

Stadt Nidda, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. N 31
„Gewerbe- und Industriepark Nidda-Süd“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen

Nidda, den 15.04.2026

zuletzt geändert: 10.08.2026

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stellungnahmen ohne Anregungen

Bundesamt für Infrastruktur der Bundeswehr (12.02.2026)
Gemeindevorstand Echzell (13.02.2026)
IHK Gießen-Friedberg (16.06.2026)
Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (09.03.2026)
Oberhessengas Netz GmbH (02.02.2026)

Stellungnahmen mit Anregungen

Abwasserverband Oberhessen AVOH (17.02.2026)
Amt für Bodenmanagement Büdingen (04.02.2026)
Deutsche Bahn AG - DB Immobilien (18.03.2026)
Eisenbahn-Bundesamt (23.02.2026)
Hessen Archäologie (16.03.2026)
Hessen Mobil (20.03.2026)
Kreisausschuss des Wetteraukreis (17.03.2026)
Naturschutzverbände (19.03.2026)
OVAG Netz AG (17.03.2026)
Regierungspräsidium Darmstadt (19.03.2026)
Regionalverband FrankfurtRheinMain (09.03.2026)
RMV GmbH (15.03.2026)

Beteiligung des Ortsbeirates

Ortsbeirat Nidda (24.11.2025 und 11.12.2025)

Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschlussempfehlung:

Entwurfsbeschluss

(1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB und des Ortsbeirates eingegangenen Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Stadt Nidda beschlossen.

(2) Der Bebauungsplan wird als Entwurf zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

(3) Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu informieren.

AVOH • Hanauer Str. 9-13 • 61169 Friedberg

Dipl.-Geogr. Holger Fischer
Sudetenstraße 16
35452 Heuchelheim an der Lahn

17.02.2026

Per Mail: info@hf-stadtplanung.de

Bauleitplanungen der Stadt Nidda, Kernstadt

- **Stellungnahme zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. N 26 sowie zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. N 31 „Gewerbe- und Industriepark Nidda-Süd“**
- **Anregung zur Einbeziehung des Bebauungsplans Nr. N 26.1 „Industriegebiet Auf der Breit & Kläranlage Nidda“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Betreiber der Kläranlage Nidda nehmen wir im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. N 26 sowie zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. N 31 wie folgt Stellung:

1. Wir begrüßen ausdrücklich die beabsichtigte Aufhebung des Bebauungsplans Nr. N 26, da hierdurch planungsrechtliche Klarheit geschaffen und der bislang bestehende Rechtschein beseitigt wird.
2. Im Zusammenhang mit der Neuordnung des Planungsrechts im Bereich Nidda-Süd regen wir jedoch an, auch den Bebauungsplan Nr. N 26.1 („Industriegebiet Auf der Breit und Kläranlage Nidda“) planungsrechtlich zu überprüfen und perspektivisch aufzuheben.

Planungsrechtliche Einordnung der Kläranlage

Die Kläranlage Nidda ist eine Anlage der öffentlichen Abwasserbeseitigung und damit Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge. Vorhaben, die dem Betrieb, der Anpassung, Modernisierung oder Erweiterung dieser Anlage dienen, sind regelmäßig als privilegierte Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Eine bauleitplanerische Überplanung durch einen Bebauungsplan führt demgegenüber zu einer Bindung an dessen Festsetzungen und kann betriebsnotwendige Anpassungen, technische Weiterentwicklungen oder Erweiterungen erheblich einschränken.

Angesichts fortlaufend steigender wasserrechtlicher und umweltrechtlicher Anforderungen (z.B. weitergehende Reinigungsstufen, Energieoptimierung, Klimaanpassung) ist jedoch eine flexible bauliche Entwicklungsmöglichkeit zwingend erforderlich.

Die planungsrechtliche Rückführung in den Außenbereich würde der tatsächlichen Funktion und Lage der Anlage entsprechen und die Anwendung des § 35 BauGB einen sachgerechten rechtlichen Rahmen für zukünftige Anpassungen bieten.

Abwasserverband Oberhessen AVOH (17.02.2026)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.:

Sicherung der Funktionsfähigkeit der öffentlichen Infrastruktur

Die Kläranlage stellt eine zentrale Infrastruktureinrichtung für die Stadt Nidda und die angeschlossenen Ortsteile dar. Ihre dauerhafte Funktionsfähigkeit und Entwicklungsmöglichkeit liegen im öffentlichen Interesse.

Ein fortbestehender Bebauungsplan kann die Erweiterungsfähigkeit einschränken, Nutzungskonflikte mit anderen zulässigen Vorhaben begründen oder langfristig zu planungsrechtlichen Unsicherheiten führen.

Die Rückführung in den planungsrechtlichen Außenbereich würde dem tatsächlichen Charakter der Fläche entsprechen und die langfristige Sicherung der Abwasserinfrastruktur gewährleisten.

Neuordnung im Zuge der Aufhebung von N 26 und der Neuaufstellung von N 31

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. N 26 und der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. N 31 erfolgt derzeit eine grundlegende planungsrechtliche Neuordnung dieses Bereichs.

Vor diesem Hintergrund erscheint es sachgerecht, auch den Bereich der Kläranlage in diese Neuordnung einzubeziehen, um widersprüchliche Planregime zu vermeiden, langfristige Rechtssicherheit zu gewährleisten sowie eine klare Trennung zwischen gewerblich-industrieller Entwicklung (Bebauungsplan Nr. N 31) und öffentlicher Infrastruktur im Außenbereich herzustellen.

Die Beibehaltung eines eigenständigen Industriegebiets-Bebauungsplans für die Kläranlage ist aus Sicht des Anlagenbetreibers städtebaulich nicht erforderlich, da für die Funktionsfähigkeit der Anlage kein Bauleitplanerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB besteht.

Fazit

Im Zuge der derzeitigen planungsrechtlichen Neuordnung regen wir daher an, auch den Bebauungsplan Nr. N 26.1 planungsrechtlich zu überprüfen und perspektivisch aufzuheben, um die Kläranlage Nidda dauerhaft dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Dies dient der langfristigen Sicherung der öffentlichen Abwasserinfrastruktur, der rechtlichen Klarheit im Gesamtgebiet Nidda-Süd, sowie einer systematisch konsistenten Bauleitplanung.

Mit freundlichen Grüßen



Abwasserverband Oberhessen

zu 2.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Für das Gelände der Kläranlage wurde 2008 der Bebauungsplan N 26.1 „Industriegebiet Auf der Breit und Kläranlage Nidda“ aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. N 26.1 weist teilweise Industriegebiet i.S. § 9 BauVNO und teilweise Fläche für die Abwasserbeseitigung aus.

Die östliche Industriegebietsfläche GI fließt in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 31 „Gewerbe- und Industriepark Nidda-Süd“ ein. Die Ausweisung als Industriegebiet wird beibehalten.

Bei der nördlichen langgestreckten Industriegebietsfläche handelt es sich um das Anschlussgleis. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 31 „Gewerbe- und Industriepark an der K 196“ 2016 sollte die für den Fahrtrichtungswechsel benötigte Fläche bis an die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes N 26.1 verlängert werden. Hier wird das GI in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgewidmet.

Bei der Fläche für die Abwasserbeseitigung handelt es sich um kein Baugebiet i.S. der BauNVO. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Es handelt sich zwar um keinen Außenbereich i.S. § 35 BauGB, aber die Festsetzung bedeutet für den Abwasserverband auch keine Einschränkung. Sollte der AVOH zukünftig bauliche Maßnahmen vornehmen oder aufgrund geänderter rechtlicher Vorgaben vornehmen müssen, die über die Grenzen der ausgewiesenen Fläche für die Abwasserbeseitigung hinausgehen, werden die städtischen Gremien darüber befinden, ob der Bebauungsplan Nr. N 26.1 aufgehoben oder geändert wird.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist hiervon nicht betroffen: Die Erweiterung der Kläranlage vorzubereiten ist kein Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 31 „Gewerbe- und Industriepark Nidda-Süd“

Dipl.-Geogr./Stadtplaner AKH
Sudetenstraße 16
35452 Heuchelheim an der Lahn

Geschäftszeichen (im Antwortschreiben bitte angeben)

22.2-BD-02-06-03-02-B-2026#009

Bearbeiter

Telefon

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Datum

vom 12.01.2026

04.03.2026

**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Stadt Nidda, Kernstadt, Bebauungsplan Nr. N31 „Gewerbe- und Industriepark Nidda-Süd“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplanes gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab:

1. 1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:
 - Keine Einwendungen
2. 2. Fachliche Stellungnahme:
 - Zur Planung bestehen folgende Anregungen und Bedenken.
 - Die Flurstücke 62 und 81/1 der Flur 8 (Gleisanschluss) liegen im Verfahrensgebiet des derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens „Nidda“ (Az.: VF 2640). Auch die südöstlich an die K 196 angrenzenden Flurstücke sowie die Straßenflurstücke 64/2 und 85/2 der Flur 5 unterliegen diesem Flurbereinigungsverfahren. Diese Flurstücke werden mit dem nächsten Änderungsbeschluss aus dem Verfahren ausgeschlossen.
 - Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden städtischen Bodenordnungsverfahrens, das unserer Verantwortung unterliegt.
 - Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen.

