

# Bauleitplanung der Stadt Nidda

Bebauungsplan Nr. OS 14

„Medizinisches Zentrum“

- Begründung -



E n t w u r f

Planungsbüro Vollhardt  
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg

Telefon: 0 64 21 / 304989 0  
Telefax: 0 64 21 / 304989 40

Objekt-Nr.: 22/511  
Planungsstand: April 2023

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung .....	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.2	Bauleitplanverfahren .....	3
1.3	Planungsverlauf .....	4
2.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches und Gebietsgröße .....	5
2.1	Lage des Geltungsbereichs .....	5
2.2	Abgrenzung des Geltungsbereichs .....	5
3.	Einfügung in übergeordnete Planungen .....	7
3.1	Regionalplanung .....	7
3.2	Überörtliche Fachplanungen .....	7
3.3	Flächennutzungsplan .....	7
3.4	Schutzgebiete .....	8
4.	Planfestsetzungen .....	9
4.1	Urbanes Gebiet .....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	11
4.4	Stellplätze .....	11
4.5	Flächen für sozialen Wohnungsbau .....	11
4.6	Verkehrsflächen .....	11
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	12
4.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	12
4.9	Wasserrechtliche Festsetzungen .....	12
4.10	Nutzung solarer Strahlungsenergie .....	13
5.	Verkehrsplanerische Erschließung .....	13
6.	Ver- und Entsorgung .....	14
6.1	Abwasserentsorgung .....	14
6.2	Wasser- und Löschwasserversorgung .....	15

---

6.3	Telekommunikation.....	17
6.4	Stromversorgung.....	17
7.	Umweltbelange.....	19
8.	Bodenordnung.....	19

Anlage

Orientierende Baugrundvoruntersuchung; Geonorm GmbH; Gießen; 11.10.2021

## 1. Einleitung

### 1.1 Ziel und Zweck der Planung

Am westlichen Ortsrand von Ober-Schmitten befindet sich die ehemalige HERA-Papierfabrik. Der Betrieb wurde 1946 unter dem Namen „Hessische Papierverarbeitung GmbH“ in Nidda gegründet und 1948 aus wettbewerbsrechtlichen Gründen in „HERA Papierverarbeitung“ umbenannt. 1976 wurde die etwa 6000 m<sup>2</sup> große Produktionsstätten in Ober-Schmitten übernommen. 1992 wurde das Unternehmen die Rechtsform einer GmbH & Co. KG übertragen. 2016 wurden die Mitarbeiter und Maschinen der Firma Philform, Nidda-Harb, übernommen. Schwerpunkt des Betriebes ist die Herstellung von Flach-, Zellglas- und Bodenbeuteln, Sichthüllen und Bildertaschen. Im Sommer 2022 erfolgte der Umzug des Betriebes nach Schotten-Rainrod.

Für das Betriebsgelände sowie die noch vorhandene Freifläche in Richtung Ortsrand ist somit eine Nachfolgenutzung städtebaulich vorzubereiten.

Ziel der Planung ist die städtebauliche Ordnung der baulichen Situation und Nutzung im Plangebiet sowie die langfristige Sicherung und Entwicklung einer gemischten Baufläche. Geplant ist die Entwicklung eines Nutzungsmixes aus Gewerbe, Wohnen, Bildung, Gesundheit, Ernährung, Energie, Mobilität und Tourismus.

In einem ersten Schritt soll zunächst ein Ärztehaus (Medizinisches Zentrum) auf dem bislang unbebauten Grundstück zwischen der Fabrik und der Ortslage errichtet werden. In diesem Zusammenhang ist auch eine neue Fuß- und Radwegeverbindung von der Taunusstraße über die Nidda geplant. Im Bebauungsplan soll das gesamte Gebiet als „Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in ihrer Sitzung am 14.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans OS 14 „Medizinisches Zentrum“ gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain.

### 1.2 Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans OS 14 „Medizinisches Zentrum“ erfolgt im zweistufigen Regelverfahren gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 sowie § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Um die Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens zu beschreiben und zu bewerten, wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind zudem die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzuarbeiten, die sich aus den europäischen Richtlinien, Richtlinie 92/43/EWG des Rates (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-RL) und Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates (Vogelschutz-Richtlinie, VS-RL) sowie aus der nationalen Gesetzgebung (BNatSchG) ergeben.

Zur Änderung des FNP sowie des Bebauungsplans wird ein gemeinsamer Umweltbericht sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Zusätzlich wurde eine orientierende Baugrundvoruntersuchung durchgeführt.

### 1.3 Planungsverlauf

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

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14. September 2021 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

#### Verfahren nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange):

Die frühzeitige Beteiligung wurde in der Zeit vom 04.01.2023 bis einschließlich 03.02.2023 durchgeführt. Die Bekanntmachung / Anschreiben erfolgten am \_\_.\_\_.202\_ / 15.12.2022.

#### Verfahren nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange):

Die Beteiligung wurde in der Zeit vom \_\_.\_\_.202\_ bis einschließlich \_\_.\_\_.202\_ durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am \_\_.\_\_.202\_.

