



Stadt Nidda

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

Begründung  
**- Vorentwurf –**

21. September 2022

**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

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

7.8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	18
7.8.1.	Bodenhaushalt .....	18
7.8.2.	Dachbegrünung .....	19
7.8.3.	Artenschutz .....	19
7.8.4.	Schutz von Insekten .....	19
7.8.5.	Maßnahmen gegen Vogelschlag .....	19
7.9.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen .....	19
7.9.1.	Zweckbestimmung <b>G<sub>R</sub></b> „Randeingrünung“ .....	19
7.9.2.	Nicht überbaute Grundstücksflächen .....	20
7.9.3.	Hausgärten .....	20
7.10.	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	20
7.11.	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen .....	20
<b>8.</b>	<b>Inhalt und Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....</b>	<b>22</b>
8.1.	Dachform .....	22
8.2.	Staffelgeschosse .....	22
8.3.	Technische Dachaufbauten .....	22
8.4.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	22
8.4.1.	Stellplätze .....	22
8.4.2.	Nebenanlagen .....	22
8.5.	Einfriedungen .....	22
8.6.	Vorgärten .....	22
8.7.	Nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	23
<b>9.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>23</b>
<b>10.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>24</b>

# 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)

**Hess. 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)

**Hess. 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)

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

**Hess. 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)

**Hess. 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.

## 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. Zudem wurde in Sitzung beschlossen die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda beim Regionalverband FrankfurtRheinMain zu beantragen. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, da sich die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht den derzeitigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Nidda entsprechen.

## 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 Kriegsopfer-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, der 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).

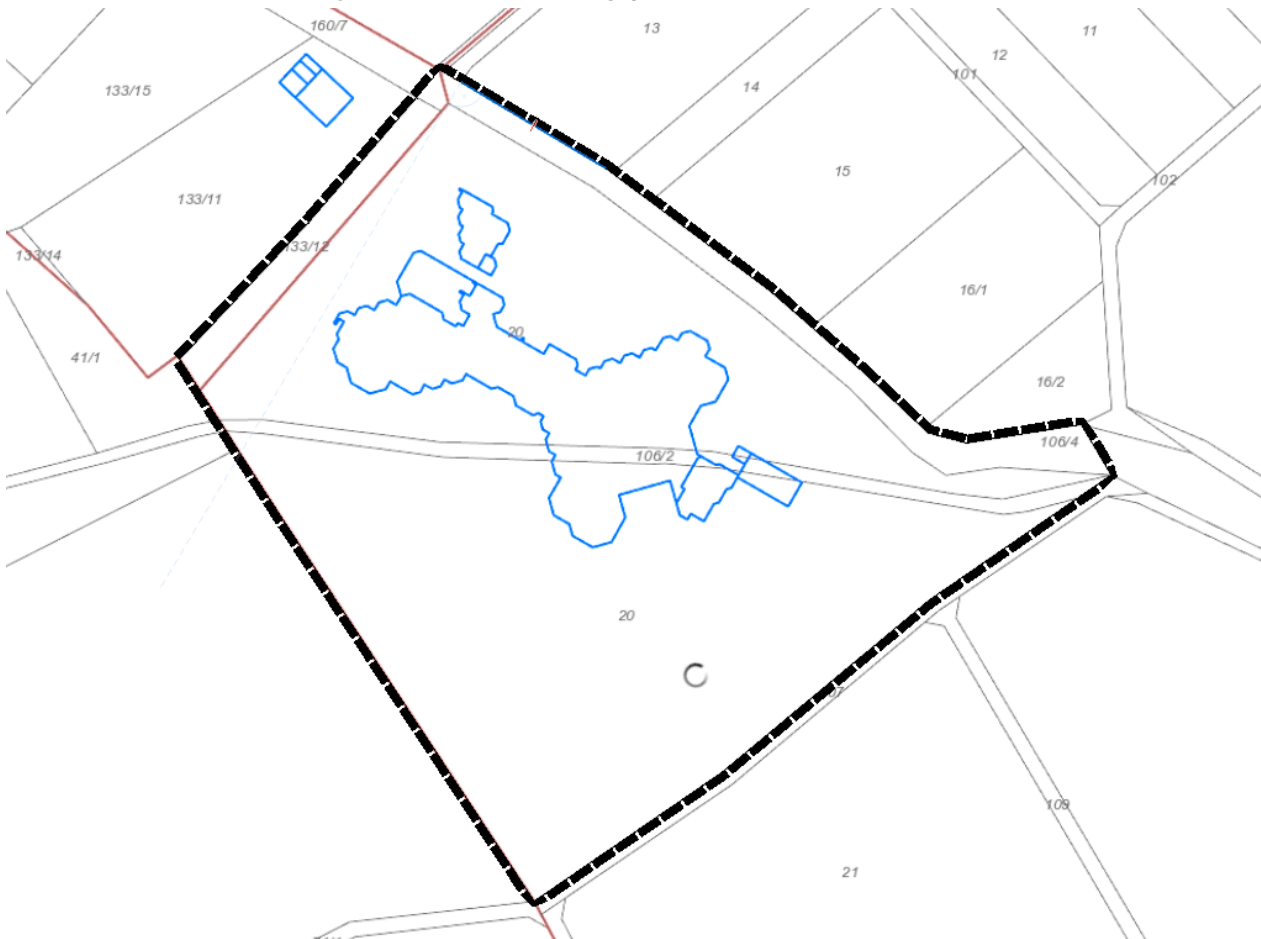
Angrenzend an die Quartiersmitte mit verschiedenen Pflege- und Betreuungsangeboten (z.B. Pflegeheim, Kita) sollen attraktive und abwechslungsreiche Wohnraumangebote bereitgestellt werden. In diesem Sinne werden Bereiche mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung sowie Bereiche für Mehrfamilienhäuser festgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs und verfolgt die Zielsetzung, die durch den Rückbau des Gebäudebestands freierwerdenden 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. 27.500m<sup>2</sup>. Er umfasst die Flurstücke Gemarkung Bad Salzhausen, Flur 2, Nr. 133/12 und 160/7 (teilweise) sowie Gemarkung Nidda, Flur 3, Nr. 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 (2022), 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 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 vermutlich innerhalb des Straßenkörpers und führt zu einer Transformatorenstation innerhalb des Plangebiets. 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 (Wasserschutzgebiet Zone IIIA und Heilquellenschutzgebiet Zone IIIB/C) dargestellt.

Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nidda

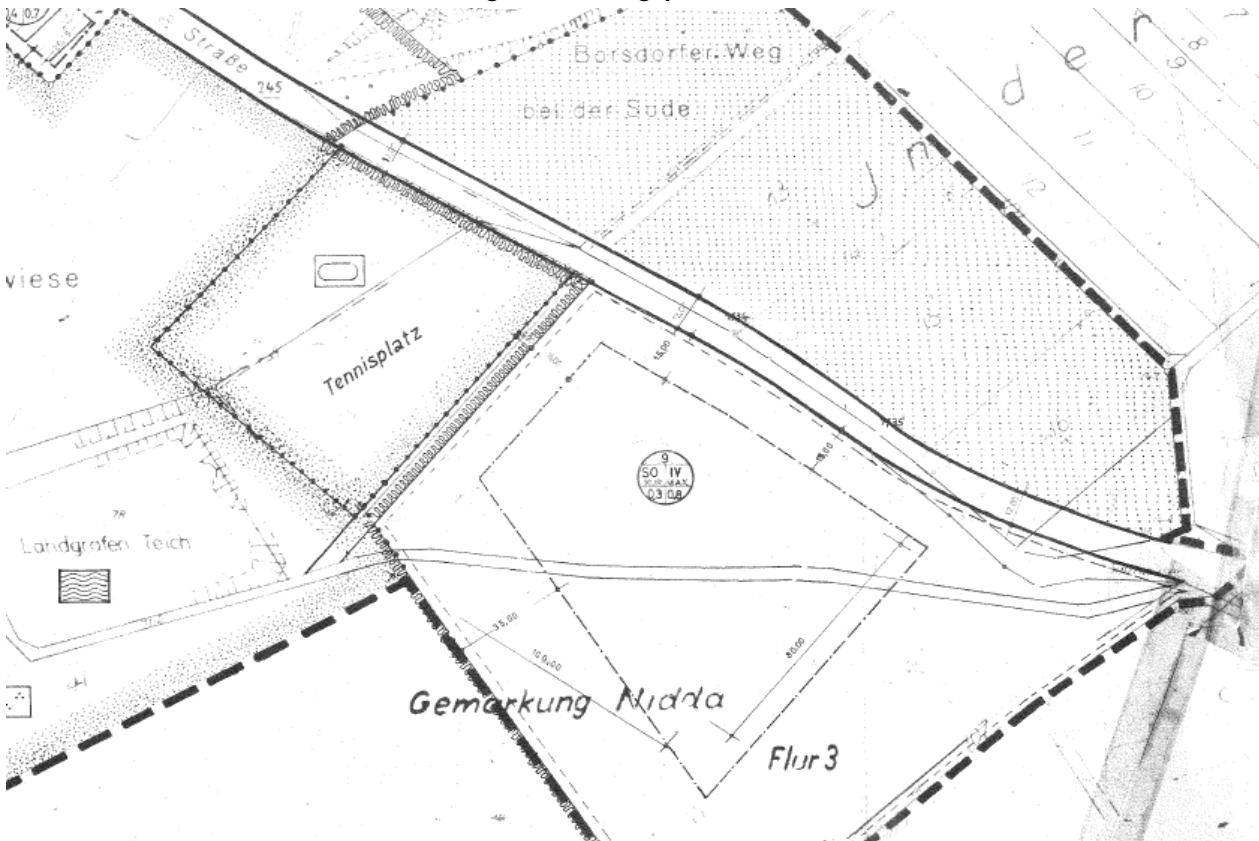


Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Nidda (2007)

## 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.

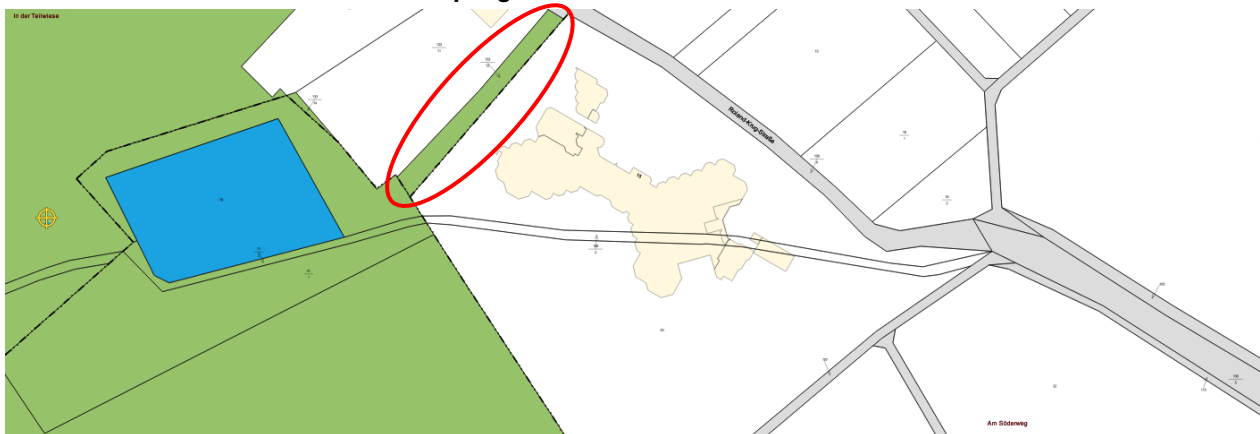


**Abb. 3** Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

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