Amt für Bodenmanagement Büdingen (04.02.2026)

Beschlussempfehlungen

zu 1. und 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- 3.
- In Ihren Karten verwenden Sie die Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation als Kartengrundlage. Durch das Akzeptieren des Ihnen beim Abruf dieser Daten eingeräumten Verwendungsrechtes für die amtlichen Daten haben Sie sich verpflichtet, einen Hinweis auf den Rechteinhaber in Ihre Produkte aufzunehmen. Bitte ergänzen Sie zukünftig alle Kartendarstellungen, in denen Sie die Geobasisdaten verwenden, um den folgenden Hinweis:
„Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation“.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

zu 3.: Der Anregung wird entsprochen.



Deutsche Bahn AG - DB Immobilien
Karlstraße 6 | 60329 Frankfurt am Main

Dipl.-Geogr./Stadtplaner AKH
Holger Fischer
Sudetenstraße 16
35452 Heuchelheim an der Lahn

info@hf-stadtplanung.de

Deutsche Bahn AG - DB Immobilien
Baurecht
Karlstraße 6
60327 Frankfurt am Main
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

Allgemeine Mail-Adresse:
Baurecht-mitte@deutschebahn.com

Aktenzeichen:
TOEB-HE-26-227324_Nidda

18.03.2026

Ihr Schreiben vom 11.02.2026

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 31 „Gewerbe- und Industriepark Nidda-Süd“

Sehr geehrter Herr Fischer,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Vorhaben.

Bei dem Bebauungsplan bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:

Gleisanschluss der Firma [REDACTED]

1. In dem Bereich des geplanten Bebauungsplans existiert ist ein **Infrastrukturanschlussvertrag** mit der Firma [REDACTED]

Die DB InfraGO AG hat vor, einen Teil des Gleisanschlusses zu nutzen und hat diesbezüglich mit der Firma [REDACTED] Kontakt aufgenommen. In der Anlage ist der in Frage kommende Gleisabschnitt zu sehen.

Grundsätzlich gilt:

2. Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Abs. 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzert
Vorstand: Evelyn Palla (Vorsitz), Karin Dohm, Bernhard Osburg, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler,
Harmen van Zijderveld



Deutsche Bahn AG - DB Immobilien (18.03.2026)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der von der DB InfraGO AG angefragte Streckenabschnitt liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 31 (vgl. Karte Seite 10).



Wir weisen darauf hin, dass für Änderungen an diesem Gleisanschluss die Zustimmung beim Eisenbahn-Bundesamt, Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt einzuholen ist. Für die Gleisinfrastruktur nach der Anschlussweiche ist zudem die Landeseisenbahnaufsicht (RP Darmstadt) einzubeziehen.

Der geplante Rückbau des Gleisanschlusses ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Weitere Hinweise zur künftigen Bebauung

3. Photovoltaikanlagen

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnverkehrs (z.B. Sichtbeschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubbeeinträchtigungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

4. Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Immissionen

5. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die sich aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Anlagen der DB InfraGO AG ergebenden Immissionen sind entschädigungslos zu dulden.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) für den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Abschnitt des ehem. Gleisanschlusses wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt am 20.07.2026 genehmigt (Az. 0029-III 33.1-66.d.30.04-00030#2026). Damit kann das Bauleitplanverfahren unverändert fortgeführt werden.

zu 3, 4 und 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht für die vorliegenden Abwägungsprozess nicht, da der Bebauungsplan Nr. N 31 das Ziel verfolgt, den bisherigen Gleisanschluss in dem im räumlichen Geltungsbereich liegenden Abschnitt aufzuheben und auf dem freiwerdenden Flächen eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft auszuweisen.

Der Betrieb auf der Bahnstrecke 3741 bedarf vorliegend keiner Begutachtung, da der Bebauungsplan Nr. N 31 Industriegebiet i.S. § 9 BauNVO ausweist, für das die hier einschlägige DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ keine Orientierungswerte vorgibt. Festsetzungen gegen Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind nicht erforderlich.



Haftung

6. Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.
7. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.
8. Die **späteren Anträge auf Baugenehmigung** für den Geltungsbereich **sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen**. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG – DB Immobilien



Anlage:

Plan mit Einzeichnung geplante Nutzung Gleisanschluss

Datenschutzhinweis: Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen.

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code



zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

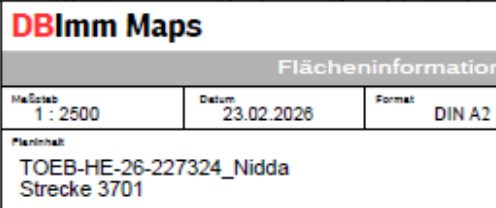
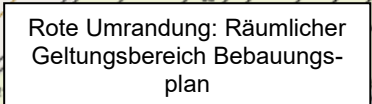
zu 7.: Der Anregung wird entsprochen.

zu 8.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Für die Erteilung von Baugenehmigungen ist die Kreisbauaufsicht zuständig. Es obliegt damit dem Wetteraukreis in eigenem Ermessen, wann der die Deutsche Bahn AG - DB Immobilien an Baugenehmigungsverfahren beteiligt.

Die Stadt Nidda ist hier nicht angesprochen, insbesondere, da es entlang von Bahnstrecken keine gesetzlichen Mindestabstände (vergleichbar den Bauverbotszonen aus den Straßengesetzen) gibt.

Seite 10: Anlage zur Stellungnahme der Deutsche Bahn AG - DB Immobilien, zur besseren Lesbarkeit wurde der Mittelteil der Karte herausgeschnitten und Eintragungen ergänzt.





Eisenbahn-Bundesamt, Grülingsstraße 4, 66113 Saarbrücken

Dipl.-Geogr./Stadtplaner AKH
Sudetenstraße 16
35452 Heuchelheim an der Lahn

Bearbeitung:

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

sb1-ffm-sbr@eba.bund.de

Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 23.02.2026

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

55152-551pt/881-8236#004

EVH-Nummer: 256039

Betreff: Stadt Nidda, Kernstadt: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 31 „Gewerbe- und Industriepark Nidda-Süd“

Bezug: Ihr Schreiben (Ihre E-Mail) vom 11.02.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 11.02.2026 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

1. Aus den vorgelegten Unterlagen geht nicht hervor, dass es sich bei den von der Planung betroffenen Flächen um Flächen der Eisenbahninfrastruktur einer Eisenbahn des Bundes im Sinne § 2 des Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) handelt.
Insofern werden keine Flächen überplant, die dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt unterliegen (§ 38 BauGB).]

Eisenbahn-Bundesamt (23.02.2026)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung „Bebauungsplanes Nr. N 31 „Gewerbe- und Industriepark Nidda-Süd“ jedoch berührt, weil die Fläche an die Eisenbahnstrecke 3701 Gießen-Gelnhausen grenzt.

Bei der Realisierung der Planung ist sicherzustellen, dass weder in die Substanz der benachbarten Eisenbahnbetriebsanlagen eingegriffen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird.]

3. Sollten Sie Ihre Planung auf Grundstücke ausweiten, die Betriebsanlage einer Eisenbahn sind oder auf denen sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn befinden, weise ich bereits jetzt darauf hin, dass Ihr Plan gemäß § 38 Baugesetzbuch hinsichtlich der eisenbahnspezifischen Nutzungen keine Wirkung entfaltet, da das Fachplanungsrecht der Bahn Vorrang genießt.]