#### Satzungsbeschluss:

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.202\_ von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

## 2. Lage des räumlichen Geltungsbereiches und Gebietsgröße

### 2.1 Lage des Geltungsbereichs

Das Änderungsgebiet mit einer Fläche von ca. 2 ha befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Nidda Ober-Schmitten zwischen der Taunusstraße (B455) und der Nidda. Direkt östlich schließt sich die Ortslage von Ober-Schmitten an. Der Geltungsbereich umfasst das Gelände einer Papierverarbeitungsfabrik sowie eine bislang unbebaute Fläche zwischen der Ortslage und der Fabrik.

Westlich sowie nördlich der B455 grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets und der Kompensationsfläche (Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

### 2.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 107/2 teilweise, 107/3 und 261 in der Flur 4, Gemarkung Unter-Schmitten sowie die Flurstücke 204/1 teilweise, 491/3 teilweise, 491/5 teilweise (Weg) (Nidda), 209/1, 209/2, 209/3, 460 teilweise (Weg), 500, 504/1, 504/2 und 504/3 in der Flur 1, Gemarkung Ober-Schmitten.

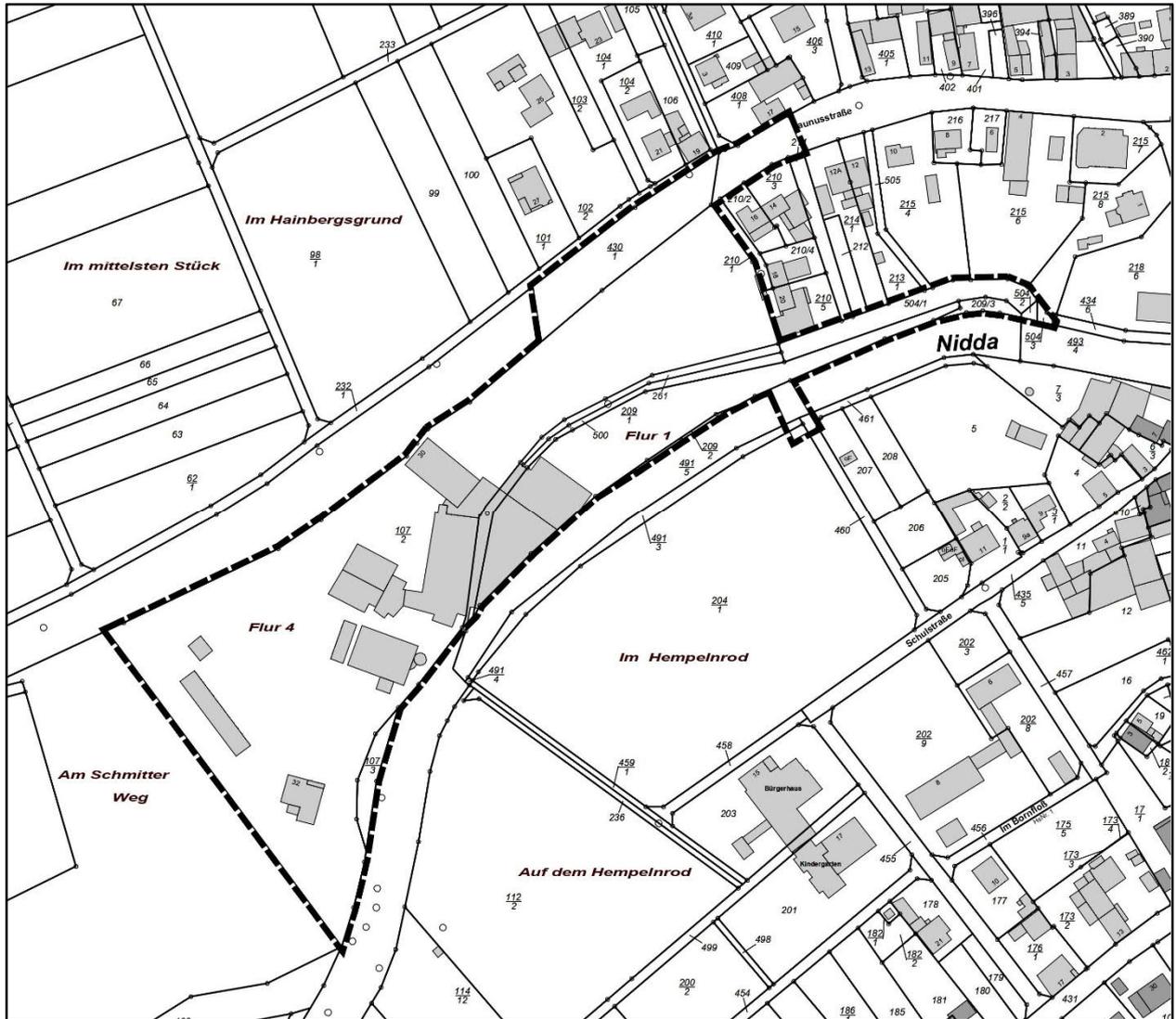
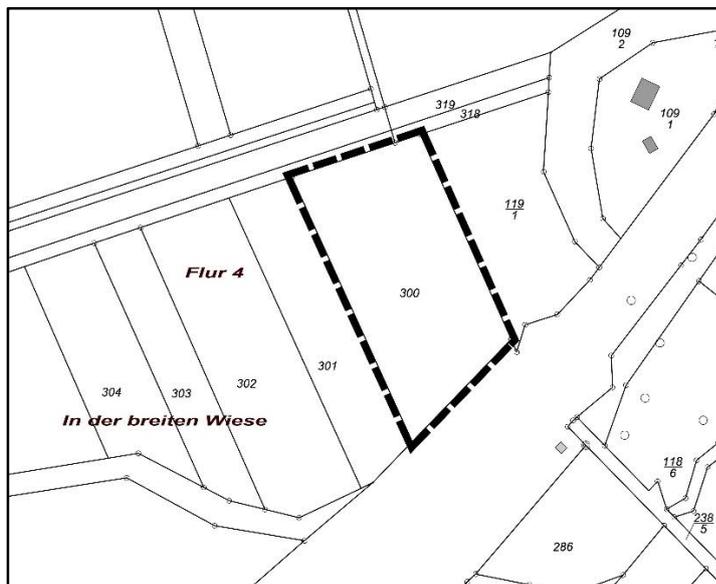


