



STADT NIDDA

Wilhelm-Eckhardt-Platz • 63667 Nidda • Tel.: 06043/8006-0
E-Mail: info@nidda.de • Internet: www.nidda.de

Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Nidda

Bebauungsplan Nr. BS 3.4 "Die Kurstraße", 4. Änderung

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

1. Veranlassung, Planziel und räumlicher Geltungsbereich der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in der Sitzung am 22.02.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“, 4. Änderung gefasst und im Zeitraum vom 04.01.2023 bis 03.02.2023 die frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Allgemeines Planungsziel ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Neuordnung des Areals „Haus am Landgrafenteich“ zu schaffen, um das bereits bebaute Grundstück für die städtebauliche Weiterentwicklung des Niddaer Stadtteils Bad Salzhausen zu nutzen.

Das „Haus am Landgrafenteich“ wurde ursprünglich als Kriegsofener-Erholungsheim errichtet und durch den LWV (Landeswohlfahrtsverband Hessen) betrieben. 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 Energiestandart 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 und im Rahmen einer orientierenden Schadstoffuntersuchung in verschiedenen Bauteilen Schadstoffbelastungen festgestellt wurden (z.B. Asbest, künstliche Mineralfasern), durch die eine Sanierung erschwert wird.

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.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB. Nach § 2 Abs. 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.

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.

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

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in der Sitzung am 27.06.2023 die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs BS 3.4 „Die Kurstraße“ 4. Änderung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes liegt in der Zeit von

Montag, 31.07.2023 bis einschließlich Freitag, 08.09.2023

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

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

sowie nach Vereinbarung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Während des oben genannten Offenlegungszeitraums können von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung sowie die ausliegenden Unterlagen können während der Auslegungsfrist auch online unter www.nidda.de (Rubrik: „Amtliche Bekanntmachungen“) eingesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass gemäß § 4b BauGB ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB vom 04.01.2023 bis 03.02.2023 wurden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den folgenden Themen vorgelegt:

- Verkehrliche Erschließung; Leistungsfähigkeit der Verkehrsknotenpunkte; Radverkehr und Fernradweg R4; Parkierungskonzept
- Erschließung: Bestehende Leitungstrassen (Elektrizität, Wasser, Gas)
- Natur- und Umweltschutz: Erhalt von Bäumen; Nisthilfen; Erfassung geschützter Arten; tierfreundliche Gestaltung
- Wasserwirtschaft: Grundwasser- und Heilquellenschutz; Entwässerungskonzept; wasserrechtliche Genehmigung; Anschluss an öffentliche Kanalisation
- Bodenschutz: Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz; Bodendenkmäler
- Forstwirtschaft: Inanspruchnahme von Waldflächen und waldrechtlicher Ausgleich
- Lage des Plangebiets in einem Bombenabwurfgebiet und Sondierung auf Kampfmittel

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

- 1) Umweltbericht mit den gemäß der Anlage 1 zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB zu beschreibenden und zu bewertenden Inhalten sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
 - Umweltbezogene Informationen zu den Schutzgütern:
 - o Mensch und menschliche Gesundheit
 - o Bodenhaushalt
 - o Grundwasser und Oberflächengewässer
 - o Klima / Luft
 - o Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
 - o Landschaftsbild und Erholung
 - o Kultur- und Sachgüter
- 2) Fachbeitrag Artenschutz gemäß §44 BNatschG (Mai 2023)
 - Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit besonders geschützter Arten gegenüber den Verbotstatbeständen des §44 BNatschG.
- 4) Hydrogeologische Bewertung (Januar 2022)
 - Untersuchung möglicher Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Grundwasser.
- 5) Schalltechnische Untersuchung (April 2023)

- Untersuchung der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr, Sportstätten sowie gewerbliche Anlagen; Ermittlung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen.

6) Verkehrsuntersuchung (April 2022)

- Überprüfung des örtlichen Verkehrsnetzes hinsichtlich Kapazitätsreserven und der Fähigkeit die Neuverkehrsfahrten aufzunehmen und in ausreichender Weise abzuwickeln.