4. Bitte beachten Sie bei Ihrer Planung, dass es sich bei dem ehemaligen Gleisanschluss der Firma Pfeleiderer (vormals Hornitex) um einen privaten Gleisanschluss handelt.
Die Firma hat im Juli 2013 die Stilllegung der Gleisanlage gegenüber der Landeseisenbahnaufsicht angezeigt. Ein Frestellungsverfahren ist bis dato nicht erfolgt.
Die betroffenen Grundstücke unterliegen demnach dem Fachplanungsvorbehalt nach § 38 Satz 1 BauGB und entziehen sich damit der gemeindlichen Planungshoheit, bis eine Freistellung nach § 23 AEG erfolgt ist.]

5. Ferner wird die erneute Beteiligung der DB InfraGO AG als Trägerin öffentlicher Belange über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Karlstraße 6, 60329 Frankfurt am Main, E-Mail-Adresse: baurecht-mitte@deutschebahn.com, empfohlen.
Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit der mir vorgelegten Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

[Redacted Signature]

(elektronisch in DOWEBA)

zu 2.: Der Anregung wird entsprochen.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches ist nicht vorgesehen.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zuständig ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 33.1 - Verkehrsinfrastruktur Straße und Schiene – Landeseisenbahnaufsicht.

Der Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt am 20.07.2026 genehmigt (Az. 0029-III 33.1-66.d.30.04-00030#2026). Damit kann das Bauleitplanverfahren unverändert fortgeführt werden.

zu 5.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Deutsche Bahn AB - DB Immobilien ist bereits an dem Bauleitplanverfahren beteiligt.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen · Schloss Biebrich · 65203 Wiesbaden

Dipl.-Geogr. / Stadtplaner AKH
Sudetenstraße 16

D-35452 Heuchelheim an der Lahn

Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht 11.02.2026

Datum 16.03.2026

Stadt Nidda, Kernstadt: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. N 31 „Gewerbe- und Industriepark Nidda-Süd

hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gem. § 4 Abs. 1 BauGB

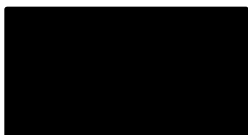
Sehr geehrte Damen und Herren,

1. gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.
2. Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern unter Punkt 17 Denkmalschutz, bitten wir aber gemäß der aktuellen Fassung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSCHG) vom 5.12.2016 zu ändern und auf § 21 zu verweisen:

„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“

3. **Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Bezirksarchäologie

Hessen Archäologie (16.03.2026)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Anregung wird entsprochen.

zu 3.: Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.

Sehr geehrter Herr Fischer, sehr geehrte Damen und Herren,

zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplan nimmt Hessen Mobil wie folgt Stellung:

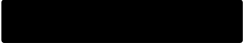
1. Die verkehrliche Erschließung ist bereits durch eine bestehende Anbindung mit Linksabbiegestreifen von der Kreisstraße K 196 aus gesichert. Somit werden keine Anregungen oder etwa Bedenken aus Sicht der verkehrlichen Erschließung vorgebracht. Das Gewerbe- und Industriegebiet existiert bereits seit Jahren im Bestand und ist verkehrlich leistungsfähig erschlossen. 
2. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für den südwestlichen Teil geht es um die Emissionskontingentierung zwischen dem Gewerbe- und Industriegebiet und dem bestehenden Allgemeinen Wohngebiet „Im Pflanzgarten und Abellstraße“. Hierdurch soll der Schutzstatus als „Allgemeines Wohngebiet“ zukünftig gewährleistet werden.

Immissionsschutzforderungen können gegenüber dem Straßenbaulastträger Wetteraukreis für die K 196 nicht geltend gemacht werden, auch nicht gegen Hessen Mobil als Auftragsverwaltung für die betroffene Kreisstraße K 196 des Wetteraukreises. 
3. Ansonsten bestehen keine weiteren Anregungen, Hinweise oder etwa Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag


HESSEN

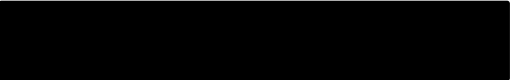


Hessen Mobil

Straßen- und Verkehrsmanagement

Fachdezernat Straßenverwaltung, SIB, Datenmanagement Mittelhessen

Vogelsbergstraße 51, 63679 Schotten


<https://mobil.hessen.de>



Hessen Mobil (20.03.2026)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Forderungen auf Maßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm werden weder gegenüber Hessen Mobil noch gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Dipl.-Geogr./Stadtplaner AKH
Holger Fischer
Studentenstraße 16
35452 Heuchelheim

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

06031 83-0

Auskunft erteilt
Tel.-Durchwahl
E-Mail

Zimmer-Nr. 120
Aktenzeichen 60007-26-TÖB-Nidda-70
Sprechzeiten

Datum 17.03.2026

Az.:	60007-26-TÖB-Nidda-70 (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Bebauungsplan Nr. N 31 „Gewerbe- und Industriepark Nidda-Süd“ in Nidda Kernstadt -
Gemarkung:	Nidda
Flur:	8
Flurstück:	82/3

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten

Ansprechpartner: [REDACTED]

Einwendungen und Bedenken

Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich grundsätzlich **keine** Bedenken.

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner: [REDACTED]

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Kreisausschuss des Wetteraukreis (17.03.2026)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Adresse
Europaplatz
61169 Friedberg

Bankverbindungen
Sparkasse Oberhessen
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

Postbank Frankfurt
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de

UST-IdNr.: DE112591443

Möglichkeiten der Überwindung:

Löschwasserversorgung

2. Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

3200 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Hydranten:

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 Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen:

3. Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Seitens der Stadt Nidda können anhand von vor Ort erfolgten Ermittlungen zur Verfügung gestellt werden (Schreiben der Stadtwerke Nidda vom 19.07.2018, Az. 025.810):

- Trinkwasserleitung: 78 m³/h
- Nidda (Saugschacht): 180 m³/h
- Nidda (Saugstelle) 100 m³/h

Der Erlaubnisbescheid für die Entnahme von Löschwasser aus der Nidda liegt vor (Regierungspräsidium Darmstadt, 25.11.2019, Az. IV/F 41.4 79 f 12/01 (440) Nidda).

Die Löschwasserversorgung ist damit in dem geforderten Umfang sichergestellt.

Bei der inneren (privaten) Erschließung wird die Fachstelle 2.3.6 „Brandschutz“ frühzeitig beteiligt.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan sieht zwar keinen Bau öffentlicher Straßen vor, die innere Erschließung des Industriegebietes wird aber so ausgelegt, dass sie auch von Feuerwehr- und sonstigen Rettungsfahrzeugen befahren werden kann.

4. **FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene:**

Ansprechpartner: [REDACTED]

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange werden zum Vorhaben keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit vorgebracht.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

5. **Ansprechpartner:** [REDACTED]

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

Hinweis:

Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Archäologischen Denkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Denkmalfachbehörde vor.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner: [REDACTED]

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

6. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans soll die Unwirksamkeit des Vorläufer-Plans heilen. Es handelt sich um eine Konversionsfläche, für die eine geordnete Nachnutzung städtebaulich vorbereitet werden soll. Insoweit bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange.

7. Zum Entwurf sind, wie angekündigt, eine Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung, Bestandskarte und Festlegung von Kompensationsmaßnahmen vorzulegen.

8. Die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen sind einzuhalten. Die CEF-Maßnahmen sowie die empfohlenen Maßnahmen müssen z. T. vorlaufend zu den Eingriffen erfolgen. Die CEF-Maßnahmen sind zum Entwurf noch zu konkretisieren, wir stehen hier gerne beratend zur Verfügung.

9. Für die CEF-Maßnahme für den Flussregenpfeifer haben wir folgende Anregung: Im Bereich des Renaturierungsgebietes „Nidda Süd/Kuhweid“ könnte eine größere Kiesfläche eingebracht werden, die bei Hochwasser auch als Geschiebedepot für die Nidda wirken kann. Auch die Gestaltung eines Flachdaches als Bruthabitat, wie bereits in den Unterlagen vorgeschlagen, ist möglich.

