

Bauleitplanung der Stadt Nidda

Bebauungsplan Nr. OS 14
„Medizinisches Zentrum“

- Begründung -



V o r 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: September 2022

INHALTSVERZEICHNIS

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

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 m² 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.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) dargelegt und im Zuge der zweiten Stufe des Bauleitplanverfahrens (Entwurfsplanung) berücksichtigt.

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 __.__.202__ bis einschließlich __.__.202__ durchgeführt. Die Bekanntmachung / Anschreiben erfolgten am __.__.202__.

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.

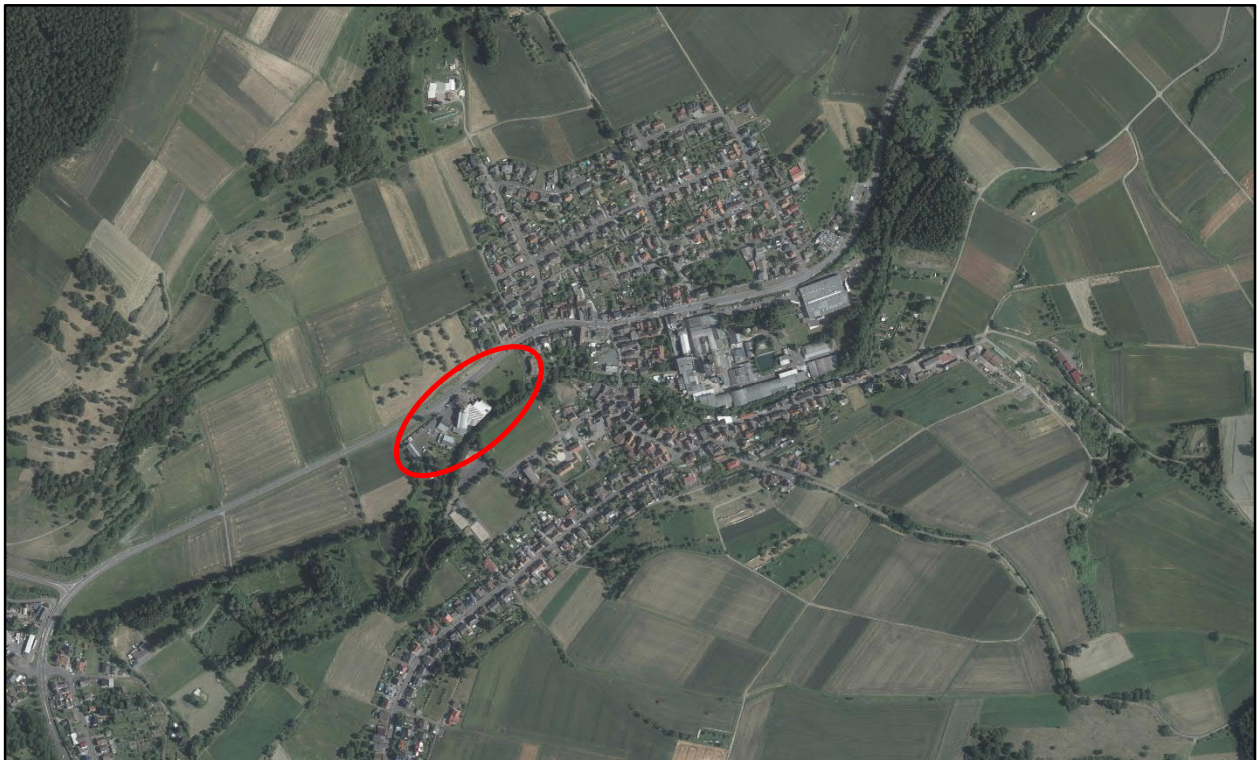


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

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.