  - Qualitative Schutzzone IIIB
  - Qualitative Schutzzone II (Flurstücke Flur 2 Nr. 133/12 und Nr. 160/7)
- 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.

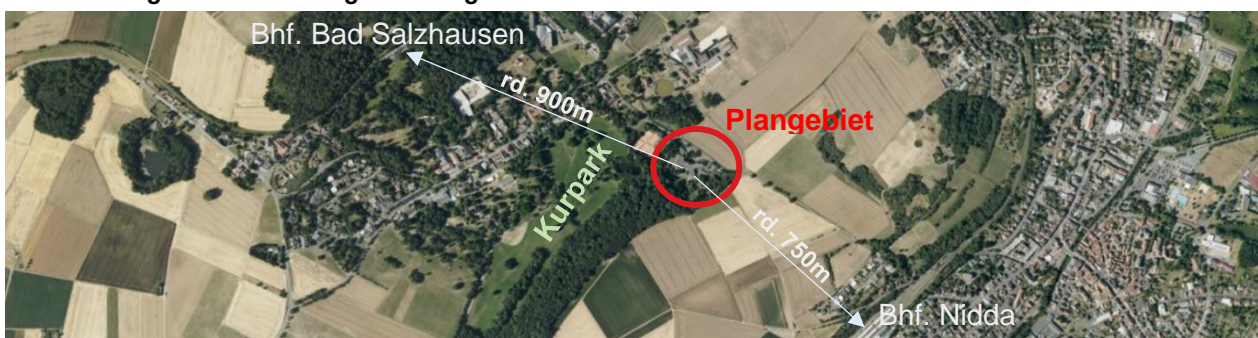
## 5. Bestandsaufnahme

### 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.

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.

