaffen.

Abb. 8 Lageplan / Städtebauliches Konzept



Quelle: blfp planungs gmbh (2023)

Für die Umsetzung der Quartiersentwicklung ist eine zeitliche Staffelung vorgesehen. Dies resultiert daraus, dass die Behindertenhilfe Wetterau (BHW) beabsichtigt den Standort zukünftig zu erhalten und die Betreuungsangebote im Zusammenhang mit der Quartiersentwicklung bedarfsgerecht und zukunftsfähig auszurichten. Damit die Behindertenhilfe Wetterau (BHW) ihre Betreuungsangebote ohne Unterbrechung anbieten kann ist es erforderlich, dass die neuen Räumlichkeiten zur Verfügung stehen, bevor das Bestandsgebäude vollständig zurückgebaut wird. Daher ist zunächst ein Teilrückbau des Bestandsgebäudes und die Bebauung der freiwerdenden Fläche vorgesehen. Nach dem Umzug in den Neubau kann der restliche Gebäudebestand zurückgebaut und das Quartier insgesamt entwickelt werden.

Die Strukturierung des Quartiers ist im städtebaulichen Konzept so geplant, dass der südliche Teil des Plangebiets für verschiedene Wohnnutzungen (Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser) vorgesehen wird, während im nördlichen Teil des Plangebiets besondere Wohnformen und ergänzende Nutzungen (z.B. Café, Kita, medizinische Dienstleistungen) angeordnet werden. Durch die Anordnung der Gebäude entsteht im Norden ein gemeinschaftlich nutzbarer Innenhof, um den sich die verschiedenen Nutzungen gruppieren. Mit einer öffentlichen Grünfläche wird im Westen der Übergang zum Kurpark hergestellt und ein ansprechender Eingang zum Quartier geschaffen.

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über eine an die Roland-Krug-Straße angebundene Ringstraße (Steigung max. 10%), die verkehrsberuhigt gestaltet wird. Für den ruhenden Verkehr sind im nördlichen Bereich sowie entlang der Roland-Krug-Straße attraktiv gestaltete oberirdische Stellplatzflächen geplant. Die Doppelhaushälften verfügen jeweils über eine Garage sowie eine vorgelagerte Aufstellfläche. Bei den Mehrfamilienhäusern und den Einzelhäusern im Süden sind Garagen im Untergeschoss vorgesehen, die aufgrund der Topografie von der Straße aus ebenerdig befahrbar sind.

7. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

7.1. Art der baulichen Nutzung

Abgeleitet aus dem städtebaulichen Entwurf und dem geplanten Nutzungsmix werden zwei Typen von Allgemeinen Wohngebieten (WA) festgesetzt. Zum einen der nördliche Bereich der „Quartiersmitte“ (WA₁ und WA₂), der durch besondere und inklusive Wohnangebote in Verbindung mit ergänzenden Nutzungen und der Versorgung des Quartiers dienenden Angeboten geprägt wird. Zum anderen der südliche Bereich (WA₃ bis WA₆) mit einer angedachten Wohnbebauung aus Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern.

Der unterschiedliche Charakter der beiden Teilbereiche spiegelt sich darin wider, dass in den Allgemeinen Wohngebieten (WA₁ und WA₂) auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA₃ bis WA₆) sind nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die einzelnen Teilbereiche durch Planeintrag (Nutzungsschablone / Eintrag in Baufenster) im Bebauungsplan festgesetzt.

7.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) entspricht mit 0,4 zum Großteil den in §17 BauNVO definierten Orientierungswerten für Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Lediglich im WA₄ wird eine höhere Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 im WA₄ ist erforderlich, um die Errichtung des im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Garagengeschosses zu ermöglichen. Aufgrund der Topografie ist das Garagengeschoss voraussichtlich als Vollgeschoss gem. §2 Abs. 5 HBO zu bewerten und daher voll in die GRZ einzurechnen. Die Festsetzung verfolgt die Zielsetzung, den Stellplatzbedarf, der sich aus der Nutzung des Grundstücks ergibt, innerhalb der Baugrenzen unterzubringen. Dementsprechend ist die Erhöhung aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da durch die höhere Grundflächenzahl auf eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für oberirdische Stellplätze verzichtet werden kann.