Abbildung 2: Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans OS 14 „Medizinisches Zentrum“



Die 2.950 m<sup>2</sup> große externe Kompensationsfläche befindet sich in der Gemarkung Unter-Schmitten, Flur 4, Flurstück 300.

Abbildung 3: Externe Kompensationsfläche

### 3. Einfügung in übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan Südhessen (RPS) bzw. dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Ballungsraums Frankfurt RheinMain festgelegt.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen als „Vorranggebiet Siedlung / Bestand“ dargestellt. Das Überschwemmungsgebiet der Nidda ist als „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt.

Das Überschwemmungsgebiet wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) berücksichtigt. Die Planung widerspricht somit nicht den Zielen der Regionalplanung.

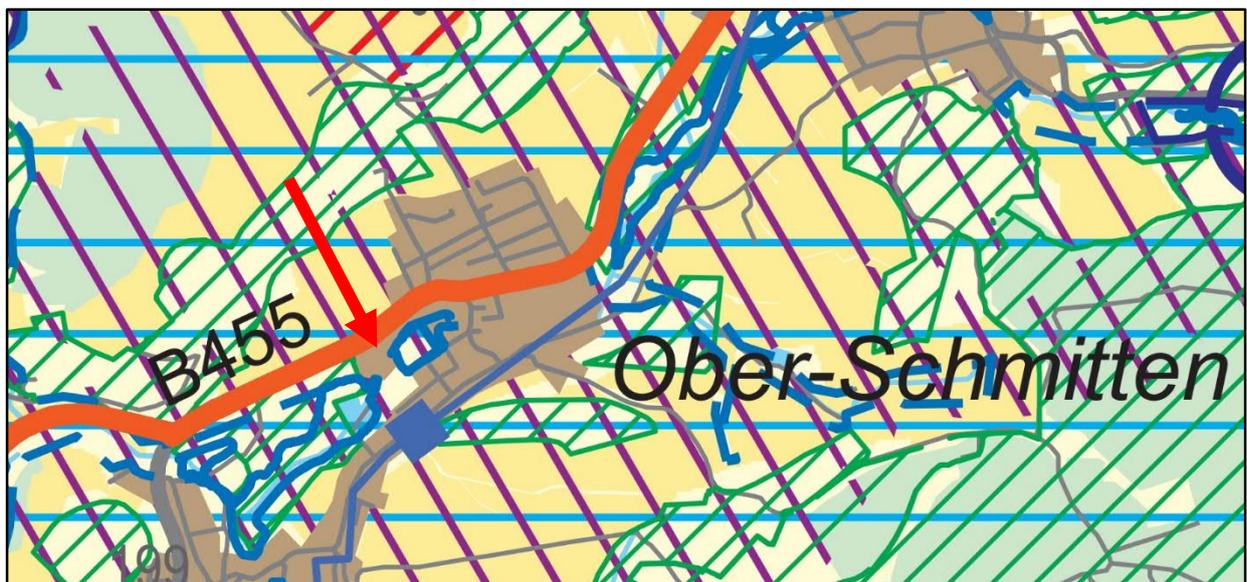


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

#### 3.2 Überörtliche Fachplanungen

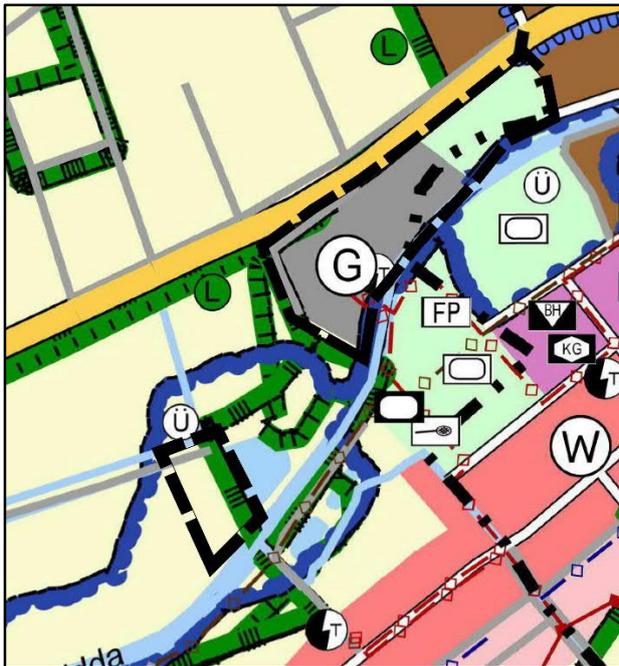
Überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen, Abbauf Flächen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind nicht bekannt.

#### 3.3 Flächennutzungsplan

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

Nach § 22 MetropolG obliegt mit Datum des Beitritts dem Regionalverband die Änderung der Flächennutzungspläne der neuen Mitgliedskommunen.

Diese Flächennutzungspläne gelten bis zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 (Regionaler Flächennutzungsplan) fort.



Die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda als Gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (ca. 1,4 ha) und als Grünfläche § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (ca. 0,6 ha) dargestellt. Die Kompensationsfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt (ca. 0,3 ha).

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



Im Rahmen der parallel verlaufenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung in eine gemischte Baufläche (M) § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB geändert. Aus dieser kann ein Urbanes Gebiet (MU) entwickelt werden.

Die Kompensationsfläche wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt.

Abbildung 6: 3. Änderung des Flächennutzungsplans

Die wesentlichen Ziele des Landschaftsplans der Stadt Nidda wurden in den Flächennutzungsplan integriert. Für das Plangebiet sind im FNP keine besonderen landschaftsplanerischen Entwicklungsziele dargestellt.

### 3.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes 3 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929).

Weiterhin liegt das Plangebiet in der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes „WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod“ (Schutzgebietsverordnung im St.Anz. 19/87 S. 1112 vom 23.03.1987) und der Qualitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda – Bad Salzhausen, Wetteraukreis vom 06.10.1992 (St.Anz. 45/92 vom 09.11.1992, S. 2836).