Rechtsgrundlage:

§ 1a BauGB, §§ 14-17, 44 BNatSchG

zu 4., 5. und 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 7.: Der Anregung wird entsprochen.

zu 8.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Maßnahmen werden in Abstimmung mit der UNB konkretisiert.

zu 9.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Ihr wird in Abstimmung mit der Stadt Nidda und der UNB gefolgt.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: [REDACTED]

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

10. Bei plangemäßer Umsetzung bestehen aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen die Planung.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner: [REDACTED]

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

11. Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartner: [REDACTED]

12. Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

- 12.1 1. In dem Verweis auf die Rechtsgrundlagen auf der Plankarte ist auf die jüngste Änderung der HBO (GVBl. 2025 Nr. 66) im Oktober 2025 hinzuweisen.
- 12.2 2. Bei 'sonstige Planzeichen' auf der Plankarte wird der schraffierte Bereich B-Plan N 15 mit Inkrafttreten des B-Plan N 31 'Gewerbe- und Industriepark Nidda Süd' aufgehoben. Der B-Plan N 31 'Gewerbe- und Industriepark an der K 196' wurde 2024 für unwirksam erklärt.
- 12.3 3. Wir weisen darauf hin, dass der Inhalt dieser Bauleitplanung im Bereich der Überschneidung in den B-Plan Nr. 26-1 'Industriegebiet_Auf_der_Breit_und_Kläranlage' zu übernehmen ist.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartnerin: [REDACTED]

13. Keine Einwendungen.

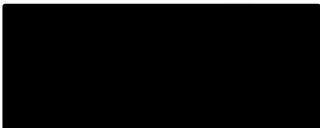
Hinweise:

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange des baulichen Denkmalschutzes.

Der Archäologie bleibt eine eigene Stellungnahme vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



zu 10., 11. und 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 12.1: Der Anregung wird entsprochen.

zu 12.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Bezeichnung in der Legende wird korrigiert.

zu 12.3: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Die Übernahme käme einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 26.1 gleich. Eine solche Änderung ist nicht vorgesehen. Die Bauverwaltung wird Personen, die den Bebauungsplan Nr. N 26.1 einsehen wollen, allerdings darauf hinweisen, dass der Bebauungsplanes Nr. N 26.1 tlw. durch den Bebauungsplan Nr. 31 überlagert und damit ersetzt worden ist (sobald der Bebauungsplan Nr. N 31 in Kraft getreten ist).

zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE
und NATURSCHUTZ e.V.

Magistrat der Stadt Nidda
Techn. Rathaus
Wilhelm-Eckhardt-Platz
63667 Nidda

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.

nach §63 Kap. 3 des Umwelt- und Rechtsbehelfs-
gesetzes des Bundes anerkannte Naturschutzverbände

Absender dieses Schreibens:



Nidda, den 19.03.26

Per E-Mail : toeb-beteiligung@nidda.de

Ihre Nachricht vom

Betr.: Nidda , B-Plan Nr. N 31
„Gewerbe- und Industriepark Nidda Süd“

Sehr geehrte Damen und Herren

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.

Im Auftrage der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis und im Einvernehmen mit den Beauftragten der Vereinigungen im Wetteraukreis nehme ich Stellung zu o.a. Vorhaben.:

Wir empfehlen in den „Textlichen Festsetzungen“ *Punkt 1.4.3 Außenbeleuchtung* zu ergänzen:

1. **Beleuchtung (Anstrahlung) von Wänden ist unzulässig**
Durch die Beleuchtung der Wände werden Insekten wie durch die Leuchtmittel selbst angezogen, verharren dort fliegend im Lichtschein oder an der Wand selbst.
2. In der Historie des Gebietes fehlt u.E. die Nutzung der Fläche als Sägewerk, in dem u.a. Eisenbahnschwellen hergestellt und mit „Erdölprodukten“ konserviert wurden.
In wie weit ist sichergestellt, dass Reste dieser Mittel nicht noch im Boden vorhanden sind und ggf. Grundwasser belasten.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. 

Zur Kenntnisnahme:

Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises , Friedberg

Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises 

Vertreter der o.a. Naturschutzverbände im Wetteraukreis

Naturschutzverbände (19.03.2026)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Anregung wird entsprochen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Dem Thema „Altlastenverdachtsflächen und Bodenverunreinigungen“ ist in der Begründung ein eigenes Kapitel gewidmet. Hier sind nicht nur die durchgeführten Untersuchungen aufgelistet, die selbstredend auch mögliche Verunreinigungen des ehemaligen Sägewerkes beinhalten, sondern es wird auch darauf hingewiesen, dass die Bauaufsicht Baugenehmigungen erst dann erteilen darf, wenn das Regierungspräsidium Darmstadt, das für den Vollzug des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) zuständig ist, die Freigabe erteilt hat.

Bauleitplanung der Stadt Nidda, Kernstadt; Bebauungsplan Nr. N 31

Von [REDACTED]
Datum Mo, 23.05.2016 17:34
An fischer@fischer-plan.de <fischer@fischer-plan.de>

Bauleitplanung der Stadt Nidda, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. N 31 „Gewerbe- und Industriepark an der K 196“ sowie
Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 02.03.2015.
2. Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und diesen Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Planung & Projektierung Leitungen

ovag Netz AG
Hanauer Str. 9-13
61169 Friedberg

[REDACTED]
Internet: www.ovag-netz.de

Vorstand: Rolf Gnadt, Peter-Hans Hög
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Rainer Schwarz
Sitz der Gesellschaft: Friedberg (Hessen)
Registergericht: Friedberg HR B 6019

OVAG Netz GmbH (17.03.2026)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu der angesprochenen Stellungnahme wird auf die folgenden Seiten verwiesen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bauleitplanung der Stadt Nidda, Kernstadt - Bebauungsplan Nr. N 31 „Gewerbe- und Industriepark an der K 196“ - § 4(1)

Von [REDACTED]
Datum Mo, 02.03.2015 16:50
An fischer@fischer-plan.de <fischer@fischer-plan.de>

1 Anlage (3 MB)
20kV-Detail-Plan.pdf;

Bauleitplanung der Stadt Nidda, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. N 31 „Gewerbe- und Industriepark an der K 196“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Mitteilung der o.g. Maßnahme und Überlassung der Unterlagen.

1. In dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns 20 KV- und 0,4 KV-Kabel, sowie Fernmeldekabel verlegt. Die ungefähre Lage der 20 kV Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan.

<<20kV-Detail-Plan.pdf>>

2. Wir bitten, bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich unserer Kabel die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit unserem **Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda Tel. (0 60 43) 981 – 0** in Verbindung setzt.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von je **1,25 m** Breite links und rechts der Kabeltrasse, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen kann.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir auch hier um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Nidda.

Zur Sicherung unserer Kabelleitungen ist eine - beschränkt persönliche Dienstbarkeit - erforderlich.

Bei einer erforderlich werdenden Änderung unserer Anlagen erfolgt die Kostenregelung gemäß Konzessionsvertrag / Wegennutzungsvertrag.
Sollte dies aus Ihrer Sicht notwendig werden, bitten wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

OVAG Netz AG (02.03.2015)

Beschlussempfehlungen

zu 1. und 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Situation 2015 entspricht nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten, denn das Netz wurde seit 2015 ausgebaut. Daher wird die Anlage hier auch nicht abgebildet. Im Übrigen werden auch die weiteren Entwicklungen mit der OVAG Netz AG abgestimmt. Eine Festsetzung von Schutz- und Arbeitsstreifen entlang der Kabelleitungen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

3. Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an dem noch festzulegenden Anschlusspunkt benötigt wird. In Abhängigkeit davon wird entschieden, ob ein Anschluss an das vorhandene / noch zu erstellende 0,4 KV-Kabelnetz erfolgt oder als Sonderstromkreis ab einer Trafostation ausgeführt wird. Bei einem entsprechenden Leistungsbedarf ist die Errichtung einer kundeneigenen Transformatorenstation erforderlich. Es besteht auch die Möglichkeit die Station in einem geplanten Gebäude zu integrieren. Zur Abstimmung, wie der Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung ES (Planung & Projektierung Sonderanschlüsse) in Friedberg - Tel. 06031/821367/82-1099 (Sammelnummer ES) – in Verbindung.]

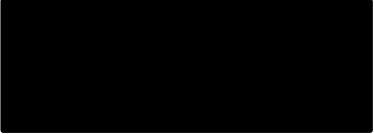
4. Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen


Planung & Projektierung Leitungen

ovag Netz AG
Hanauer Str. 9-13
61169 Friedberg


Vorstand: Rolf Gnadt
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Rainer Schwarz
Sitz der Gesellschaft: Friedberg (Hessen)
Registergericht: Friedberg HR B 6019

zu 3.: Der Anregung wird entsprochen.

