Bauleitplanung der Stadt Nidda, Stadtteil Borsdorf Bebauungsplan Nr. B 7 „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Nidda beabsichtigt gemeinsam mit den benachbarten Städten Hungen, Gedern, Ortenberg und Schotten sowie der Gemeinde Echzell die Erschließung einer rd. 19,5 ha großen und bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche im Stadtteil Borsdorf. Mit der Planung wird das Ziel der städtebaulichen Entwicklung des „Interkommunalen Gewerbeparks Oberhessen“ nordwestlich des Knotenpunktes der Bundesstraßen B 455 und B 457 an der Grenze zum Stadtteil Harb verfolgt. Veranlasst durch die Überlegung, dass die Erschließung neuer Gewerbegebiete zur Bedarfsdeckung in den einzelnen Städten und Gemeinden regelmäßig mit einer Flächeninanspruchnahme und einer unkoordinierten Neuversiegelung an verschiedenen und räumlich getrennten Standorten in den jeweiligen Gemeindegebieten einhergeht, soll mit der geplanten interkommunalen Zusammenarbeit zwar eine vergleichsweise große, aber dafür zusammenhängende Fläche in verkehrsgünstiger Lage gemeinsam erschlossen, entwickelt und vermarktet werden und somit ein Beitrag zu einer effizienten Gewerbeflächennutzung in der Region Oberhessen geleistet werden. Darüber hinaus soll der geplante Gewerbepark mit seiner ökologisch orientierten Konzeption unter dem Leitgedanken „Grün statt Grau“ sowie bezogen auf die angestrebte städtebauliche Attraktivität und Gestaltung, die Nutzungsstruktur und das Vermarktungskonzept, die künftige Energieversorgung, die Organisation der Mobilität, die Regenwasserbewirtschaftung und die bewusste Schaffung von Arbeitsplatz- und Aufenthaltsqualität im Quartier sowohl verschiedene ökologische als auch ökonomische und soziale Aspekte der Nachhaltigkeit aufgreifen und berücksichtigen.

Mit dem Bebauungsplan werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und städtebauliche Entwicklung des „Interkommunalen Gewerbeparks Oberhessen“ geschaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit differenzierten Festsetzungen zu den im Einzelnen zulässigen Nutzungen sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung und Grünflächen auf der Grundlage eines hierfür erstellten städtebaulichen Konzeptes. Hinzu kommen unter anderem Festsetzungen mit Vorgaben zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, eingriffsmindernde Festsetzungen und grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung der öffentlichen Flächen und privaten Baugrundstücke, bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften mit Vorgaben zur Gestaltung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie der Grundstücksfreiflächen und wasserrechtliche Festsetzungen zur Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in ihrer Sitzung am 29.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gefasst. Die Bauleitplanung erfolgt somit im Rahmen der kommunalen Planungshoheit der Stadt Nidda in enger Abstimmung mit den an der interkommunalen Entwicklung des Gewerbeparks beteiligten Städte Hungen, Gedern, Ortenberg und Schotten sowie der Gemeinde Echzell. Zur weiteren Erschließung, Entwicklung und Vermarktung des Gewerbeparks wurde bereits ein Zweckverband gegründet.

Die geplante Erschließung und städtebauliche Entwicklung eines größeren interkommunalen Gewerbeparks lässt sich aufgrund des Flächenbedarfs und der Anforderungen insbesondere an die Lage und die verkehrliche Erschließung im Innenbereich nicht umsetzen. Mithin geht die Erschließung neuer Gewerbegebiete zur Bedarfsdeckung in den einzelnen Städten und Gemeinden regelmäßig mit einer Flächeninanspruchnahme und einer unkoordinierten Neuversiegelung an verschiedenen und räumlich getrennten Standorten in den jeweiligen Gemeindegebieten einher. Daher soll mit der interkommunalen Zusammenarbeit der Städte Nidda, Hungen, Gedern, Ortenberg und Schotten sowie der Gemeinde Echzell zwar eine vergleichsweise große, aber dafür zusammenhängende Fläche in verkehrsgünstiger Lage am Knotenpunkt zweier Bundesstraßen sowie mit unmittelbarem stadträumlichen Bezug zur vorhandenen Siedlungsstruktur gemeinsam erschlossen, entwickelt und vermarktet werden und somit ein Beitrag zu einer effizienten Gewerbeflächennutzung in der Region Oberhessen geleistet werden.