Aufgestellt: Nidda, 19.07.2023

Der Magistrat der Stadt Nidda

Thorsten Eberhard
Bürgermeister

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“, 4. Änderung

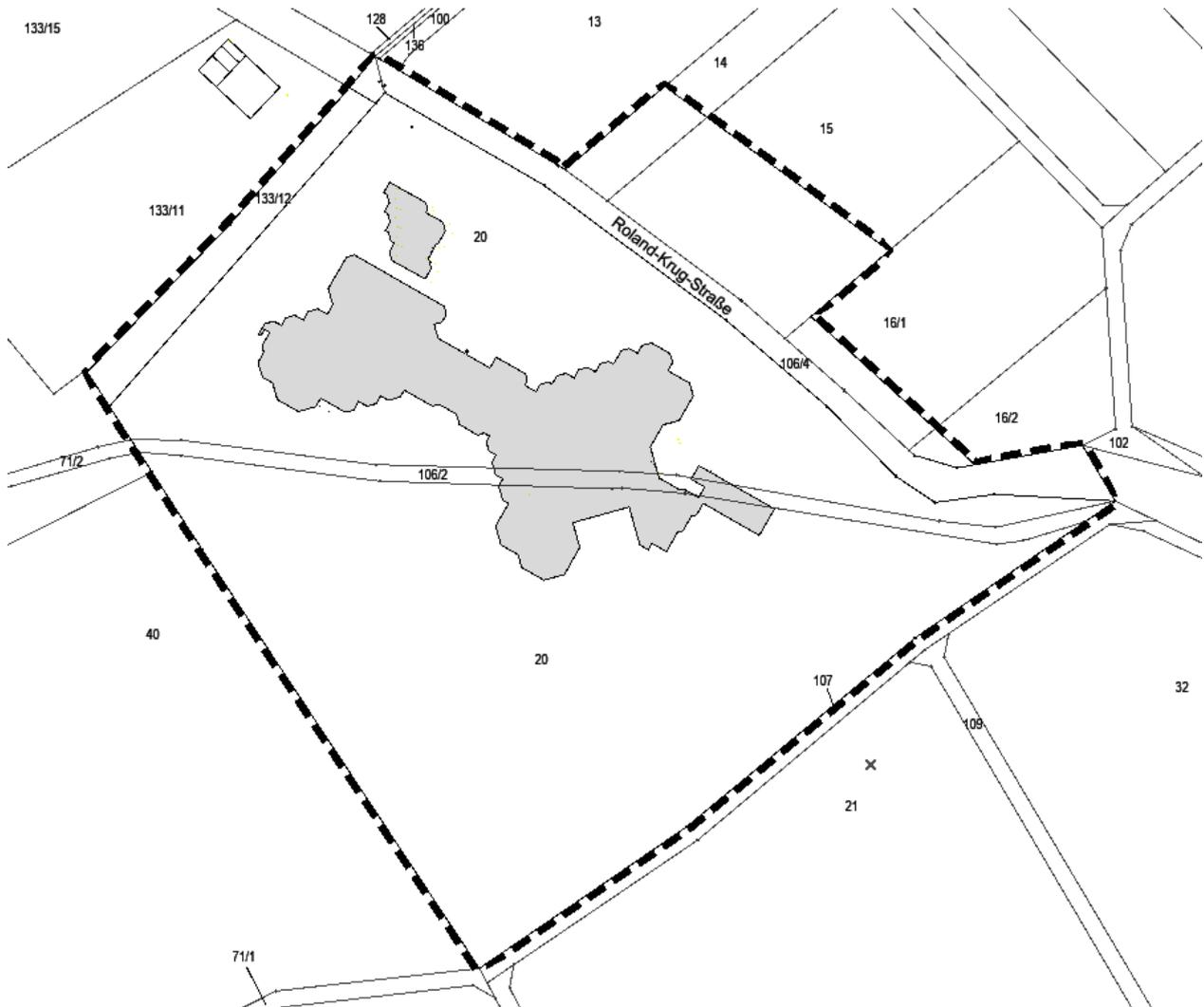


Abbildung genordet, ohne Maßstab