Auf Grund des naturfernen Zustandes der Nidda im Bereich des Plangebietes sind hier keine besonders geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG) vorhanden.

Die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Wetterau“ gelegene Fläche soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens aus dem Schutzgebiet herausgenommen werden. Ein entsprechender Antrag wird gestellt.

Das FFH-Gebiet 5520-304 „Basaltmagerrasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“ in rund 300 m Entfernung ist von der Planung erkennbar nicht betroffen. Durch die Planung erfolgt lediglich eine Umstrukturierung der bestehenden Nutzungen hin zu weniger emittierenden Nutzungen. Zudem ist das Plangebiet durch die B455 vom Schutzgebiet getrennt.

## 4. Planfestsetzungen

### 4.1 Urbanes Gebiet

Der gesetzgeberische Leitgedanke für die Neueinführung der Gebietskategorie des Urbanen Gebietes besteht in der planerischen Verwirklichung der nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege. Insbesondere zur Vermeidung und Reduzierung von Verkehr und zur Förderung eines lebendigen öffentlichen Raums, soll eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung hergestellt werden.

Urbane Gebiete dienen nach § 6a Abs. 1 Satz 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit unterscheidet sich diese Baugebietskategorie von den anderen gemischten Baugebieten (Dorf-, Misch- und Kerngebiet). Das Wohnen ist hier zwar allgemein zulässig, jedoch fehlt in den urbanen Gebieten eine Vorrangklausel für eine Nutzungsart wie im Dorfgebiet (zugunsten der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe) und im Kerngebiet (vorwiegend Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur). Im urbanen Gebiet kommt den Nutzungsarten jenseits des Wohnens gegenüber dem Mischgebiet ein größeres Gewicht zu, weil nicht nur Gewerbebetriebe, sondern auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen bereits in der abstrakten Beschreibung der Zweckbestimmung ausdrücklich genannt werden und damit deren Gewicht über die Aufzählung als allgemein zulässige Nutzungsarten hervorgehoben wird.

Ein weiterer Unterschied zum Mischgebiet besteht darin, dass die Nutzungsmischung im urbanen Gebiet nicht gleichgewichtig sein muss; eine der allgemein zulässigen Hauptnutzungsarten kann also im urbanen Gebiet durchaus nach Anzahl und/oder Umfang beherrschend in Erscheinung treten.

Für die zukunftssichere Vermarktung und Nutzung des Gebietes ist ein möglichst breit gefächertes Nutzungsmix von großer Bedeutung, so dass die Festsetzung eines urbanen Gebietes hier aus städtebaulicher Sicht als Baugebietskategorie gewählt wurde.