Um in den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ eine effektive Ausnutzung der Grundstücke zuzulassen und neben Garagen/Stellplätzen sowie Nebenanlagen gem. §14 BauNVO

insbesondere attraktive, befestigte Außenbereiche sowie baulich Anlagen zur Regenwasserrückhaltung/-nutzung (z.B. Zisterne) und zur Wärme-/Energieversorgung (z.B. Eisspeicher) zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Damit wird auch der urbanere Charakter der „Quartiersmitte“ gestärkt.

Um in den Allgemeinen Wohngebieten WA₃ bis WA₆ die Umsetzung von innovativen Ver-/Entsorgungskonzepten zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der GRZ durch Anlagen zur Regenwasserrückhaltung/-nutzung (z.B. Zisterne) und zur Wärme-/Energieversorgung (z.B. Wärmepumpe) bis zu einer maximalen GRZ von 0,7 zulässig.

7.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend den im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Baustrukturen festgesetzt und entspricht zum Großteil den in § 17 BauNVO definierten Orientierungswerten für Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

Im WA₁ wird eine maximal zulässige GFZ von 1,6 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO überschritten. Dies ist der 4-geschossigen Bebauung geschuldet und entspricht der Zielsetzung eine zentrale Quartiersmitte an dieser Stelle auszubilden. Dies ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da das Bestandsgebäude bereits vier Vollgeschosse aufweist.

Im WA₂, WA₄ und WA₅ wird auf Basis der im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen 3-geschossigen Bebauung eine maximale GFZ von 1,2 festgesetzt, was dem Baugebietstyp des allgemeinen Wohngebiets und den in § 17 BauNVO definierten Orientierungswerten für Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung entspricht.

Im WA₃ und WA₆ wird entsprechend des städtebaulichen Konzepts eine Bebauung mit 2-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen und eine maximale GFZ von 0,8 festgesetzt.

Da die notwendigen Stellplätze in den allgemeinen Wohngebieten WA₄ und WA₅ künftig in einem Garagengeschoss untergebracht werden, wird zudem ergänzt, dass Garagengeschosse gem. § 21a Abs. 4 BauNVO nicht in die Geschossflächenzahl (GFZ) einzurechnen sind.

7.2.3. Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug

Es gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Außenwandhöhe (AH_{max}). Die maximale Außenwandhöhe ist der obere Abschluss der Wand, gemessen vom unteren Höhenbezugspunkt. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen berücksichtigen die topografischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes. Der Bereich der „Quartiersmitte“ befindet sich am niedrigsten Geländepunkt und bildet mit Gebäudehöhen von bis zu 14,00 m den Eingang ins Quartier.

Während im Allgemeinen Wohngebiet WA₃ eine maximal 11,00 m hohe Bebauung zugelassen wird, sollen mit den vorgesehenen Mehrgeschosswohnungsbauten im westlichen Teil des Plangebiets sowie der Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA₆ markante Raumkanten geschaffen werden. Hier sind ebenfalls Gebäudehöhen von bis zu 14,00 m zulässig. Allerdings wird in Verbindung mit der maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen sichergestellt, dass die maximale Gebäudehöhe nur erreicht werden kann, wenn ein Garagengeschoss (WA₄ und WA₅) oder ein Nichtvollgeschoss (WA₆) errichtet wird.

Dementsprechend sind die Gebäudehöhen in den Allgemeinen Wohngebieten WA₄ bis WA₆ so gewählt, dass die Errichtung von Hanghäusern möglich ist. Gemäß dem städtebaulichen Entwurf ist vorgesehen, dass die Untergeschosse dabei in den Hang geschoben und zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs genutzt werden. Für die geplanten Gebäude im WA₆, wird im rückwärtigen Bereich eine etwas höhere Außenwandhöhe festgesetzt, um ein von der Straße zurückgesetztes Staffelgeschoss zu ermöglichen.

Die maximale Außenwandhöhe darf durch notwendige gebäudetechnische Anlagen überschritten werden. Dadurch soll z.B. die Errichtung von Aufzugsüberfahrten ermöglicht und die Realisierung von innovativen Gebäudekonzepten mit der Nutzung regenerativer Energiequellen attraktiver gestaltet werden.