Für die Standortwahl spricht dabei auch, dass der Bereich des Plangebietes im derzeit rechtsgültigen Regionalplan Südhessen 2010 raumordnerisch überwiegend als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ festgelegt und auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda von 2007 bereits als geplante „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt ist.

Geeignete Alternativflächen für die Umsetzung der vorgesehenen Planung mit den zugrunde liegenden städtebaulichen Zielvorstellungen stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet Nidda, insbesondere auch innerhalb der raumordnerisch festgelegten „Vorranggebiete für Industrie- und Gewerbe“, nicht zur Verfügung, zumal es aufgrund der geplanten interkommunalen Entwicklung vorliegend auch einer hinreichenden Größe der Flächen für den geplanten Gewerbepark bedarf.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum Baugesetzbuch zu verwenden. Der **Umweltbericht** mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag umfasst Kapitel zu den Zielen und Inhalten der Planung, den standörtlichen Rahmenbedingungen, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern, zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie eingesetzte Techniken und Stoffe.

Darüber hinaus umfasst der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

- Boden und Fläche: Bestandsbeschreibung, Bodenentwicklungsprognose, Angaben zu Altlasten und Bodenbelastungen, Beschreibung der Baugrundverhältnisse, Angaben zu Altbergbau und Kampfmittel, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensationsbedarf in Bodenwerteinheiten, Eingriffsbewertung.
- Wasser: Bestandsbeschreibung, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Eingriffsbewertung.
- Luft, Klima und Folgen des Klimawandels: Bewertungsmethoden, Bestandsaufnahme, Starkregenergieereignisse, Eingriffsmindernde Maßnahmen und Eingriffsbewertung.
- Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen: Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstrukturen (Vegetationsaufnahme) und deren naturschutzfachlicher Wertigkeit, Eingriffsbewertung.
- Tiere und artenschutzrechtliche Belange: Verweis auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse; Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen sowie vorlaufender Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).
- Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete: Benennung des nächstgelegenen FFH-Gebietes sowie der Lage des Plangebietes im Naturpark, Eingriffsbewertung.
- Gesetzlich geschützte Biotop- und Flächen mit rechtlichen Bindungen: Kein Hinweis auf berührte gesetzlich geschützte Biotop- und Flächen mit rechtlichen Bindungen, Eingriffsbewertung.
- Biologische Vielfalt: Begriffsdefinition und Eingriffsbewertung.
- Landschaft: Bestandsbeschreibung und Eingriffsbewertung.
- Mensch, Wohn- und Erholungsqualität: Schalltechnische Untersuchungen, Eingriffsbewertung.
- Kulturelles Erbe und Denkmalschutz: Hinweis auf Bodendenkmäler in weiten Teilen des Plangebietes, Verweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.
- Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen: Hinweis, dass keine Risiken mit der Planung verbunden sind.
- Wechselwirkungen: Bewertung der Wechselwirkungen der Schutzgüter und der sich hieraus ergebenden Umweltauswirkungen.

Hinzu kommt die Berücksichtigung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Beschreibung der Eingriffskompensation (**Eingriffs- und Ausgleichsplanung**). Ferner umfasst der Umweltbericht eine Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, Ausführungen zur Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, zu den in Betracht kommenden alternativen Planungsmöglichkeiten und wesentlichen Gründen für die Standortwahl, zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring), eine Zusammenfassung, eine Bestandskarte sowie eine Bestands- und Maßnahmenkarte zur Ausgleichsfläche für die Feldlerche.

Weiterhin wurde ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt. Dieser beinhaltet Angaben und Ausführungen zur Veranlassung und Aufgabenstellung, zu den rechtlichen Grundlagen, zur Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens, eine artenschutzrechtliche Prüfung betroffener Artengruppen und Darstellung der Untersuchungsergebnisse, die Formulierung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und eine Zusammenfassung. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann für Feldlerche, Rotmilan und Stieglitz unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und im Übrigen auch für die Wacholderdrossel ausgeschlossen werden.

Zudem wurde ein **Gutachten zur Kompensation des Schutzguts Boden** erstellt. Dieses beinhaltet eine Projektbeschreibung mit Angaben zu den rechtlichen und fachlichen Grundlagen, Beschreibung zum methodischen Vorgehen; Bestandsbeschreibung mit Bodenfunktionsbewertung, Geologie und bodenkundlicher Einordnung, Beschreibung der Vorbelastungen des Bodens sowie eine Entwicklungsprognose bei (Nicht-)Durchführung der Planung; eine Eingriffsbewertung und Auswirkungsprognose, eine Beschreibung von Minderungsmaßnahmen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs, Formulierung von Ausgleichsmaßnahmen, Monitoring und eine Zusammenfassung.