Damit die zulässigen Nutzungsarten nicht irgendwo im Gebiet verstreut angesiedelt werden, erfolgt eine räumliche Zuordnung der sonstigen Gewerbebetriebe sowie der Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in den östlichen Teilbereich. Hier soll auch durch das geplante Medizinische Zentrum eine Konzentration der genannten Nutzungen am Ortsrand erfolgen. Zudem sollen in diesem Teilgebiet die Erdgeschossbereiche ausschließlich für Nicht-Wohnzwecke genutzt werden.

Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Die genannten Nutzungen werden hier am Ortsrand als nicht gebietsverträglich bewertet und werden daher planungsrechtlich ausgeschlossen.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt, welcher Anteil des eines Baugrundstückes mit baulichen Anlagen der Hauptnutzung, den sog. Hauptbaukörpern, über- oder unterbaut werden darf. Hauptbaukörper sind jene baulichen Anlagen, die in den Baugebieten unmittelbar zulässig sind. Für das urbane Gebiet wird die in § 17 BauNVO aufgeführte Obergrenze von 0,8 festgesetzt. GRZ von 0,8 bedeutet, dass 80% der maßgeblichen Fläche des Baugrundstücks bebaut werden darf. Neben den Hauptbaukörpern sind auch untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten in die GRZ miteinzurechnen. Eine Überschreitungsmöglichkeit im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht eröffnet, so dass ein Mindestanteil von 20% nicht bebaubarer Fläche gesichert wird.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je qm Baugrundstücksfläche zulässig sind. Sie wird nach den Außenmaßen der Hauptbaukörper ermittelt, Nebengebäude werden somit nicht auf die Geschossfläche angerechnet. Die Geschossfläche ist nur für Vollgeschosse (gemäß Definition der Hessischen Bauordnung) zu ermitteln.

Um die Höhenentwicklung der baulichen Hochpunkte zu steuern, werden maximal zulässige Gebäudehöhen in m über NN festgesetzt; hier erfolgt eine bauliche Abstufung der Gebäudehöhen zum bestehenden Ortsrand hin.

#### 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind im Wesentlichen durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen in der Regel nicht überschritten werden dürfen. Der in § 23 (3) BauNVO vorgesehene Überschreitungsspielraum ist jedoch zu berücksichtigen.

Im Bereich des geplanten Medizinischen Zentrums wird durch die Festsetzung einer Baulinie eine klare städtebauliche Raumkante zur Taunusstraße und dem geplanten Fuß-/Radweg geschaffen.

#### 4.4 Stellplätze

Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch auf den entsprechend festgesetzten Flächen für Stellplätze. Die erforderliche Anzahl, Befestigung und Begrünung ist anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda zu ermitteln auszuführen und im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

#### 4.5 Flächen für sozialen Wohnungsbau

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat am 13.09.2022 beschlossen, bei der Aufstellung zukünftiger Bebauungspläne die Möglichkeiten zu prüfen, ob Flächen ausgewiesen werden können, welche die Anforderungen der sozialen Wohnraumförderung erfüllen.

In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer wurde eine Vereinbarung dahingehend getroffen, dass in den Gebieten MU 2 und 3 bei der Errichtung von Geschosswohnungsbauten 20% der errichteten Geschossfläche für Wohnungen verwendet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Eine solche Festsetzung erfolgt nicht für das Gebiet MU 1, da hier das Medizinische Zentrum errichtet und die Errichtung sonstiger Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke konzentriert werden soll.

Hierdurch kann dem allgemeinen Bedürfnis nach einem mietpreis- und belegungsgebundenen sozialen Wohnungsbau Rechnung getragen werden. Die angestrebten Mietpreis- und Belegungsbindungen können jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sondern müssen in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt werden.

#### 4.6 Verkehrsflächen

Die Taunusstraße wird teilweise zur gesicherten Erschließung als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die erforderliche Fläche für die geplante Fuß- und Radwegeverbindung wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung planungsrechtlich gesichert.

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

Im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Umweltbericht) werden eine Vielzahl an Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft festgelegt (vgl. Kapitel 2.3 Umweltbericht). Diese Maßnahmen wurden weitestgehend im Bebauungsplan festgesetzt, planzeichnerisch als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25 b BauGB sowie textlich (Textfestsetzungen B. 4.1 bis 4.15).

Die im Umweltbericht aufgeführten Bodenschutzmaßnahmen werden nicht gesondert im Bebauungsplan festgesetzt. Der Schutz des Mutterbodens ist bereits in § 202 BauGB rechtlich gesichert. Zudem ergeben sich aus den gesetzlichen Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) sowie aus technischen Regelwerken (z.B. DIN 19 731, DIN 18 919, TR-LAGA) Anforderungen an den Bodenschutz, welche im Zuge einer ordnungsgemäßen Bauausführung ohnehin zu berücksichtigen sind.

#### 4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen dienen der Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild und berücksichtigen auch Aspekte des Kleinklimas sowie des Boden- und Wasserhaushaltes.

#### 4.9 Wasserrechtliche Festsetzungen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan wasserrechtliche Festsetzungen getroffen werden.

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) können im Bebauungsplan Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen.