Die Überschreitung der Gebäudehöhen ist gestaffelt festgesetzt. Für die größeren Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA₁, WA₂, WA₄ und WA₅ wird eine höhere Überschreitung (max. 3,0 m) zugelassen, während für die kleineren Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA₃ und WA₆ eine geringere Überschreitung (max. 1,5 m) zugelassen wird. Somit wird eine ansprechende Gestaltung der Dachlandschaften gesichert und technische Dachaufbauten werden optisch in den Hintergrund gerückt.

Aufgrund des topografisch anspruchsvollen Geländes wird der maßgebende untere Höhenbezugspunkt, auf den höchsten Punkt der über die Gesamtlänge des jeweiligen Baugrundstücks angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, von der aus das jeweilige Grundstück erschlossen wird (Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Grenze des jeweiligen Baugrundstücks). Die als Beurteilungsgrundlage heranzuziehende geplante Höhe der Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan mit Höhenlinien dargestellt. Liegt der Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Grenze des jeweiligen Baugrundstücks zwischen zwei Höhenlinien gilt der höhere Geländewert. Mit dieser Festsetzung wird der Höhenbezugspunkt genau definiert und gleichzeitig für die nachfolgenden Planungsschritte eine ausreichende Flexibilität bei der Geländemodellierung auf den einzelnen Grundstücken ermöglicht.

Sollte der Straßenausbau nicht so realisiert werden wie es die aktuelle und in den Bebauungsplan übernommene Planung vorsieht und es wird nachgewiesen, dass die tatsächliche Höhe der Verkehrsflächen von der geplanten Höhe der Verkehrsfläche abweicht, ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten AH_{max} zulässig. Somit wird auf ggf. erforderliche Anpassungen der Erschließungsplanung eingegangen und gleichzeitig ausreichende Flexibilität zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts eröffnet.

7.3. Bauweise

Der städtebauliche Entwurf sieht innerhalb des Geltungsbereichs eine vielseitige Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudetypologien, für unterschiedliche Nutzer- und Wohnraumbedarfe vor. Dabei ist eine Gliederung in Teilbereiche mit verschiedenen Qualitäten vorgesehen, die sich in der Festsetzung der Bauweise wiederfindet.

In den allgemeinen Wohngebieten WA₁, WA₃ und WA₆ wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch wird eine aufgelockerte Baustruktur gesichert und es entstehen gut nutzbare Freiräume für die künftigen Bewohner. Zusätzlich ist in den allgemeinen Wohngebieten WA₃ und WA₆ gemäß Planeintrag nur eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig. In Verbindung mit der Beschränkung der Wohneinheiten je Gebäude wird somit eine kleinteilige Bebauung sichergestellt, die den Zielsetzungen des städtebaulichen Entwurfs entspricht.

In den allgemeinen Wohngebieten WA₂, WA₄ und WA₅ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Gebäudelänge von 60 m zulässig sind.

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise wird die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs sichergestellt. Dieser sieht im WA₂ die Betreuungseinrichtung des BHW mit speziellen Anforderungen an Geschossflächen und Raumprogramm vor. Um den Flächenbedarf in einem Baukörper realisieren zu können und gleichzeitig eine angemessene Gebäudetiefe nicht überschreiten zu müssen, ist hier die maximale Gebäudelänge auf 60 m festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA₄ und WA₅ sieht der städtebauliche Entwurf vor, dass die Mehrgeschosswohnungsbauten durch ein Garagengeschoss miteinander verbunden werden. Um dies zu ermöglichen, wird auch hier eine maximale Gebäudelänge von 60 m festgesetzt.

7.4. Anzahl der Wohneinheiten

In den Allgemeinen Wohngebieten WA₃ und WA₆ wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude beschränkt, um eine kleinteilige Gebäudestruktur sicherzustellen.

7.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend des städtebaulichen Entwurfs gibt es insgesamt neun Baufelder, durch die das räumliche Konzept gesichert wird. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) werden sowohl durch Baugrenzen als auch durch Baulinien festgesetzt.