Die ovag Netz AG wird frühzeitig involviert.

zu 4.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Grundstückseigentümerin wird die ovag Netz AG über die jeweiligen Ansprechpartner informieren, sobald die nächsten Erschließungsabschnitte feststehen.



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Per E-Mail: info@hf-stadtplanung.de
toeb-beteiligung@nidda.de

Magistrat der Stadt Nidda
Wilhelm-Eckhardt-Platz
63667 Nidda

Unser Zeichen: **0029-III 31.2-61.d.02.14-00418#2026-000**
Dokument-Nr.: 0029-2026-216321
Ihre Ansprechpartnerin: [REDACTED]
Zimmernummer: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Datum: 19. März 2026

Regierungspräsidium Darmstadt (19.03.2026)

Beschlussempfehlungen

vgl. Seite 24 ff.

Bauleitplanung der Stadt Nidda
Bebauungsplanentwurf Nr. N 31 „Gewerbe- und Industriepark Nidda-Süd“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 11. Februar 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Nidda die Nachnutzung eines früher industriell genutzten Areals in der Kernstadt Nidda. Nach erfolgreicher Normkontrollklage gegen die Stadt aufgrund immissionsschutzrechtlicher Problematiken (Schutz nahegelegener Wohngebäude) wird der beklagte Bebauungsplan für einen Teilbereich überarbeitet und mit einer Emissionskontingentierung versehen. Ziel ist die Festsetzung eines Industriegebiets (GI).

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 13,2 ha.



B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Dezernat III 31.1 – Regional- und Bauleitplanung

1. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Kernstadt Nidda auf dem Gelände des ehemaligen Spanplattenwerkes. Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet überwiegend die ehemaligen industriell genutzten Flächen des Werkes sowie angrenzende Ergänzungsflächen. Begrenzt wird das Gebiet im Nordosten durch bestehende Wohnbebauung sowie Büro- und Verwaltungsgebäude, im Südosten durch die Kreisstraße sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen und das Gewässer Nidda, im Südwesten durch die Kläranlage und im Nordwesten durch Sukzessionsflächen, Bahnanlagen sowie weitere landwirtschaftliche Flächen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes entfällt auf die geplante Ausweisung eines Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe mit einer Fläche von etwa 12 ha.

Ein Teilbereich des Plangebietes ist als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft mit einer Fläche von etwa 0,9 ha ausgewiesen. Zusätzlich wird ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit einer Größe von rund 0,1 ha berührt. Darüber hinaus liegen innerhalb des Geltungsbereichs mehrere Vorbehaltsgebiete, die unterschiedliche Schutz- und Vorsorgefunktionen erfüllen. Hierzu zählen insbesondere ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen mit einer Fläche von etwa 0,9 ha, ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz mit ebenfalls rund 0,9 ha sowie ein Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz, das eine Fläche von etwa 0,4 ha umfasst.

Hierbei wurden jedoch aufgrund der geringen Flächengröße keine Bedenken seitens der zuständigen Fachdezernenten geäußert.]

Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich Verkehrsflächen mit einer Größe von etwa 0,3 ha. Hierbei handelt es sich insbesondere um einen etwa 130 m langen Abschnitt der Kreisstraße, sowie des nichtöffentlichen Gleisanschlusses der Hornitex-Werke.

Im Rahmen der Abstimmung mit dem zuständigen Fachdezernat - Dezernat 33.1 wurden ergänzende Hinweise zur planungsrechtlichen Situation einzelner Teilbereiche des räumlichen Geltungsbereichs gegeben.

2. Dezernat 33.1 – Verkehrsinfrastruktur Straße und Schiene

Der räumliche Geltungsbereich des **Bebauungsplans** Nr. 31 „Gewerbe- und Industriepark Nidda-Süd“ nimmt Flächen des nichtöffentlichen Gleisanschlusses der Hornitex-Werke

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

ein, der an den Bahnhof Nidda angebunden war. Betriebsanlagen einer Eisenbahn unterliegen dem Fachplanungsrecht nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) und sind bis zu ihrer Freistellung nach § 23 AEG der allgemeinen Planungshoheit der Kommunen nach § 38 BauGB entzogen. Nach Einschätzung des Dezernates III 33.1 unterliegen die betroffenen Grundstücke deshalb dem Fachplanungsvorbehalt nach § 38 Satz 1 BauGB und entziehen sich damit der gemeindlichen Planungshoheit bis zu ihrer Freistellung nach § 23 AEG. Alternativ können die Eisenbahnbetriebsanlagen in den Planunterlagen nachrichtlich übernommen werden, dürfen dann aber nicht überbaut oder verändert werden. Für das o.g. Freistellungsverfahren ist das Dezernat III 33.1 beim Regierungspräsidium Darmstadt zuständig.

3. Hinsichtlich der Betroffenheit der Kreisstraße K196:

Das Dezernat III 33.1 ist nach dem Hessischen Straßengesetz lediglich Anhörungsbehörde für Kreisstraßen, Planfeststellungsbehörde ist das HMWEVW. Straßenbaulasträger ist Hessen Mobil. In der Projektliste von Hessen Mobil ist das Vorhaben nicht enthalten.

M.E müsste der Magistrat der Stadt Nidda sich, falls dies noch nicht geschehen ist, mit Hessen Mobil zu den Planungen abstimmen.

In dessen derzeitiger Fassung lässt sich keine Zielabweichung im Hinblick auf das geplante Vorhaben feststellen.

II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/F 41.1 – Grundwasser

Grundwasser:

4. Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange, d.h. insbesondere eine ausreichende Wasserversorgung sowie Grundwasserschutz, angemessen berücksichtigen. Hierzu bietet die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (Stand: August 2023) eine Hilfestellung.]
5. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern.] Hierzu gebe ich folgende Hinweise:
6. Wasserversorgung

Sie haben als planaufstellende Kommune in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Antrag auf Freistellung ist gestellt. Die Stadt Nidda geht davon aus, dass dem Antrag bis zu dem für die Abwägung maßgeblichen Zeitpunkt, dem Satzungsbeschluss, entsprochen hat.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil ist auch an dem Bauleitplanverfahren beteiligt.

zu 4.: Der Anregung wird gefolgt.

Die Arbeitshilfe ist bekannt und wurde in dem vorliegend erforderlichen Umfang berücksichtigt.

zu 5.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Wasserversorgung ist bereits vorhanden. Seitens der Stadt Nidda können anhand von vor Ort erfolgten Ermittlungen zur Verfügung gestellt werden (Schreiben der Stadtwerke Nidda vom 19.07.2018, Az. 025.810):

- Trinkwasserleitung: 78 m³/h
- Nidda (Saugschacht): 180 m³/h
- Nidda (Saugstelle) 100 m³/h

Der Erlaubnisbescheid für die Entnahme von Löschwasser aus der Nidda liegt vor (Regierungspräsidium Darmstadt, 25.11.2019, Az. IV/F 41.4 79 f 12/01 (440) Nidda). Die Trink- und Löschwasserversorgung ist damit in ausreichendem Umfang sichergestellt.

Bebauung gewährleistet ist. Bitte legen Sie hierzu die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Klimawandels zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf mit den vorhandenen Wasserrechten sowie den technischen Anlagen, auch unter Berücksichtigung des Klimawandels langfristig durch den/die zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist zusätzlich eine aktuelle Bestätigung der eingeplanten Liefermenge des Fremdversorgers vorzulegen.

Für den Fall einer Wassermangelsituation ist darzulegen, welche Maßnahmen dann ergriffen werden. (s. hierzu Muster-Gefahrenabwehrverordnung auf hessen.de)

Daneben sollen die Möglichkeiten der Nutzung von Niederschlagswasser oder anderem Abwasser (insbesondere Grauwasser) zu Brauchwasserzwecken entsprechend dem Nutzungszweck untersucht und dementsprechend ausgeschöpft werden.