Aus den genannten Gründen werden Festsetzungen zur Sammlung, Nutzung und Drosselung des Niederschlagswassers getroffen.

#### 4.10 Nutzung solarer Strahlungsenergie

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB regelt die Festsetzung von Gebieten, in denen bei der Errichtung von Gebäuden und bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Damit sind Festsetzungen möglich, die zu Maßnahmen verpflichten, die dem Einsatz erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung dienen.

Als Beitrag zum Klimaschutz und zur Sicherung erneuerbarer Energien wird für die geplanten Gebäude eine Mindestfläche für die Nutzung von Solarenergie vorgeschrieben.

### 5. Verkehrsplanerische Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Taunusstraße (B455) verkehrlich erschlossen. Die Straße ist mit rund 9 m Fahrbahnbreite und einseitigem Gehweg ausreichend ausgebaut. Derzeit befinden sich im Bereich der Fabrik zwei Zufahrten, die erhalten bleiben.

Der vorhandene Ortsdurchfahrtsverknüpfungsbereich wird aufgelöst und der OD-Stein auf die Grenze zwischen MU2 und MU3 gesetzt. Im Bebauungsplan wird entlang der B455 westlich davon ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die bestehenden Zufahrten (Bestandsschutz). Weiterhin wird in diesem Abschnitt die Bauverbotszone (20 m) im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und die Baugrenzen entsprechend angepasst.

Bislang liegt lediglich eine Planung für das Medizinische Zentrum vor. Für die Bestandsbebauung sind derzeit keine belastbaren Angaben zu späteren Nutzungen möglich. Die Verkehrsmenge auf der B455 ist in den letzten Jahren zurückgegangen: 2000 lag der DTV bei 9.613 (Schwerverkehr bei 521), 2021 bei 8.810 (Schwerverkehr bei 358). Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass es durch den Bau des Med-Zentrums zu einer wesentlichen Änderung der Verkehrszahlen in diesem Abschnitt kommt. Die Stadt Nidda geht somit davon aus, dass kein Aus- oder Umbau der B455 erforderlich ist.

Der geplante Fuß- und Radweg dient der Verbesserung und Sicherung der Anbindung der südlich der Nidda gelegenen Einrichtungen (Schule, Kindergarten, Sportplatz Bürgerhaus) an die Taunusstraße. Im Bebauungsplan werden hier lediglich die erforderlichen Flächen planungsrechtlich gesichert. Verkehrstechnische Maßnahmen und Prüfungen (Verkehrinsel, Schleppkurven) sind nicht Planungsinhalt des Bebauungsplans. Die erforderlichen Nachweise sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Der Geltungsbereich wurde hinsichtlich der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche in Richtung Osten bis zur Taunusstraße 12 verlängert, um ausreichend Flächen für ggf. erforderliche verkehrstechnische Maßnahmen abzusichern.

Die Erschließung des Änderungsgebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gegeben. Direkt am Plangebiet befindet sich in der Taunusstraße die Haltestelle der Buslinie 362 (Nidda/Bahnhof - Schotten/Vulkaneum).

## 6. Ver- und Entsorgung

### 6.1 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz im Trennsystem vorzusehen. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den öffentlichen Mischwasserkanal ist nicht möglich. Niederschlagswasser soll verwertet, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Deshalb wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, 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 ist 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 so zu dimensionieren, dass für die weitere Niederschlagswasserableitung je Baugrundstück eine maximale Drosselabflussmenge von 3 l/s\*ha nicht überschritten wird. Zusätzlich wird eine Dachbegrünung festgesetzt.

Alternativ könnte das Niederschlagswasser auch in die direkt an das Grundstück grenzende Nidda eingeleitet werden. Die Einleitung in ein Gewässer sowie die Versickerung von Niederschlagswasser bedürfen einer Genehmigung der Oberen Wasserbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.3 Abwasser, Gewässergüte, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, Telefon 069 2714 - 2964). Für die Einleitungserlaubnis von Niederschlagswasser aus einem Trenngebiet in ein Gewässer kann eine Immissionsbetrachtung (Leitfadenbetrachtung) erforderlich werden. Der Nachweisraum für die Leitfadenbetrachtung wird von der Wasserbehörde vorgegeben. Bei einer negativen Nachweisführung kann die Überwachungsbehörde entsprechende Maßnahmen fordern, die eine Änderung der Bauausführung (z.B. Vergrößerung des Rückhaltevolumens, etc.) und somit eine Kostenerhöhung der Erschließungsmaßnahmen bewirken können.

Die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers kann grundsätzlich über die vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgen. Im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Entwässerungsplanung sind die zu erwartenden Schmutzwassermengen dem zuständigen Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe (ZOV) anzugeben. Sollte die vorhandene öffentliche Kanalisation die zu erwartenden Einleitmengen nicht schadlos aufnehmen können, so ist der Anschlussnehmer verpflichtet, das auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser zurückzuhalten und gedrosselt einzuleiten. Die Entwässerung und der Anschluss an die öffentliche Kanalisation sind nach den Vorgaben des ZOV gemäß Entwässerungssatzung zu planen und auszuführen.