Grundsätzlich sind die Baufelder größer dimensioniert als die angedachten Baukörper im städtebaulichen Entwurf. Auf diese Weise wird in den nachfolgenden Planungsphasen eine ausreichende Flexibilität bei der exakten Positionierung des Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet. Zudem dürfen die Baugrenzen durch Terrassen und Balkone um max. 2,5 m überschritten werden. Diese Festsetzung stellt sicher, dass sich bei einer sinnvollen Positionierung des Baukörpers innerhalb des Baufeldes keine negativen Auswirkungen für die Gestaltung von ansprechenden Außenbereichen ergeben.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA₆ werden zwei Baufelder mit einer Höhenstaffelung festgesetzt. Entlang der Ringstraße Süd wird eine Baulinie festgesetzt, an die mit bis zu zwei Vollgeschossen angebaut werden muss. Durch die Baulinie wird in dem ersten Baufenster entlang der Straße eine einheitliche Gebäudeflucht sichergestellt und eine markante Raumkante ausgebildet. Durch das zweite Baufenster, das in einem Abstand von 3 m zur Baulinie festgesetzt ist und eine Bebauung mit drei Vollgeschossen zulässt, wird den künftigen Bauherren die Errichtung eines von der Straße abgerückten Staffelgeschosses ermöglicht.

7.6. Nebenanlagen und Stellplätze

7.6.1. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird und die der Regenwasserrückhaltung/-nutzung oder der Wärme-/Energieversorgung dienen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA₁, WA₂, WA₄, WA₅ und WA₆ innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA₃ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da die ruhig gelegenen Privatgärten als attraktive Aufenthaltsbereiche freigehalten werden sollen. Um innovative Ver-/Entsorgungskonzepte zu ermöglichen sind bauliche Anlagen die der Regenwasserrückhaltung/-nutzung oder der Wärme-/Energieversorgung dienen sowie Nebenanlagen für Müll und Fahrräder im WA₃ ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um einen hochwertig gestalteten Straßenraum sicherzustellen, wird im gesamten Geltungsbereich die Zulässigkeit von Nebenanlagen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auf Anlagen für Müll und Fahrräder beschränkt, die zudem entsprechend zu gestalten sind (vgl. auch 8.4.1 Nebenanlagen). Nebenanlagen für Müll und Fahrräder sind auch innerhalb der Fläche für Stellplätze „St“ zulässig.

7.6.2. Stellplätze

In den allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ entsteht künftig das Quartierszentrum mit gemischt genutzten Gebäuden. Neben dem Wohnen sollen auch Gewerbe-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote, mit dem entsprechenden Bedarf an nahegelegenen, oberirdischen Stellplätzen, dort unterkommen. Diese sind innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen „St“ zulässig. Die Festsetzung der Stellplatzflächen erfolgt, da die genannten Nutzungen voraussichtlich einen hohen Stellplatzbedarf auslösen und insbesondere der Innenbereich

zwischen den drei Baufeldern als attraktiver Außenbereich ausgebildet und nicht für den ruhenden Verkehr genutzt werden soll.

Im WA₆ sind oberirdische Stellplätze innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Fläche „St“ zulässig. Diese Flächen befinden sich direkt zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Baufeld. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass die höher gelegenen Grundstücksbereiche im Süden nicht für den ruhenden Verkehr genutzt werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA₃, WA₄ und WA₅ sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da die Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet WA₃ gestalterisch in die bauliche Hauptanlage integriert werden sollen und die Stellplätze in den allgemeinen Wohngebieten WA₄ und WA₅ in einem Garagengeschoss unter den Wohngebäuden untergebracht werden.

7.7. Verkehrsflächen

7.7.1. Straßenverkehrsflächen

Damit die Erschließung des Plangebiets gesichert ist, werden auf Basis des im städtebaulichen Entwurf erarbeiteten Erschließungskonzepts öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Innerhalb der Straßenbegrenzungslinien sind Stellplätze als straßenbegleitende Parkplätze zulässig, damit eine ausreichende Anzahl an Besucherparkplätzen sichergestellt werden kann.

7.7.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)

Entlang der Roland-Krug-Straße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt, da der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Nidda erwartete Stellplatzbedarf des Quartierszentrums voraussichtlich nicht auf den dafür ausgewiesenen Flächen nachgewiesen werden kann.

7.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im WA₁ und WA₂ wird parallel zur Ringstraße Nord ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die Festsetzung zielt darauf ab, vor der geplanten Kita eine Fußwegeverbindung auszubilden und somit in diesem sensiblen Bereich ein besonderes Augenmerk auf die Verkehrssicherheit zu legen.

7.9. Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Es wird festgesetzt, dass das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser in Retentionszisternen, unterirdischen Speicherboxen oder offenen, 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 ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das Fassungsvermögen der Anlagen ist auf Basis der Grundstücksgröße, eines zweijährigen Regenereignisses und einer maximalen Drosselabflussmenge zu ermitteln.