**Abb. 5** Lage und Anbindung des Plangebiets



Quelle: OpenStreetMap (2021)

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand von Bad Salzhausen und hat eine Größe von ca. 2,75 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 Autobahnanschlusstellen 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.

### 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 fußläufig in ca. 20 Min. erreichbar. Der Bahnhof Nidda liegt ca. 1,6 km (Fußweg) südlich des Plangebiets und ist ebenfalls in rd. 20 Minuten fußläufig erreichbar. Auf der Bahnstrecke verkehrt stündlich die Linie RB48 in Richtung Friedberg und Nidda. 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 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.

### 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 und Entwässerung

Nach Auskunft des Zweckverbands Oberhessische Versorgungsbetriebe (ZOV) ist die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebiets über die bestehenden Leitungen gesichert.

Die Entwässerung des neuen Wohngebiets wird im Trennsystem erfolgen. Es ist zu prüfen, ob der Anschluss an die bestehende Kanalisation möglich ist.

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 wasserdurchlässig sind. Es wird deshalb empfohlen, die Niederschlagswässer mittels unterirdischer Zisternen und / oder Staukanälen zurückzuhalten und

hinsichtlich der Abgabe an die Kanalisation zu drosseln. Zudem werden Festsetzungen zur Dachbegrünung in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass die Dachflächen als Retentionsraum für die Regenwasserrückhaltung genutzt werden können. Entsprechende Anlagen zur Regenwasserrückhaltung sind so zu dimensionieren, dass sie auch bei Starkregenereignissen ihre Funktion erfüllen können.

#### 5.4.2. 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.

Aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften des Bodens ist durch die geplante Bebauung und die damit zusammenhängende Versiegelung keine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung zu erwarten.

### 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 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 (2021)

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) verortet 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 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“ (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>), 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 (WA<sub>3</sub> bis WA<sub>6</sub>) mit einer angedachten Wohnbebauung aus Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern.

Der unterschiedliche Charakter der beiden Teilbereiche spiegelt sich darin wider, dass in den Allgemeinen Wohngebieten (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA<sub>3</sub> bis WA<sub>6</sub>) 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) 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 WA<sub>4</sub> wird eine höhere Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 im WA<sub>4</sub> 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.

### 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 WA<sub>1</sub> 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 WA<sub>2</sub>, WA<sub>4</sub> und WA<sub>5</sub> 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 WA<sub>3</sub> und WA<sub>6</sub> 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 WA<sub>4</sub> und WA<sub>5</sub> künftig in einem Garagengeschoss untergebracht werden, wurde 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<sub>max</sub>). Die maximale Außenwandhöhe ist der obere Abschluss der Wand, gemessen vom Höhenbezugspunkt. Die Gebäudehöhen berücksichtigen die topografischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes. So befinden sich die höchsten Gebäude im niedrigsten Geländeniveau im Norden, während nach Süden eine Abstufung der maximalen Gebäudehöhen angedacht ist. Für die geplanten Gebäude im WA<sub>6</sub>, wurde eine etwas höhere Außenwandhöhe festgesetzt, da diese mit den Garagen in den Hang des Geländes eingeschoben werden.

Somit wird die zentrale Quartiersmitte im nördlichen Bereich des Plangebiets mit einer entsprechend höheren Bebauung hervorgehoben und in Kombination mit den Mehrgeschosswohnungsbauten im westlichen Bereich, markante Raumkanten gesetzt. Nach Süden hin lockert sich das Quartier in eine kleinteiligere und niedrigere Bebauung auf und schafft einen Übergang in den Landschaftsraum.

Die maximale Außenwandhöhe darf durch notwendige gebäudetechnische Anlagen überschritten werden. Zum einen soll dadurch die Errichtung von bspw. Aufzugsüberfahrten ermöglicht und zum anderen die Realisierung von Gebäudekonzepten mit regenerativen Energiekonzepten attraktiver gestaltet werden.