Gemäß Entwässerungssatzung des ZOV ist jedes Grundstück – das grundsätzlich nur einen Anschluss erhält - gesonderte und unmittelbar an die Anschlussleitung anzuschließen. Die Entwässerungsplanung ist mit dem ZOV abzustimmen und diesem vor Ausführung zur Genehmigung vorzulegen.

## 6.2 Wasser- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet wird durch zwei „Einspeiser“ versorgt, den Brunnen Ober-Schmitten sowie durch einen Übergabeschacht der Ovag in Nähe des Sportplatzes Ober-Schmitten. Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist sichergestellt. Die Lage und Rohrdimensionen können aus dem folgenden Bestandsplan entnommen werden.

Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW-Regelwerk-Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung voraussichtlich ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h erforderlich.

Diese ist laut Auskunft der Stadt Nidda (Abteilung Tiefbau) sichergestellt.

Die Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Std. zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebrachten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken. Kann die Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten- Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- Offene Wohngebiete 120 m
- Geschlossene Wohngebiete 100 m
- Geschäftsstraßen 80 m



### 6.3 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Abbildung 8). Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit noch nicht geplant.

Bei Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

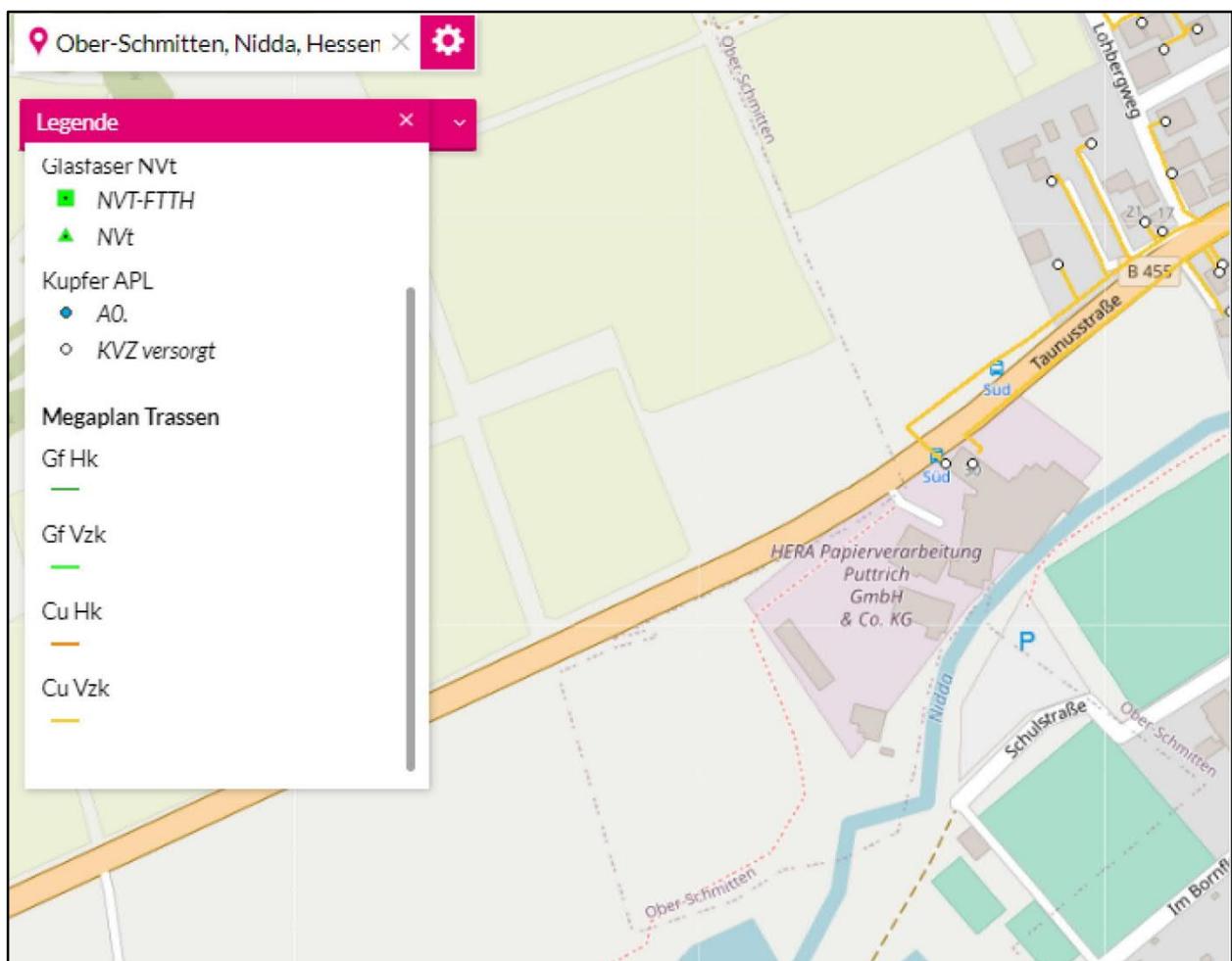


Abbildung 8: Telekommunikationslinien (Quelle: Telekom Deutschland GmbH)

### 6.4 Stromversorgung

In dem ausgewiesenen Gebiet ist eine Transformatorenstation (eines Dritten) vorhanden und es sind von der Ovag-Netz GmbH 20-kV-Kabel verlegt. Die ungefähre Lage der Anlagen ist in der Abbildung 8 eingezeichnet.