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass im Sinne einer Schwammstadt jedes einzelne Grundstück einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung leistet. In Verbindung mit dem zentralen Regenrückhaltebecken soll damit bei zukünftigen Starkregenereignissen eine Überlastung der Kanalisation verhindert werden.

7.10. Flächen für Versorgungsanlagen

7.10.1. Elektrizität (Transformatorstation)

Nördlich der Roland-Krug-Straße wird eine Fläche für die Errichtung einer Transformatorstation festgesetzt. Der Standort wurde so gewählt, dass er möglichst zentral im Quartier liegt, ohne dass es zu Konflikten oder Versorgungsproblemen bei der schrittweisen Umsetzung der Baumaßnahmen kommt.

7.10.2. Abwasser (Regenrückhaltebecken)

Nördlich der Roland-Krug-Straße wird eine Fläche für die Errichtung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens festgesetzt. Der Standort sowie die Dimensionierung der Fläche wurde so gewählt, dass ein ausreichend großes Rückhaltevolumen für das gesamte Quartier bereitsteht und das Wasser gedrosselt über den parallel zur Roland-Krug-Straße verlaufenden Graben in den Salzbach geleitet werden kann.

7.11. Öffentliche Grünflächen

Im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs wurde ein Freiraumkonzept erarbeitet, welches ein breites Spektrum an unterschiedlichen Bedarfen abdecken soll. Neben dem Quartiersplatz mit urbanem Charakter im Innenbereich der Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂, der mit gastronomischen Angeboten ergänzt werden soll, sind auch öffentliche Grünräume im Quartier angedacht.

7.11.1. Zweckbestimmung **Gv** „Grünverbindung“

Im nördlichen Bereich des Plangebiets verläuft ein das Flurstück 133/12, auf dem sich eine Fußwegeverbindung von der Roland-Krug-Straße in den Kurpark befindet und die zum Kulturdenkmal - Gesamtanlage Kurpark gehört. Diese soll künftig erhalten werden und wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünverbindung“ festgesetzt. Aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Auflagen werden behutsame Maßnahmen zur Gestaltung und zum Erhalt der Fläche ergänzt.

7.11.2. Zweckbestimmung **Gm** „Gemeinschaftsgrünfläche“

Da das Plangebiet im Osten an den unteren Kurpark von Bad Salzhausen angrenzt, ist im nordwestlichen Bereich eine öffentliche und gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche angedacht worden. Diese Gemeinschaftsgrünfläche schließt im Norden an die Fußwegeverbindung in den unteren Kurpark an und schafft einen begrünnten Auftakt ins Plangebiet. Um die Funktion als Gemeinschaftsgrünfläche planungsrechtlich zu sichern, werden zudem Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt.

7.11.3. Zweckbestimmung **Gr** „Randeingrünung“

Entlang der Roland-Krug-Straße werden zwei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ festgesetzt. Durch eine angemessene Begrünung und eine ansprechende Gestaltung soll der Straßenraum gefasst und ein attraktiver Übergang zum Landschaftsraum geschaffen werden. Der vorhandene Graben wird dabei sowohl funktional als auch gestalterisch eingebunden.

7.12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.12.1. Bodenhaushalt

Damit die durch das Bauvorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen überwiegend als nicht erheblich eingestuft werden können, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan getroffen, die die Beeinträchtigungsintensität des Bodens verringern. Demnach ist anfallender Oberboden bei der Erstellung der Baugrundstücke zu lagern und soweit möglich innerhalb des Wohngebiets bei der Gestaltung gärtnerischer Flächen und der Straßenflächen wieder zu verwenden.

7.12.2. Dachbegrünung

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° und einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 10 m² extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Dachbegrünungen sind zum einen ein Ausgleich für die von den neuen Gebäuden versiegelten Flächen und zum anderen wirken sie sich positiv auf das Mikroklima aus. Darüber hinaus leistet die Substratschicht auf den Dächern einen Beitrag zur Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück.

Da Dachflächen ab 10 m² Dachfläche zu begrünen sind, wird die Dicke der Substratschicht bei baulichen Hauptanlagen auf mindestens 12 cm und bei baulichen Nebenanlagen (bspw. Garagendächer) auf mindestens 8 cm, festgesetzt.