Entsprechende Vorgaben zur sparsamen Trinkwasserverwendung und –substitution sind in die Bauleitplanung aufzunehmen. (s. hierzu Muster-Zisternensatzung auf hessen.de)

7. Verminderung der Grundwasserneubildung

Es ist darzulegen, welchen Einfluss das Vorhaben auf die Grundwasserneubildung hat und welche Maßnahmen vorgesehen sind, um eine Verringerung der Grundwasserneubildung so gering wie möglich zu halten. Dabei sollte angestrebt werden, dass die Versiegelung von Flächen möglichst geringgehalten wird und anfallender Niederschlag im Planungsgebiet verbleibt.

8. Versickerung von Niederschlagswasser

Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grundlage eines hydrologischen Gutachtens zu prüfen. Soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht vorgesehen oder möglich ist, ist dies entsprechend zu begründen. Aufgrund der vorhandenen Bodenverunreinigungen ist eine Versickerung wahrscheinlich nicht möglich.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass bei einer Versickerung von Niederschlagswasser die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW), mindestens 1 Meter betragen sollte (hier ggf. nicht gegeben). Dabei sollte der höchste gemessene Grundwasserstand herangezogen werden. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

9. Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser

zu 6.: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Wesentlich ist der erste Satz der Stellungnahme: Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung gewährleistet ist.

Die Wasserversorgung in Nidda erfolgt durch die Stadt Nidda und die OVAG. Eine Wassermangelsituation ist nicht bekannt.

Der Wasserbedarf ist auch im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 31 abhängig von den sich ansiedelnden Gewerbe- und Industriebetrieben und deren spezifischer Nachfrage. Der Bedarf ist derzeit noch nicht bekannt. Den Forderungen („es ist der Nachweis zu erbringen“) kann daher realistischerweise nicht nachgekommen werden. Eine solch differenzierter Nachweis ist aber auch nicht erforderlich, da es sich um die Umwidmung einer im Hinblick auf die Medien grundsätzlich erschlossenen Industriebrache handelt.

Würde die Stadt Nidda als Plangeberin die Wasserversorgung nicht sicherstellen, wäre der Standort nicht erschlossen, Baugenehmigungen dürften nicht erteilt werden.

Daneben weist der Bebauungsplan auf § 37 Abs. 4 HWG hin (Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen). Der Landesgesetzgeber richtet sich hier an die jeweilige Bauherrschaft und die Ebene der Baugenehmigung, auf der der Bedarf und die Substitutionsmöglichkeiten belastbar abgeschätzt werden können. Für ein Gewerbegebiet und ein Industriegebiet ist dies auf Ebene der Bauleitplanung nicht möglich.

zu 7.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Das Gelände war weitgehend versiegelt. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu reduzieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sowie von Pkw-Stellplätzen (Stellplatzsatzung der Stadt Nidda). Auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen zum Umgang mit unverschmutztem Niederschlagswasser wird ergänzend in der Plankarte hingewiesen.

zu 8.: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Die Erforderlichkeit eines weiteren Gutachtens besteht nicht. Die in den Jahren seit 2014 durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass eine Versickerung in den Umfang, wie sie

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Ich bitte Sie, dies als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

10. Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand sowie dessen langjährige Entwicklung (s. hierzu Landesgrundwasserdienst auf hessen.de).

In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 Meter, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) wird dringend angeraten, für das betroffene Gebiet eine Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchzuführen. Zur Vermeidung von Setzriss- oder Vernässungsschäden können Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden, eine Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen hilfreich sein.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m) sollen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet werden.

11. Grundwassermessstellen und Gewinnungsanlagen

Alle im Planungsgebiet befindlichen Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwasserdienstes sollten im Plan- und Textteil des Bauleitplans nachrichtlich aufgenommen werden. Gleiches gilt für sonstige vorhandene Grundwassermessstellen und -gewinnungsanlagen.

12. Umweltprüfung

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen.

13. Heilquellen-/Wasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der qualitativen Schutzzone IV und der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzbezirkes ID 440-085 (Nidda-

für eine Festsetzung notwendig ist, aufgrund der Vornutzung der Konversionsfläche nicht darstellbar ist.

Unverschmutztes Niederschlagswasser kann aber gedrosselt in die Nidda eingeleitet werden. Hierfür gibt es bereits zwei genehmigte Einleitestellen (Erlaubnisbescheid Regierungspräsidium Darmstadt, 25.11.2019, Az. IV/F 41.4 79 f 12/01 (440) Nidda).

Dem grundsätzlichen Belang, einer Schonung des Wasserkreislaufes, wird damit Rechnung getragen.

zu 9.: Der Anregung wird entsprochen.

zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie treffen für das Baugebiet Nr. N 31 „Gewerbe- und Industriepark Nidda Süd“ nicht zu. Nur der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass die Frage der Gründung auf Ebene der Baugenehmigungsebene abzuarbeiten ist.

zu 11.: Der Anregung wird entsprochen.

Sie werden als Symbol dargestellt. Eine Änderung bei den überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht erforderlich, da die Messstellen auch innerhalb liegen können und es keine gesetzlich normierten Schutzbereiche gibt.

zu 12.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht war bereits Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Der Text der Stellungnahme geht hierauf leider nicht ein. Der Umweltbericht wird vor der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB nochmal durchgesehen und ggf. ergänzt. Maßstab ist hierbei die für eine gerechte Abwägung i.S. § 1 Abs. 7 BauGB notwendigen Untersuchungstiefe.

Bad Salzhausen) sowie innerhalb der Schutzzone IIIA des Schutzgebiets „Kohden, Orbes, Rainrod“ für die Gewinnungsanlagen der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG.

2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

14. Zum vorliegenden BLP Nr. N 31 „Gewerbe- und Industriepark Nidda-Süd“ bestehen von meiner Seite keine Bedenken.

3. Dezernat IV/F 41.3 – Abwasser, Gewässergüte

15. Gegen den Bebauungsplan bestehen hinsichtlich der von meinem Dezernat zu vertretenen Belangen keine grundlegenden Bedenken. Das Plangebiet wird in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung –SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Nidda als Trenngebietsfläche berücksichtigt.]

16. Gemäß Ziffer 15 der Begründung zum Bebauungsplan kann unverschmutztes Niederschlagswasser über 2 bereits existierende Einleitestellen in die Nidda eingeleitet werden. Im Rahmen der weiteren abwassertechnischen Erschließungsplanungen ist mit dem Regierungspräsidium Darmstadt -Abteilung Umwelt Frankfurt- abzustimmen, ob die Erlaubnisbescheide ggf. angepasst werden müssen. Die stoffliche Emissionsbetrachtung ist hierbei auf Grundlage des DWA-Arbeitsblattes DWA-A 102 Teil 2 durchzuführen.

17. Hinweis:

Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung bedarf einer Änderungserlaubnis!

4. Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz

18. Anhand der Darlegungen in Kapitel C „Umweltprüfung“, Punkt 1.1, sowie im Kapitel 16 der Begründung zum Bebauungsplan wird deutlich, dass eine eigenständige Prüfung erfolgt ist.

Mir sind folgende schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) und schädliche Grundwasserverunreinigungen im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes / Flächennutzungsplanentwurfes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) bekannt:

zu 13., 14. und 15.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 16.: Der Anregung wird entsprochen.

zu 17.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf den Erlaubnisbescheid von 2019 wurde bereits bei den Ausführungen zu Ziffer 8 hingewiesen.

- 440.016.090-001.038 – Arbeitsname „Weimer (ehem. Hornitex; ehem. Himmelsbach; ehem. Pfeiderer)“

Die Eintragung wird als altlastenverdächtige Fläche geführt und umfasst das gesamte Planungsgebiet. Es ist ein bodenschutzrechtliches Verfahren bei meiner Behörde anhängig.

Das Gelände wird seit dem frühen 20. Jahrhundert industriell genutzt und es ist ein Umgang mit mehreren umweltgefährdenden Stoffen belegt, darunter insbesondere Schwermetalle, Mineralöl-Kohlenwasserstoffe (MKW) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Bisher wurden Belastungen des Bodens und des Grundwassers durch Quecksilber, MKW und PAK nachgewiesen. Als Eintragungsorte der Schadstoffe werden die Böden unter der bestehenden Bebauung vermutet, weshalb großflächige Sanierungen bisher nicht durchgeführt werden konnten.

Aktuell wird auf dem Gelände ein Grundwassermonitoring zur Eingrenzung der PAK-Belastungen durchgeführt.]