Die erstellte **Archäologisch-geophysikalische Prospektion** enthält eine Beschreibung der Geländesituation und dem Zustand der Fläche, die Darstellung und Interpretation der Magnetometerprospektion, eine archäologische Bewertung sowie einen Anhang mit Beschreibung von Methodik, Messgeräten, Messverfahren und Vermessung und der Plangrundlagen. In weiten Teilen des Plangebietes deuten sich als Ergebnis der archäologischen Voruntersuchungen Bodendenkmäler an. Es ist daher belegt, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler (Bodendenkmäler) zerstört werden. Vor Erschließung des Plangebietes sind die Bodendenkmäler durch eine Ausgrabung zu dokumentieren.

Es erfolgten weiterhin schalltechnische Untersuchungen und es wurde in einer **Geräuschimmissionsprognose** unter anderem untersucht, welche Emissionskontingente den einzelnen gewerblichen Teilflächen unter Berücksichtigung der Vorbelastung zuzuordnen sind, um die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 bzw. die Immissionsrichtwerte gemäß der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) in der schutzbedürftigen Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes nicht zu überschreiten. Darüber hinaus wurden auch Emissionen aus Verkehrslärm berücksichtigt. Entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchungen können die immissionsschutzrechtlichen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes so geregelt werden, dass die Planungen zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes führen (Emissionskontingentierung der Gewerbegebietsflächen; Anforderungen an den passiven Schallschutz nach DIN 4109 für Gebäude im Gewerbegebiet).

Zum Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung ohne Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den beiden angrenzenden Bundesstraßen wurden **Verkehrsuntersuchungen** mit einem Leistungsfähigkeitsnachweis bezogen auf das planinduzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen an den maßgeblichen Knotenpunkten erstellt. Als Ergebnis des **Berichts** zur Verkehrsuntersuchung ist die äußere verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbebereichs im Prognosehorizont 2035 sichergestellt. Die Anbindung des Gewerbebereichs an das klassifizierte Netz wird über einen Knotenpunkt an die Bundesstraße B 457 (KP 7) und einen Knotenpunkt an die Bundesstraße B 455 (KP 5) sichergestellt. Da im Rahmen der Verkehrsuntersuchung die zusätzlichen Neuverkehre auf Grundlage der Nettobaulandfläche abgeschätzt und daraufhin die erforderlichen Maßnahmen für die Knotenpunkte im Untersuchungsraum als Voraussetzung für einen sicheren und leistungsfähigen Verkehrsablauf erarbeitet und definiert wurden und zwischenzeitlich eine Konkretisierung der Nutzungen mit Veränderungen der Nettobaulandfläche im Bereich des Plangebietes erfolgte, wurden die verkehrlichen Auswirkungen im Rahmen eines **Ergänzungsberichtes** neu bewertet. Die äußere verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbebereichs im Prognosehorizont 2035 ist demnach auch mit der konkretisierten Nutzung sichergestellt.

Ergänzend zum Bebauungsplan sowie als Grundlage für die konkrete Umsetzung einzelner Maßnahmen wurde ein **Mobilitätskonzept** mit Vorschlägen und Maßnahmenempfehlungen für eine möglichst nachhaltige und zukunftsfähige Organisation der Mobilitätsströme im Quartier und deren Verknüpfung mit dem umliegenden Verkehrsnetz erarbeitet.

Der geplante Gewerbepark soll entsprechend seiner ökologisch orientierten Konzeption eine nachhaltige und zukunftsfähige Versorgung mit erneuerbaren Energien umfassen. Daher wurden in einem **Energiekonzept** bauliche und energetische Aspekte des geplanten Gewerbeparks beleuchtet sowie weiterführende Empfehlungen zur Energieversorgung gegeben.

Im Rahmen eines **Geophysikalischen Berichtes** wurden die Ergebnisse der geomagnetischen Flächen-detektion (Kampfmittelsondierung) dargestellt und Handlungsempfehlungen formuliert.