Dachterrassen, Dachöffnungen und technische Ein- und Aufbauten sowie deren Zuwegungen sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen, um Flexibilität in der architektonischen Ausgestaltung und Gebäudeausstattung zu bewahren. Dies gilt nicht für Solaranlagen, da diese aufgeständert mit einer Dachbegrünung zu kombinieren sind.

7.12.3. Artenschutz

Da durch die Umsetzung der Planung mit einem Verlust der Lebensräume von Fledermäusen und höhlenbrütenden Vögeln ausgegangen werden muss, ist sowohl räumlich als auch zeitlich im Sinne einer Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, ein Ausgleich vorzunehmen. Durch die entsprechenden Festsetzungen von Ersatzquartieren wird ein funktionaler Ausgleich vorgenommen.

7.12.4. Schutz von Insekten

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insektenarten, sind Regelungen in Bezug auf die bei der Außenbeleuchtung zu verwendenden Leuchtmittel und die Gestaltung der Leuchtgehäuse aufgenommen worden.

7.12.5. Maßnahmen gegen Vogelschlag

Zum Schutz der Vögel vor Vogelschlag, müssen bei Fenstern und Fassaden mit mehr als 4 m² Fläche geeignete Vorkehrungen umgesetzt werden, um eine vermehrte Kollision zu vermeiden. Die Auswahl und Beurteilung der erforderlichen Vorkehrungen ist im Rahmen der Genehmigungsplanung abzustimmen und vorzunehmen.

7.13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen

7.13.1. Anpflanzungen im Bereich der Randeingrünung und des Regenrückhaltebeckens

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine Fläche mit Pflanzgeboten festgesetzt. Insgesamt sind hier mindestens 14 Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18

cm anzupflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Zudem werden Festsetzungen zur Ansaat und Pflege auf den öffentlichen Grünflächen **GR1** und **GR2** sowie im Bereich des Regenrückhaltebeckens getroffen.

Mit diesen Festsetzungen wird eine angemessene und dauerhafte Begrünung des Quartiers gesichert sowie ein ansprechender Übergang zur Landschaft geschaffen. Der Straßenraum der Roland-Krug-Straße wird durch die Baumpflanzungen gefasst und gestalterisch aufgewertet. Gleichzeitig wirken sich die Maßnahmen auch positiv auf den Naturhaushalt aus.

7.13.2. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Um eine angemessene Begrünung des Plangebiets zu sichern, sind Festsetzungen für die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen getroffen worden. Die Grundstücksfreiflächen haben durch ihre Wohnungsnähe eine wichtige Funktion für die Freiraumerholung im Wohnumfeld. Dementsprechend sind die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und je angefangene 300 m² ein Baum der Artenverwendungsliste 2. (Hochstamm, StU 16-18) zu pflanzen. Erhaltene Bäume in mindestens dieser Größe können hierauf angerechnet werden.

Zusätzlich sind 20% der Grundstücksfreiflächen mit freiwachsenden Sträuchern zu bepflanzen, da diese als Schattenspender für Mensch und Tier fungieren und gleichzeitig auch Zusatzstrukturen für wildlebende Vögel bieten. Damit die Durchgrünung des Quartiers auch künftig gesichert wird, sind die Anpflanzungen zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Trotz der guten städtebaulichen Dichte und der effizienten Ausnutzung des Nachverdichtungspotentials im Plangebiet, sollen mit den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auch positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt umgesetzt werden.

7.13.3. Hausgärten

Das gestalterische Gesamtkonzept des Quartiers sieht fließende und nicht voneinander isolierte Freiräume und Gärten vor. Um dieses Gestaltungskonzept zu sichern, sind in den Privatgärten als Einfriedungen ausschließlich Hecken bis max. 1,5 m Höhe (siehe unter 8.5 Einfriedungen) zulässig, die als geschnittene Hecken nach Artenverwendungsliste 1.1 auszuführen sind.

7.14. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Erhalt von größeren Gehölzbeständen hat eine positive Auswirkung auf das Stadt- und Straßenbild sowie den Naturhaushalt. Dies betrifft sowohl das Kleinklima (z.B. Verschattung, Verdunstung), als auch die Bereitstellung von Lebensräumen für Tiere. Zudem bieten Bestandsbäume eine stadträumlich positive Wirkung, die mit Neupflanzungen erst nach mehreren Jahren erzielt werden kann.