Sofern Kabel nicht im öffentlichen Bereich liegen, ist ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, vorhandene bzw. geplante Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen.

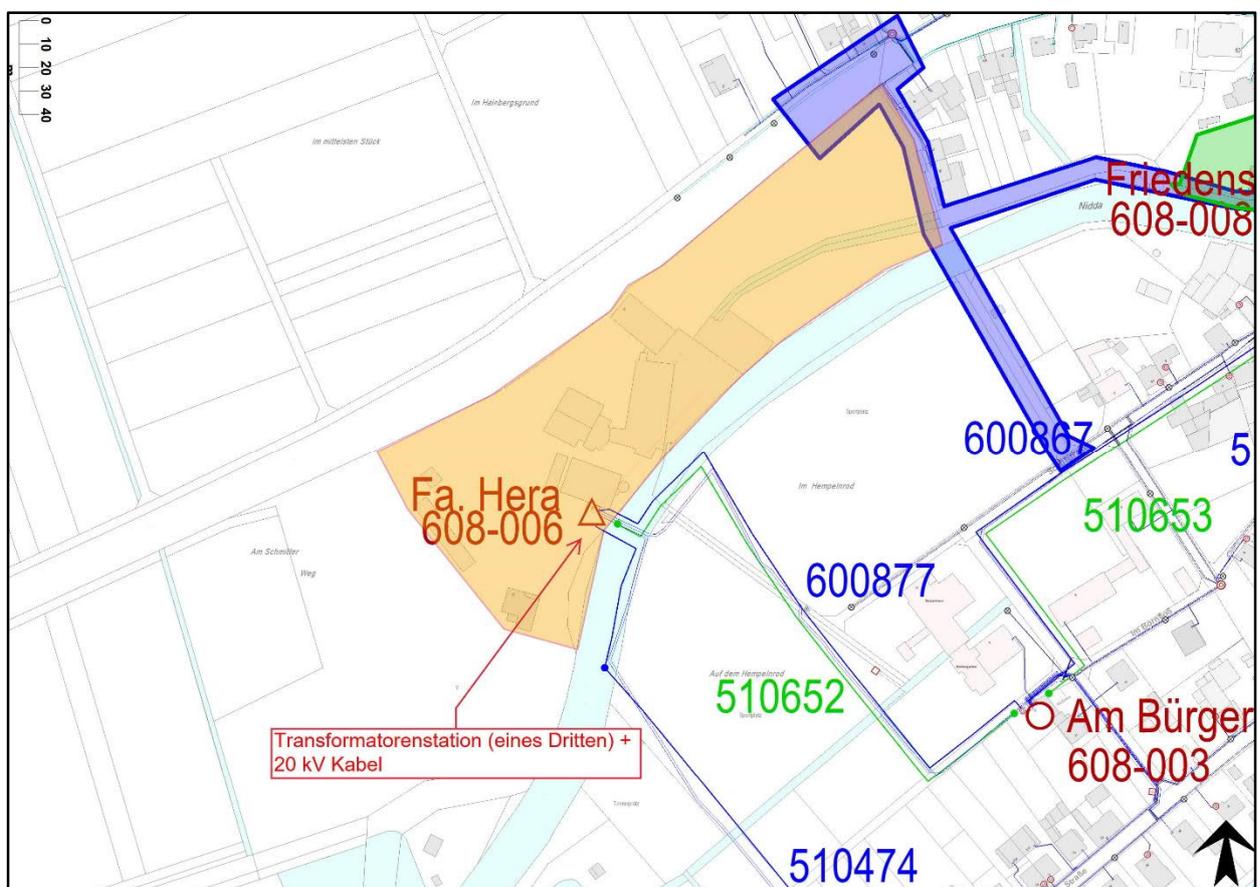


Abbildung 9: Stromkabel im Plangebiet (Quelle: OVAG-Netz GmbH)

Bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich der Kabel ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda in Verbindung setzt.

Die Versorgung, des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.

Für die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie ist der Bau einer Transformatorenstation erforderlich. Der Standort ist frühzeitig mit der Fachabteilung in Friedberg - abzustimmen. Der Grundstückseigentümer wird gebeten, das Grundstück der OVAG zu gegebener Zeit, kostenlos zur Verfügung zu stellen. Die OVAG wird für den Bau, den Betrieb und den Unterhalt der Transformatorenstation, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der OVAG eintragen lassen.

Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an das Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird.

## 7. Umweltbelange

Zum Bebauungsplan sowie zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird ein gemeinsamer Umweltbericht sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Zusätzlich wurde eine orientierende Baugrundvoruntersuchung durchgeführt.

## 8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB sind weder vorgesehen noch erforderlich.