Weiterhin wurden geotechnische Untersuchungen (**Geotechnische Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit des Bodens** und **Geotechnisches Gutachten**) einschließlich entsprechender Versickerungsversuche zur Bestimmung der Durchlässigkeit der anstehenden Böden im Bereich des Plangebietes durchgeführt. Demnach weisen die bindigen Böden aufgrund ihres hohen Feinkornanteils eine geringe bis sehr geringe Wasserdurchlässigkeit auf und neigen zu Vernässungen und bilden Stauwasserhorizonte aus. Die tonigen Böden wirken wassersperrend. Gemäß DIN 18130 sind die im Untersuchungsgebiet anstehenden Böden mit den abgeleiteten Durchlässigkeitsbeiwerten nur als schwach durchlässig einzustufen. Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 ist eine Versickerung in diesen Böden nicht möglich.

Schließlich wurde ein ergänzendes **Schalltechnisches Kurzgutachten** erstellt, im Rahmen dessen die Geräuscheinwirkungen durch die Zunahme des Verkehrslärms entlang bestehender, baulich nicht geänderter Straßenabschnitte und durch die wesentliche Änderung von bestehenden Verkehrswegen ermittelt wurden. Durch die Entwicklung des Plangebiets wird zusätzlicher Verkehr auf den vorhandenen Straßenabschnitten generiert. Die planbedingte Zunahme des Verkehrslärms wird im Einzelfall geprüft und beurteilt. Dabei werden neben der Lärmzunahme weitere Aspekte, wie unter anderem die Lage des Plangebiets und die Erwartbarkeit der Verkehrszunahme, berücksichtigt. Die Planungsabsichten sehen aufgrund einer prognostizierten Steigerung der Verkehre sowie zur Erschließung des geplanten Gewerbeparks zudem bauliche Eingriffe in die bestehenden Bundesstraßen B 455 und B 457 vor. Daher wurde geprüft, ob es sich hierbei um wesentliche Änderungen von Verkehrswegen handelt. Die Geräuscheinwirkungen der untersuchungsrelevanten Straßenabschnitte wurden ebenfalls ermittelt und beurteilt.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB dokumentiert. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen, die in der Planung zu berücksichtigen waren bzw. in die Abwägung eingestellt wurden:

- Abwasserverband Oberhessen (25.04.2025): Hinweise und Anregung zum Schmutzwasser (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, Anregung wurde entsprochen).
- Anerkannte Naturschutzverbände, Sammelstellungnahme (05.04.2022 und 19.03.2025): Hinweise zur ökologischen Bauweise, zu erneuerbaren Energien und zur Lichtverschmutzung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eingestellt worden); Hinweise und Anregung zur Bodenversiegelung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, Anregung wurde entsprochen); Hinweis und Anregung zu Grünflächen (Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, Anregung wurde entsprochen); Hinweis und Anregung zur Artenvielfalt (Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, Anregung wurde entsprochen); Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen); Anregung zur Artenauswahl der Pflanzlisten (Anregung wurde nicht entsprochen), Hinweise und Anregung zu Nisthilfen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregung ist entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander eingestellt worden).
- Deutsche Telekom Technik GmbH (04.04.2022): Hinweise zum Telekommunikationsnetz (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen).

- Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen (08.04.2022 und 23.04.2025): Hinweise und Anregungen zum Verkehr (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wurde im Rahmen der Erstellung einer straßenbautechnischen Erschließungsplanung entsprochen); Hinweise und Anregungen zur Baubeschränkungszone (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregungen wurde durch Aufnahme in die Planunterlagen entsprochen); Hinweise zu Oberflächenwässer (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt), Hinweise und Anregung zur Blendwirkung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregung wurde durch Aufnahme entsprechender Hinweise in die Planunterlagen entsprochen); Hinweise und Anregungen zu Bepflanzungen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregungen wurde entsprochen); Hinweise und Anregungen zu Emissionen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregungen wurde entsprochen).
- Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg (30.03.2022 und 04.04.2025): Hinweise und Anregungen zu Verkehr, Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der konkreten Umsetzung geprüft).
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (06.04.2022): Hinweise und Anregungen zu Bodendenkmälern (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregungen wurde entsprochen und eine archäologisch-geophysikalische Prospektion erstellt sowie denkmalschutzrechtliche Vorgaben und Anforderungen in die Planunterlagen aufgenommen).
- Kreisausschuss des Wetteraukreises, Kreisentwicklung (05.04.2022 und 29.04.2025): Hinweise und Anregungen zum Verkehr (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregungen wird im Rahmen der Verkehrsuntersuchung sowie der konkreten Erschließungsplanung entsprochen); Hinweise und Anregung zum Lärmschutz (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregung wurde durch schalltechnische Untersuchung sowie Aufnahme von Festsetzungen zum passiven Schallschutz in die Planung entsprochen); Hinweise und Anregungen zum Löschwasser (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen; Anregungen wurde im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung entsprochen); Hinweise zu Flächeninanspruchnahme, Bodenqualität und Landwirtschaft (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander eingestellt worden); Hinweise und Anregungen zum Niederschlagswasser (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregung wurde mit Verweis auf Entwässerungskonzept nicht entsprochen), Hinweise und Anregungen zu Eingriffsminimierung und Lichtemissionen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, Anregungen wurde dahingehend entsprochen, dass weitergehende Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen wurden und auch auf die Neuregelungen des Hessischen Naturschutzgesetzes verwiesen wurde); Hinweise und Anregung zu Ausgleichsmaßnahmen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, Anregung wurde entsprochen); Hinweise und Anregungen zum Artenschutz (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregung wurde entsprochen);
- ovag Netz GmbH (05.04.2022): Hinweise und Anregung zu Transformatorenstationen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, Anregung wurde dahingehend entsprochen, dass zum Entwurf des Bebauungsplanes an entsprechenden Stellen im Plangebiet symbolhaft Flächen als Standorte für die erforderlichen Transformatorenstationen festgesetzt wurden).
- Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Wetterau (11.03.2022 sowie 21.03.2025): Hinweise zum Verkehr (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und auf die straßenbautechnische Erschließungsplanung verwiesen); Hinweise zum Verkehrslärm (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und auf die schalltechnischen Untersuchungen zum Verkehrslärm verwiesen sowie entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz in die Planung aufgenommen).
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (28.03.2022 sowie 17.04.2025): Hinweise auf Kampfmittel (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in die Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen).
- Regierungspräsidium Darmstadt (07.04.2022 sowie 30.04.2025): Hinweise zur Raumordnung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und auf das Abweichungsverfahren sowie die beschlossene Zielabweichung verwiesen); Hinweise und Anregungen zu vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregungen wurde entsprochen), Hinweise zur Landwirtschaft (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander eingestellt worden); Hinweise und Anregungen zu Eingriffs- und Ausgleichsplanung sowie zu Kompensationsmaßnahmen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregungen wurde entsprochen); Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Belangen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und auf die ingenieurtechnische Erschließungsplanung sowie die Bodenuntersuchungen und

geotechnischen Berichte verwiesen); Hinweise und Anregungen zu Bodenschutz und Bodenkompensation (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregungen wurde entsprochen); Hinweise und Anregungen zum Immissionsschutz (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregungen wurde entsprochen); Hinweise und Anregung zu Photovoltaikanlagen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregung wurde nicht entsprochen).

- Regionalverband FrankfurtRheinMain (29.03.2022 sowie 24.04.2025): Hinweise und Anregung zu Nutzungen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregung wurde dahingehend entsprochen, dass die Festsetzungen zur Feinsteuerung der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes teilweise angepasst wurden); Anregung zum Niederschlagswasser (Anregung wurde entsprochen); Hinweis und Anregung zum Artenschutz (Hinweis wurde zur Kenntnis genommen; Anregung wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung entsprochen).
- Rhein-Main-Verkehrsbund GmbH (04.03.2022 sowie 29.04.2025): Hinweis und Anregungen zum öffentlichen Personennahverkehr (Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, Anregungen wurde entsprochen).
- Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe (07.04.2022 sowie 25.04.2025): Hinweise und Anregungen zur Entwässerung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregungen wurde entsprochen).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Entwurfsoffenlegung sind Stellungnahmen mit Hinweisen zur Regionalplanung, zu gewerblichen Nutzungen, zum Verkehr und Lärmschutz, zur Landwirtschaft, Erschließung, Fassadenbegrünung, zu Kampfmittel, zur Eingriffs- und Ausgleichsplanung, zum Artenschutz, zur Bauweise, Versiegelung und zu wasserwirtschaftlichen Belangen abgegeben worden.

Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt oder sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Als Ergebnis der Abwägungsentscheidung bestand, resultierend aus den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen, kein Handlungsbedarf für eine Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, sodass dieser von der Stadtverordnetenversammlung am 17.06.2025 als Satzung beschlossen wurde.

Nidda, den 18.06.2025