Die Überschreitung der Gebäudehöhen wurde zudem gestaffelt festgesetzt. So wurde für die größeren Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub>, WA<sub>4</sub> und WA<sub>5</sub> eine höhere Überschreitung (max. 3,0 m) zugelassen, während für die kleineren Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA<sub>3</sub> und WA<sub>6</sub> eine geringere Überschreitung (max. 1,5 m) zugelassen wurde. So wird eine ansprechende Gestaltung der Dachlandschaften gesichert und technische Dachaufbauten optisch in den Hintergrund gerückt.

Aufgrund des topografisch anspruchsvollen Geländes wird der maßgebende untere Höhenbezugspunkt, auf den höchsten Punkt des über die Gesamtlänge des jeweiligen Baugrundstücks angrenzenden Niveaus der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, von der aus das jeweilige Grundstück erschlossen wird. Dadurch wird für die nachfolgenden Planungsschritte eine ausreichende Flexibilität bei der Geländemodellierung ermöglicht.



### 7.3. Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub>, WA<sub>3</sub> und WA<sub>6</sub> wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch wird eine aufgelockerte Baustruktur gesichert und das Quartier öffnet sich zur Roland-Krug-Straße hin. Zudem entstehen durch die offene Bauweise gut nutzbare Freiräume für die künftigen Bewohner. Zusätzlich ist in den allgemeinen Wohngebieten WA<sub>3</sub> und WA<sub>6</sub> gemäß Planeintrag nur eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig, um sicher zu stellen, dass die Baufelder nicht mit anderen Gebäudetypologien bebaut werden. Das Planungskonzept sieht eine vielseitige Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudetypologien, für unterschiedliche Nutzer- und Wohnraumbedarfe vor.

In den allgemeinen Wohngebieten WA<sub>4</sub> und WA<sub>5</sub> wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Gebäudelänge von 60 m zulässig sind. Dies resultiert aus dem Garagengeschoss, durch das die Mehrgeschosswohnungsbauten miteinander verbunden werden.

### 7.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend des städtebaulichen Entwurfs gibt es insgesamt acht Baufelder, die das räumliche Konzept sichern sollen. Die Baufelder werden sowohl durch Baugrenzen als auch durch Baulinien festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA<sub>3</sub> und WA<sub>6</sub> sind die Baufelder entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit Baulinien definiert, um eine einheitliche Bebaubarkeit der Grundstücke sowie einen hochwertigen Straßenraum planungsrechtlich zu sichern. In diesem Sinne wurde eine Anbaupflicht an die Baulinien mit den Gebäuden auf einer Mindestlänge von 5 m im WA<sub>3</sub> und 8 m im WA<sub>6</sub> festgesetzt.

Darüber hinaus wurden die Baugrenzen etwas größer dimensioniert als die angedachten Baukörper im städtebaulichen Entwurf, um ausreichend flexible Planungsreserven für die nachfolgenden Leistungsphasen sicherzustellen. Baugrenzen dürfen zudem durch Balkone, Loggien und Terrassen um max. 2,5 m überschritten werden.

### 7.5. Nebenanlagen und Stellplätze

#### 7.5.1. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, mit Ausnahme des WA<sub>3</sub>, in allen allgemeinen Wohngebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um jedoch einen hochwertig gestalteten Straßenraum sicher zu stellen, wurde 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.

Im allgemeinen Wohngebiet WA<sub>3</sub> sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da die ruhig gelegenen Privatgärten nicht beeinträchtigt werden sollen. Die Nebenanlagen sind im WA<sub>3</sub> innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wurde nur für Nebenanlagen zur Erzeugung von erneuerbarer Energie aufgenommen, um regenerative Energiekonzepte attraktiver zu gestalten. Zudem dürfen im WA<sub>3</sub> Nebenanlagen für Müll und Fahrräder entlang der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden.

#### 7.5.2. Stellplätze

In den allgemeinen Wohngebieten WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> 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.

Im WA<sub>6</sub> sind oberirdische Stellplätze innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Fläche „ST“ zulässig. Diese Flächen befinden sich direkt zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Baufeld.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA<sub>3</sub>, WA<sub>4</sub> und WA<sub>5</sub> sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da die Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet WA<sub>3</sub> gestalterisch in die bauliche Hauptanlage integriert werden sollen und die Stellplätze in den allgemeinen Wohngebieten WA<sub>4</sub> und WA<sub>5</sub> in einem Garagengeschoss unter den Wohngebäuden untergebracht werden.