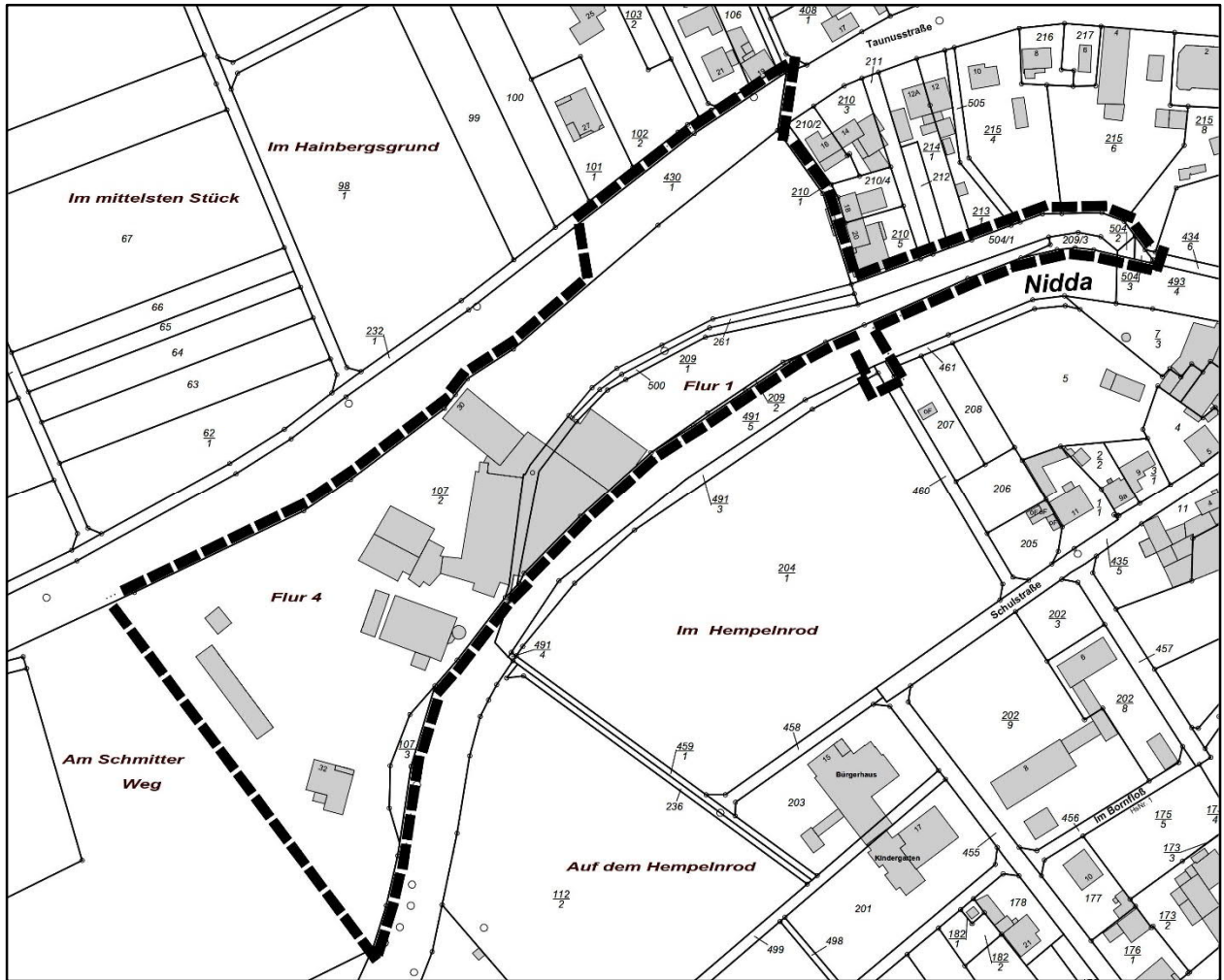


Abbildung 2: Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans OS 14 „Medizinisches Zentrum“

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.