In diesem Sinne wird im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebiets eine Fläche festgesetzt, innerhalb der vorhandene Bäume bzw. Gehölzbestände mit einem Stammdurchmesser von über 20 cm, dauerhaft zu erhalten und vor jedweder Beeinträchtigung zu schützen sind (insbesondere im Rahmen der Baumaßnahmen).

Um das Quartiersbild dauerhaft zu sichern, wird ergänzend festgesetzt, dass die erhaltenen Bäume bzw. Gehölzbestände bei Verlust gleichwertig zu ersetzen sind.

7.15. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Gemäß der erstellten „Schalltechnischen Untersuchung“, die die Geräuschbelastung auf die Gebäudefassaden der geplanten Neubauten durch die Tennisfelder der im Nordwesten angrenzenden Tennisanlage sowie der Emissionen der Roland-Krug-Straße untersucht, besteht kein akuter Handlungsbedarf gegen den aktuellen Umgebungslärm.

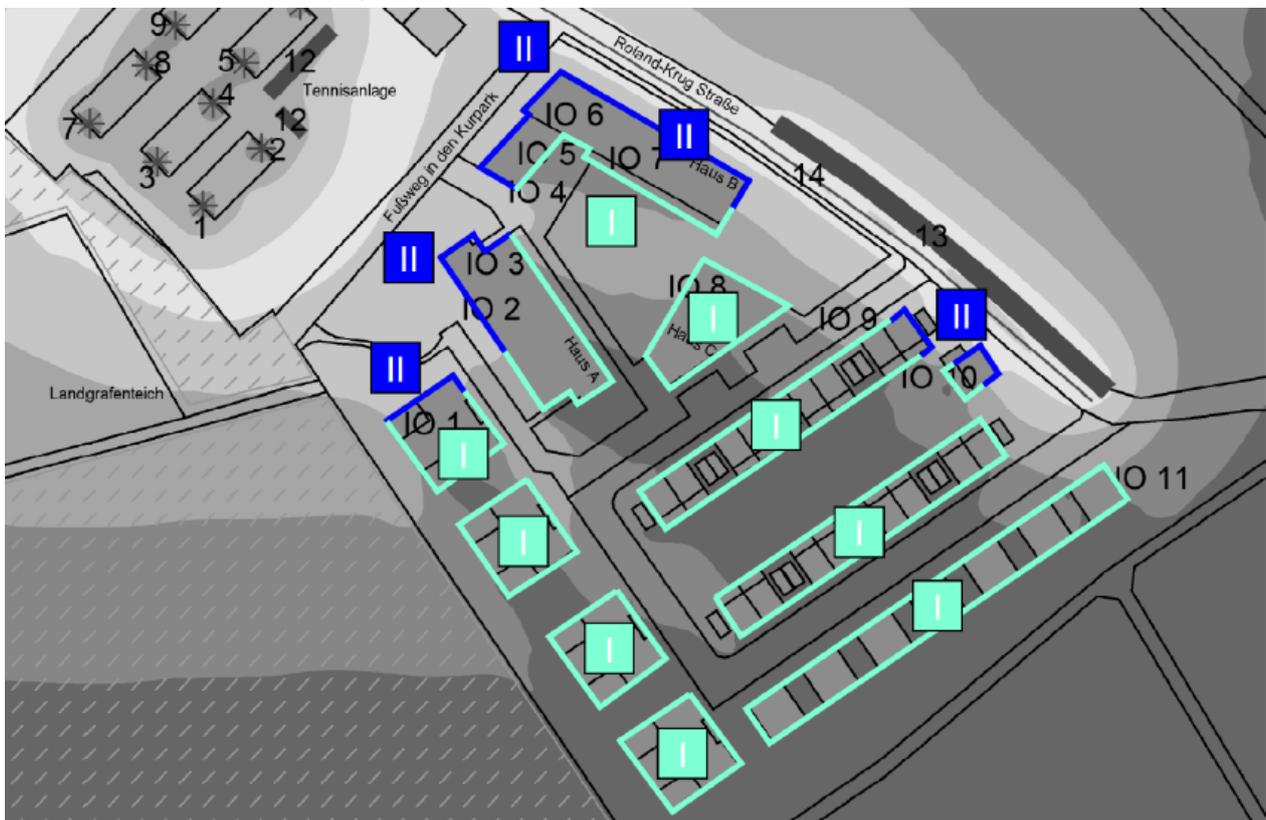
Anhand der aus der Überlagerung sämtlicher angesetzten Geräuschemissionen (Tennisanlage und Roland-Krug-Straße) resultierenden Berechnungsergebnisse ist zu erkennen, dass die Orientierungswerte an sämtlichen Immissionsorten sowohl für die Tages- als auch Nachtzeiten eingehalten werden.