## 7.6. Verkehrsflächen

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

## 7.7. 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 WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>, der mit gastronomischen Angeboten ergänzt werden soll, sind auch öffentliche Grünräume im Quartier angedacht.

### 7.7.1. 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 wurde als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünverbindung“ festgesetzt. Aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Auflagen wurden behutsamen Maßnahmen zur Gestaltung und zum Erhalt der Fläche ergänzt.

### 7.7.2. 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 begrüneten Auftakt ins Plangebiet. Um die Funktion als Gemeinschaftsgrünfläche planungsrechtlich zu sichern, wurden zudem Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt.

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

### 7.8.1. Bodenhaushalt

Damit die durch das Bauvorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen überwiegend als nicht erheblich eingestuft werden können, wurden 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.

### 7.8.2. Dachbegrünung

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° und einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> 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 bieten sie Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück.

Da Dachflächen ab 10 m<sup>2</sup> Dachfläche zu begrünen sind, wurde eine 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 eine Flexibilität in der architektonischen Ausgestaltung und Gebäudeausstattung zu bewahren. Dies gilt nicht für Solaranlagen, da diese aufgeständert mit einer Dachbegrünung kombiniert werden sollen.

### 7.8.3. 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 innerhalb des Baugrundstücks, wird ein funktionaler Ausgleich vorgenommen.

### 7.8.4. Schutz von Insekten

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insektenarten, wurden Regelungen in Bezug auf die zu verwendenden Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung aufgenommen.

### 7.8.5. Maßnahmen gegen Vogelschlag

Zum Schutz der Vögel vor Vogelschlag, müssen bei Fenstern und Fassaden mit mehr als 3 m<sup>2</sup> 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.

## 7.9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen

### 7.9.1. Zweckbestimmung **GR** „Randeingrünung“

Im südwestlichen Randbereich des Plangebiets auf dem Flurstück 106/2, befindet sich derzeit das Roland-Krug-Denkmal. Da das Areal künftig zum Wohnbauland hinzugefügt werden soll, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgestimmt, dass das Roland-Krug-Denkmal versetzt wird und künftig an der Roland-Krug-Straße auf dem Flurstück 106/4 aufgestellt wird.

In diesem Sinne wurden für diese öffentliche Grünfläche Festsetzungen zur gestalterischen Aufwertung aufgenommen. Sowohl die Roland-Krug-Straße profitiert künftig von den Eingrünungsmaßnahmen als auch der Randbereich des Plangebiets und das Umfeld des Roland-Krug-Denkmal.

Demnach ist eine Baumreihe aus mindestens drei Hochstämmen mit einem Stammumfang min. 16-18 cm in einem Abstand von ca. 10 m zueinander anzupflanzen, sodass eine Ortsrandeingrünung und ein Übergangsbereich in den Landschaftsraum gesichert werden.

### 7.9.2. 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 Wohnungsnahe eine wichtige Funktion für die Freiraumerholung im Wohnumfeld. Dementsprechend sind die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und je 300 m<sup>2</sup> 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 berücksichtigt werden.

### 7.9.3. 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 und sie sind als geschnittene Hecken nach Artenverwendungsliste 1.1 auszuführen.

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

Um das Quartiersbild auch dauerhaft zu sichern, wurde ergänzend festgesetzt, dass diese dauerhaft zu erhalten und gegen Beeinträchtigung zu schützen sowie bei Verlust gleichwertig zu ersetzen sind.