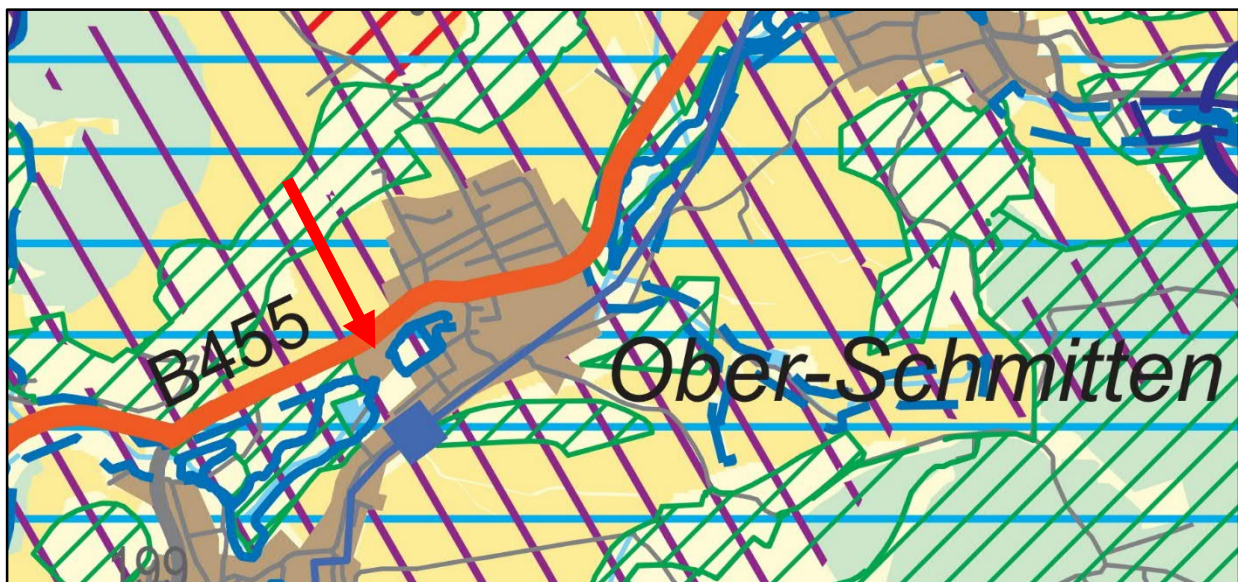


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

3.2 Überörtliche Fachplanungen

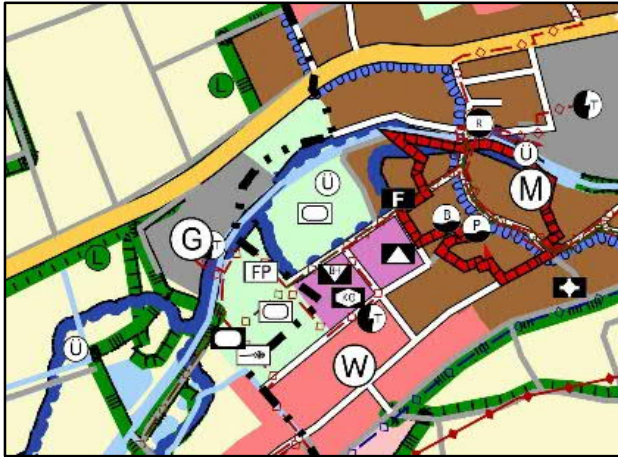
Überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungsstrassen, Abbauflächen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind nicht bekannt.

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.

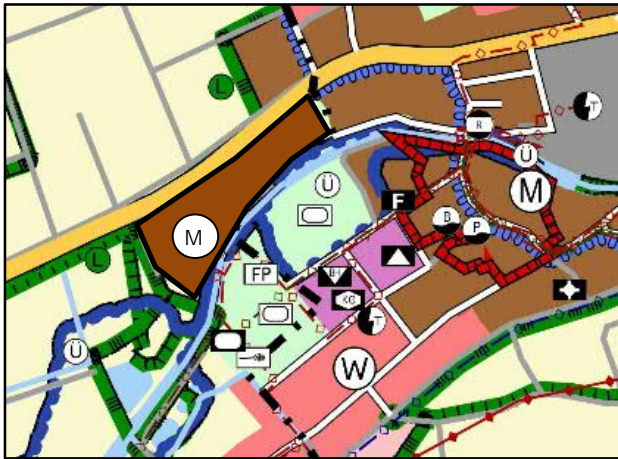
Nach § 22 MetropolG obliegt mit Datum des Beitritts dem Regionalverband die Änderung der Flächennutzungspläne der neuen Mitgliedskommunen.

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



Das Plangebiet 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.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



Im Bebauungsplan wird der gesamte Bereich als „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden. Im Rahmen der parallel verlaufenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung daher in eine gemischte Baufläche (M) § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB geändert.

Abbildung 5: 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

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

- Trinkwasserschutzgebiet (440-043) WSG OVAG Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod – Schutzzone IIIA
- Heilquellenschutzgebiet (440-088) HQS Oberhess. Heilquellenschutzbezirk – Qualitative Schutzzone I
- Heilquellenschutzgebiet (440-085) HQSG Bad Salzhausen – Qualitative Schutzzone D
- Lage teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“
- Lage teilweise im Überschwemmungsgebiet der Nidda.

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, also max. 903 m². 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 m² 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 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.

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

Um einerseits den Oberflächenabfluss des Regenwassers im Gebiet insgesamt zu verringern, andererseits die Grundwasserneubildungsrate zu fördern und um außerdem im Interesse des Bioklimas so viel wie möglich Verdunstungsflächen zu schaffen sind Stellplätze und befestigte Flächen auf dem Festplatz in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen bzw. in die umgebenden Grünflächen zur Versickerung zu bringen.

Durch die Festsetzung von Baum- und Gehölzpflanzungen am Rand des Plangebiets wird die Eingrünung gewährleistet.

Die Artenschutzmaßnahmen dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände.

Die Festsetzungen werden zum Entwurf ergänzt (insbesondere hinsichtlich des Artenschutzes).

4.7 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.

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 geplante fuß- und Radweg dient der Verbesserung und Sicherung der Anbindung der südlich der Nidda gelegenen Einrichtungen (Schule, Kindergarten, Sportplatz Bürgerhaus) an die Taunusstraße.

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

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann durch Anschluss an das vorhandene kommunale Leitungsnetz in der Taunusstraße sichergestellt werden. Ob eine Erweiterung des Leitungsnetzes erforderlich ist, wird im Rahmen der Entwurfsplanung überprüft.

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 m³/h erforderlich. 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

Für den Anbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk-Arbeitsblatt W 331 (M) – einzuhalten. Überflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen DIN 3222 farbig zu kennzeichnen. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Die Entwässerung des Plangebietes kann grundsätzlich über die vorhandene Kanalisation erfolgen. In die öffentliche Kanalisation können jedoch maximal jene Abwassermengen eingeleitet werden, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt aus dem Plangebiet mit dem bestehenden Versiegelungsgrad anfallen. Im Rahmen der Entwurfserstellung erfolgt diesbezüglich eine Entwässerungsplanung, deren Ergebnis ggf. auch zu Festsetzungen im Bebauungsplan führt.

7. Umweltbelange

Zum Bebauungsplan sowie zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird ein gemeinsamer Umweltbericht sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Weitere Fachgutachten werden – sofern erforderlich – im Laufe des Verfahrens erstellt.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB sind weder vorgesehen noch erforderlich.