Der erforderliche Schallschutz ist durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude sicherzustellen. Die Anforderungen an den passiven (objektbezogenen) Schallschutz ergeben sich dabei aus den Lärmpegelbereichen in Verbindung mit der DIN 4109-1.

Für die Planung der Außenbauteile sind die Tageswerte maßgebend. Der erstellten Lärmpegelbereichskarte (Abb. 9.) ist zu entnehmen, dass das Plangebiet tagsüber in die Lärmpegelbereiche I und II eingeordnet wird. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, ergibt sich gemäß DIN 4109-1 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten.

Zum Schutz vor Außenlärm und zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sind die nach Außen abschließenden Bauteile von schutzbedürftigen Räumen so auszuführen, dass mindestens ein gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u. Ä., eingehalten wird.

Abb. 9 Karte für die Lärmpegelbereich nach DIN 4109



Quelle: LPakustik (2023)

8. Inhalt und Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

8.1. Dachform

Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 10° zulässig, um eine zeitgenössische Gestaltungs- und Bebauungsqualität zu sichern. Zudem eignen sich Flachdächer sowohl für eine Dachbegrünung als auch für die Installation von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und erfüllen damit auch einen ökologischen Anspruch.

8.2. Staffelgeschosse

In den Baufeldern im WA₂ und WA₃ ist ein Staffelgeschoss pro Gebäude zulässig. Die Staffelgeschosse ermöglichen zum einen eine moderne Gestaltung der Baustruktur und zum anderen entstehen durch die unterschiedlichen Rücksprünge gut nutzbare Außenbereichsflächen für die künftigen Bewohner.

8.3. Technische Dachaufbauten

Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Solaranlagen sind auf den Dächern im gesamten Geltungsbereich nur aufgeständert (d.h. in Verbindung mit einer Dachbegrünung) zulässig, sodass die Dachbegrünung von diesen technischen Aufbauten nicht beeinträchtigt wird.

8.4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

8.4.1. Nebenanlagen

Um eine einheitliche Gestaltungsqualität zu sichern, sind Abstellplätze für Müllsammelbehälter einzuhausen, zu umpflanzen, oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz zu umgeben.

8.4.2. Stellplätze

Um der Versiegelung im Plangebiet entgegenzuwirken und einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt auszuüben, wird festgesetzt, dass Stellplätze in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen sind

8.5. Einfriedungen

Das gestalterische Gesamtkonzept des Quartiers sieht fließende, nicht voneinander isolierte Freiräume vor, die das Entstehen von kommunikativen Gärten und nachbarschaftlichen Gemeinschaften fördern sollen. Deswegen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den Privatgärten als Einfriedungen ausschließlich Hecken bis max. 1,5 m Höhe gemäß der Artenverwendungsliste 1.1 zulässig sind.

Einfriedungen als Mauern sind ausschließlich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Diese Gliederung dient der Sicherung der städtebaulichen Qualitäten innerhalb des Quartiers, da der Straßenraum maßgeblich die Wahrnehmung des Quartiers beeinflusst.

8.6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um einen angemessenen Grünanteil innerhalb des Plangebiets zu sichern, sind die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen als Vegetationsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

9. Hinweise

In den Bebauungsplan sind Hinweise aufgenommen worden, um planungsrelevante Informationen zum besseren Verständnis und zur Beachtung zur Verfügung zu stellen.

10. Anlagen

Umweltbericht gem. § 2a BauGB

(Entwurf NaturProfil, Mai 2023)

Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

(Entwurf NaturProfil, Mai 2023)

Schalltechnische Untersuchung

(LP Akustik, April 2023)

Verkehrsuntersuchung

(IMB Plan, April 2023)

Hydrogeologische Bewertung

(Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Januar 2023)