## 7.11. 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.

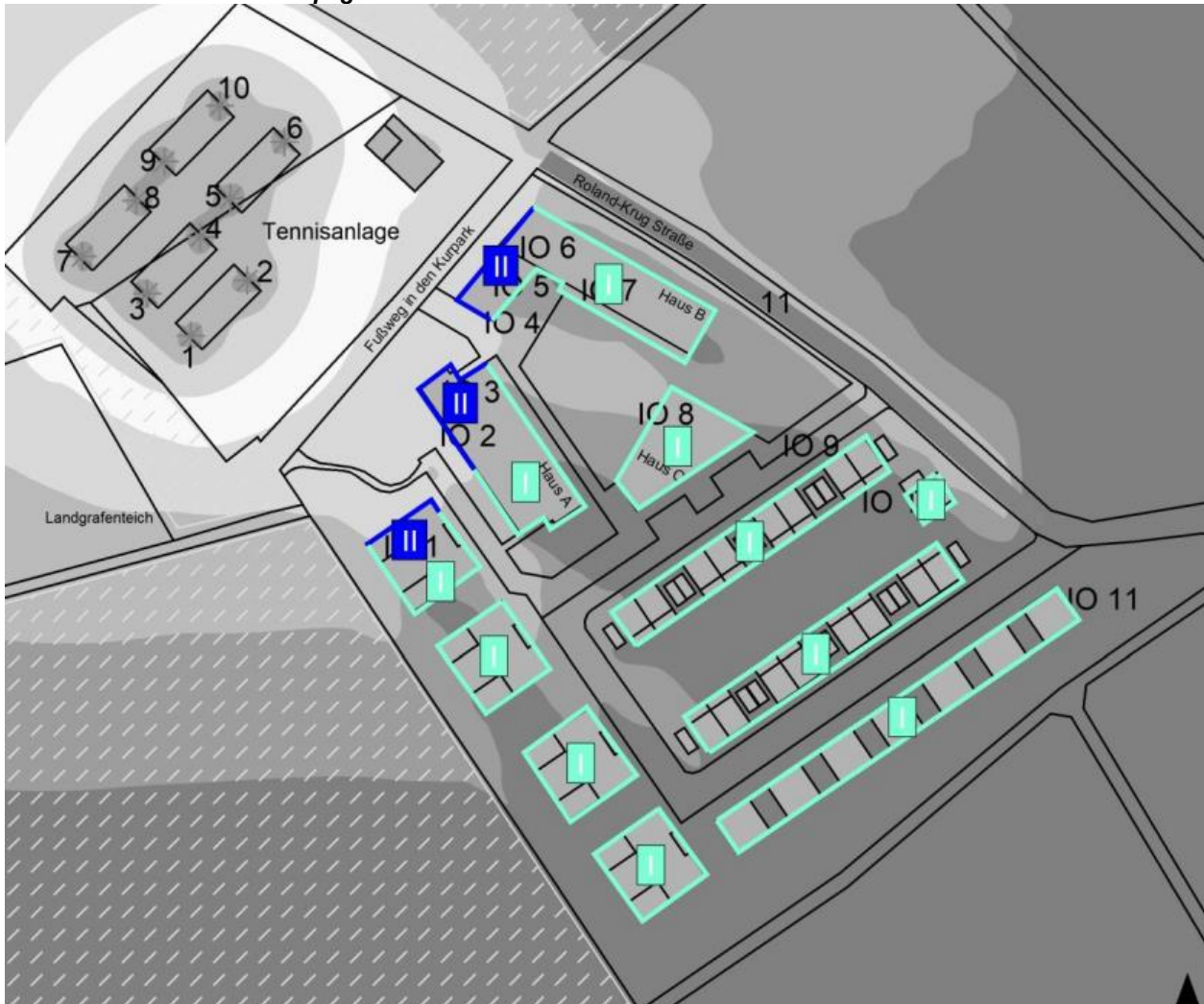
Anhand der aus der Überlagerung sämtlicher angesetzten Geräuschemissionen (Tennisanlage und Roland-Krug-Straße) resultierenden Berechnungsergebnisse ist zu erkennen, dass die Orientierungswerte an sämtlichen Immissionsorten sowohl für die Tages- als auch Nachtzeiten eingehalten werden.

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, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen, Büroräumen u. Ä., eingehalten wird.

**Abb. 9 Karte für die Lärmpegelbereich nach DIN 4109**



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

## **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 WA<sub>2</sub>, WA<sub>3</sub> und WA<sub>6</sub> 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 wurde 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. Vorgärten**

Zur Vermeidung überflüssiger Versiegelung in den Vorgartenbereichen der jeweiligen Baugrundstücke durch sogenannte „Schottergärten“, wurde eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Vorgärten mit Ausnahme von notwendigen Zufahrten, Zugängen und den zulässigen Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind.

### **8.7. 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.

Weitere Hinweise werden im weiteren Verfahren aufgenommen.

## **10. Anlagen**

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB**

(Vorentwurf NaturProfil, September 2022)

### **Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG**

(Vorentwurf NaturProfil, September 2022)

### **Bestandsaufnahme Biotoptypen**

(NaturProfil, September 2022)

### **Schalltechnische Untersuchungen**

(LP Akustik, Juli 2022)

### **Verkehrsuntersuchung**

(IMB Plan, August 2022)