19. Zusätzlich zu den bereits im Umweltbericht und der Begründung formulierten Maßnahmen sind folgende Hinweise in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist mit dem Antreffen von belastetem Boden zu rechnen. Die entsprechenden Erdarbeiten sind im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz abzustimmen und es sind vor Beginn der Erdarbeiten Untersuchungen der entsprechenden Bereiche durchzuführen.

Im Rahmen jeglicher Erdarbeiten auf dem Gelände ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich dem Dezernat IV/F 41.5 mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.]

Hinweis außerhalb der Stellungnahme:

20. Gemäß § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind die Städte/Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben.

zu 18.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 19.: Der Anregung wird entsprochen.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass ein Großteil der Flächen bereits untersucht und freigegeben worden ist.

zu 20.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Nidda wird das HLNUG auch zukünftig informieren, sobald neue Erkenntnisse vorliegen.

b. Vorsorgender Bodenschutz

21. Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge (Ziele des Bodenschutzes) folgendes vor:

- Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen.

Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen.

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt das Schutzgut Boden in ausreichender Form

Hinweis außerhalb der Stellungnahme:

22. Bei der praktischen Umsetzung der Planung durch den Planungsträger, d.h. Ausführung der Erschließungsarbeiten, sind die Vorsorgeanforderungen nach BBodSchG und BBodSchV zu berücksichtigen. Überschreitet die Planfläche eine Größe von 3.000 m², so ist die Berücksichtigung eines Bodenschutzkonzeptes und Überwachung durch eine bodenkundliche Baubegleitung im Sinne der DIN 19639 zu prüfen.

5. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West

23. Aus Sicht des Dezernates 42.2 „Abfallwirtschaft West“ bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

6. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)

24. In der Immissionsberechnung des Schalltechnischen Büros A. Pfeifer (Nr. 5962 vom 21.10.2025) wurden Berechnungen zur Kontingentierung der zulässigen Lärmemissionen nach DIN 45691 für einen Teil der Industriegebietsflächen durchgeführt. Hierbei ist die Vorbelastung durch die benachbarten Gewerbebetriebe oder Anlagen berücksichtigt worden.

zu 21. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 22.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan weist unter Ziffer 4.2 bereits darauf hin, dass auf dem Gelände aktuell ein Grundwassermonitoring zur Eingrenzung der PAK-Belastungen durchgeführt wird. Und weiter:

Unabhängig davon ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, mit dem Antreffen von belastetem Boden zu rechnen. Die entsprechenden Erdarbeiten sind im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz abzustimmen und es sind vor Beginn der Erdarbeiten Untersuchungen der entsprechenden Bereiche durchzuführen.

Im Rahmen jeglicher Erdarbeiten auf dem Gelände ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich dem Dezernat IV/F 41.5 mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Die Begründung zum Bebauungsplan setzt sich mit dem Thema Altlastenverdachtsflächen und Bodenverunreinigungen in einem eigenen Kapitel auseinander.

Der Umweltbericht setzt sich bereits intensiv mit dem vorsorgenden Bodenschutz auseinander und benennt u.a. Maßnahmen zur

- Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden
- Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase
- Vermeidung und Minimierung von Bodenerosion während und nach der Bauphase
- Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)

Die Sicherung erfolgt im Rahmen der bodenkundlichen Baubegleitung. Die Protokolle werden dem Regierungspräsidium Darmstadt jeweils vorgelegt.

Ein eigenständiges Bodenschutzkonzept als Ergänzung des Umweltberichtes ist damit nicht erforderlich.

zu 23.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei Einhaltung der Lärmemissionskontingente ist eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebiets sichergestellt und es ist davon auszugehen, dass die beabsichtigten Planungen mit den vorgesehenen gewerblichen Nutzungen nicht zu Konfliktsituationen mit den bereits vorhandenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen führen, die sich in der Nachbarschaft befinden.]

25. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass aufgrund des geringen Abstands zu den schutzbedürftigen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft sowohl für den kontingentierten Teil des Industriegebietes als auch für den unkontingentierten Teil mit erheblichen Einschränkungen (z. B. hinsichtlich des Nutzungsumfangs und der Nutzungszeiten) zu rechnen ist.]

26. Inwieweit der in Kap. 6 berücksichtigte Betriebsablauf (Anlieferung durch 2 LKW mit Verladung in der lautesten Nachtstunde) der realen maximalen Nutzung eines Industriegebietes mit produzierendem Gewerbe entspricht und inwieweit das Weiterbestehen des Gebäuderiegels (der hierbei als Abschirmung berücksichtigt wurde) bzw. eine vergleichbare Bebauung gewährleistet ist, kann von hier aus nicht beurteilt werden.]

27. Der Nachweis für die Einhaltung der Lärmemissionskontingente oder die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm wird im jeweiligen Genehmigungsverfahren (nach Baurecht oder BImSchG) zu führen sein.

28. Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: kombawasser-ffm@rpd.hessen.de gebeten.

III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

29. Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat **Bergaufsicht** folgendes mit:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

zu 24.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 25.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der besonderen Schutzwürdigkeit der Wohnbebauung Abellstraße und Im Pflanzgarten werden diese Einschränkungen hingenommen.

zu 26.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Festsetzungen zur Begrenzung des Ziel- und Quellverkehrs sowie dem dauerhaften Erhalt von Gebäuden finden in dem abschließenden Katalog zulässiger Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB keine Rechtsgrundlage.

Allerdings wurde der Gebäuderiegel umfangreich erneuert, um auch die kommenden Jahrzehnte genutzt zu werden. Sollte er zu einem späteren Zeitpunkt baulich so verändert werden, dass er seine Funktion als städtebaulicher Schallschutz nicht mehr vollumfänglich wahrnehmen kann, begründet dies nach § 1 Abs. 3 BauGB den Auftrag an die Stadt Nidda, den Bebauungsplan ggf. mit neuem Gutachten fortzuschreiben.

Für die Gewerbeverkehr besteht auch die Option der „rückwärtigen“ Zu- und Abfahrt, sobald der Bebauungsplan rechtswirksam geworden und die bestehenden Brachflächen neu geordnet sind.

zu 27.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 28.: Der Anregung wird entsprochen.

zu 29.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

30. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens vom 28. Juni 2023 (GVBl. 2023, S. 473) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373).

C. Hinweise

31. Da wir seit geraumer Zeit eine elektronische Akte führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unsere Funktionspostfach bau-leitplanung-toeb@rpda.hessen.de. Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link [Höhere Verwaltungsbehörde | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.hoehere-verwaltungsbehoerde-rp-darmstadt.hessen.de).]

32. Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per E-Mail richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrdrpda@rpda.hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Dieses Dokument habe ich im Dokumentenmanagementsystem (DMS 4.0) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:
Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz-rp-darmstadt.hessen.de)

zu 30.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 31.: Der Anregung wird entsprochen.

zu 32.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der KMRD hat mit Schreiben vom 09.03.2026 mitgeteilt, dass nach Auswertung der dem KMRD vorliegenden Luftbilder kein begründeter Verdacht auf Bombenblindgängern besteht. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorlägen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Holger Fischer
Dipl. Geogr./ Stadtplaner AKH
Sudetenstraße 16
35452 Heuchelheim an der Lahn

Per E-Mail: info@hf-stadtplanung.de

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: H. Fischer
Ihre Nachricht: 11.02.2026
Unser Zeichen: Her

Ansprechpartner: [REDACTED]
Abteilung: Planung
[REDACTED]

09. März 2026

Nidda 2/26/Bp Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 31 „Gewerbe- und Industriepark Nidda-Süd“, Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. die Stadt Nidda beabsichtigt die Nachnutzung eines früher industriell genutzten Areals (ca. 13,2 ha) in der Kernstadt Nidda. Nach erfolgreicher Normkontrollklage gegen die Stadt aufgrund immissionsschutzrechtlicher Problematiken (Schutz nahegelegener Wohngebäude) wird der beklagte Bebauungsplan für einen Teilbereich überarbeitet und mit einer Emissionskontingentierung versehen. Ziel ist die Festsetzung eines Industriegebiets (GI).

Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.
2. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nidda stellt die beplante Fläche als gewerbliche Baufläche (Bestand) dar. Daher kann die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die linienhaften Teilbereiche des Bebauungsplans für diverse Grünmaßnahmen am südlichen, westlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereichs werden als Bestandteil der Gesamtplanung des Industriegebiets ebenfalls als entwickelt angesehen.
3. Entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan ist der Rückbau und die Überplanung von Gleisanlagen einer Werksbahn vorgesehen, die derzeit nicht mehr genutzt werden. Wir empfehlen zu prüfen, ob der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 BauGB Nutzungen auf Bahnflächen vorsieht, die erst ab der förmlichen Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG zulässig werden. Alternativ sind die Bahnflächen gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen.

Regionalverband FrankfurtRheinMain (09.03.2026)

Beschlussempfehlungen

zu 1. und 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 3.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Freistellung ist erfolgt.

4. Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

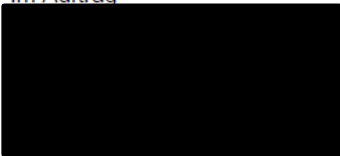
Auf folgende Aspekte der SUP sei im Einzelnen hingewiesen:

- Lage in potenzieller Überschwemmungsfläche (Pot. 100-jähriges Hochwasser (HQ100, Nidda), geschützt bis HQextrem, HWRM-RL, 2. Zyklus, pot. Extrem-Hochwasser (HQextrem, Nidda), geschützt, HWRM-RL, 2. Zyklus, Holozäner Auenbereich (Geol. Karte)).
- Lage im Trinkwasserschutzgebiet (Schutzzone IIIA (WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod))
- Lage im Heilquellenschutzgebiet (Quantitative Schutzzone D (HQSG Bad Salzhausen), Qualitative Schutzzone IV (HQSG Bad Salzhausen))

Die entsprechenden Ge- und Verbote der o.g. Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Gebietsreferent
Bereich RegFNP-Änderungen und Stellungnahmen
Abteilung Planung

Anlage:

- SUP Datenblatt abgerufen am 20.02.2026

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Datenblätter bilden eine wertvolle Hilfe und werden im Entwurf des Umweltberichtes berücksichtigt. Von daher ist eine Wiedergabe an dieser Stelle nicht erforderlich.

Sehr geehrter Herr Fischer,

1. vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bauleitverfahren der Stadt Nidda. Wir weisen darauf hin, dass gemäß dem derzeit in Neuaufstellung befindlichen Regionalplan Südhessen entlang bestehender Bahntrassen räumliche Entwicklungskorridore freizuhalten sind. Hintergrund ist, dass der Schienenverkehr – insbesondere im Hinblick auf die verkehrs- und strukturpolitischen Zielsetzungen des Landes Hessen – einen wesentlichen Beitrag zur ökonomischen Entwicklung und zur Stärkung des Standortes leisten kann. Hierfür ist eine Sicherung für die Modernisierung und der bedarfsgerechte Ausbau des Schienennetzes von zentraler Bedeutung. Um einen zukünftigen Ausbau des Schienenwegenetzes offen zu halten, ist gemäß Kapitel Z 6.2.2.1 (S. 141) sowie der Begründung auf S.147 des Entwurfs 2025 zum Regionalplan Südhessen vorgesehen, bei bestehenden Regional-, Nahverkehrs- bzw. S-Bahntrassen beidseitig einen 10 Meter breiten Streifen als räumlich eng begrenzten Bereich zu definieren. In diesen Bereichen sind andere, der Funktion als Schienenstrecke entgegenstehende Nutzungen auszuschließen.
Um einen weiteren Ausbau des Schienenwegenetzes auch zukünftig offen zu halten, ist bei den festgelegten Schienenfernverkehrstrassen, Bestand, beidseitig ein zwanzig Meter breiter und den Regional-, Nahverkehrs- bzw. S-Bahntrassen, Bestand, beidseitig ein zehn Meter breiter Streifen als räumlich eng begrenzten Bereich definiert, der andere, der Funktion als Schienenstrecke entgegenstehende Raumansprüche ausschließt. [Textteil – Entwurf / Vorentwurf 2025 Regionalplan Südhessen und Regionaler Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main; Kapitel Z 6.2.2.1; S.141].
Unserer Ansicht nach werden laut der Plankarte des Bebauungsplans Nr. 31 „Gewerbe- und Industriepark Nidda Süd“ die Belange berücksichtigt und ein mindestens 10m breiter Korridor zu Bahnstrecke Gießen – Gelnhausen von Bebauung freigehalten.]
2. Zudem ist die Haltestelle „Ludwigstraße“, die zur Erschließung und Anbindung des Plangebietes dient, noch nicht barrierefrei ausgebaut. Wir regen in Bezug auf § 8 (5) BGG und § 8 (3) PBefG an, diese barrierefrei auszubauen und mit einem Witterungsschutz sowie einer Sitzgelegenheit für die wartenden Fahrgäste auszustatten. Die hierfür notwendigen Flächen sollten bei der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt werden.]

RMV GmbH (15.03.2026)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Haltestelle „Ludwigstraße“ liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist daher auch nicht Gegenstand der Abwägung.
Dessen ungeachtet wird die Stadt Nidda den Um- und Ausbau der Haltestelle prüfen.

3. Des Weiteren regen wir an, die Zuwegungen und Straßenquerungen barrierefrei zu gestalten. Hinweise zum barrierefreien Ausbau finden Sie im RMV-Maßnahmenplan „Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr“ unter nachfolgendem Link: <https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung> [1] Bitte über den Menüpunkt „Maßnahmenplan Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr“ die Datei öffnen. Da im vorliegenden Fall die Bushaltestelle nicht direkt im Planungsgebiet des Bebauungsplans liegt, aber der Anbindung dieses Gebietes dient, bitten wir Sie die Stellungnahme unsererseits und die Hinweise zum barrierefreien Ausbau auch an die zuständige Stelle in der Kommune weiterzugeben.

Wir bitten Sie, unsere Anmerkung zu berücksichtigen, und wünschen für die Umsetzung der Planung viel Erfolg.

Freundliche Grüße

Bereichsleiterin Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

i.A.

Bereich Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung

Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alte Bleiche 7 | 65719 Hofheim/Ts.

Tel.: 06192/ 294-212 | Mail: toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de

www.rmv.de |

www.facebook.com/RMVdialog |

www.instagram.com/rmv

www.linkedin.com/company/rhein-main-verkehrsverbund-gmbh

Geschäftsführer und Vorsitzender der Geschäftsführung: Prof. Knut Ringat

Geschäftsführer: Dr. André Kawai

Aufsichtsratsvorsitzender: Oberbürgermeister Mike Josef

Stellv. Vorsitzender: Landrat Ulrich Krebs

Handelsregister Frankfurt a.M. HRB 34128, USt.-IdNr.: DE 113847810

Hinweise zur Datenverarbeitung: www.rmv.de/datenschutz

zu 2.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Sie ist aber nicht Gegenstand der Abwägung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 31 „Gewerbe- und Industriepark Nidda-Süd“.

TOP 3

Dieser Punkt wird vom OB verschoben und auf der Tagesordnung der nächsten OB Sitzung am 11.12.25
beraten
Der von der Verwaltung gewünschte Umlaufbeschluss zum Bebauungsplan Nr. N 31, wurde vom OB
aufgrund fehlender Beratung im OB abgelehnt.

Da Herr BGM Eberhard und Herr [REDACTED] hierzu extra zur Sitzung erschienen sind, um Fragen zu
beantworten und Informationen zur betroffenen Fläche zu liefern, hat der OB hier die Möglichkeit eingeräumt
und die vorgestellten Informationen vorab schon zur Beratung zur Kenntnis mitgenommen.

Herr BGM berichtete über die Aufteilung der zu beratende Fläche und
bekräftigte die Einhaltung der jeweiligen Vorschriften zur Ansiedelung von Gewerbe u.a. gemäß BIMSCH.

[REDACTED] ergänzte die Ausführungen von BGM Eberhard.
Wichtig für die Industrielle Nutzung ist eine Nachtanlieferung
sowie die Einhaltung BIMSCH, zum Schutz des Wohngebietes

Die aktuelle und evtl. zu erwartende Verkehrssituation ist in der OB Sitzung am 11.12.25 in der Beratung
ebenfalls zu berücksichtigen,

OV Herr Eckardt weist auf die Langzeitwirkung eines beschlossenen B-Plans hin und auf die hierzu
erforderliche gründliche Beratung vor der Beschlussfassung.

Beschlussempfehlung

Das Protokoll wird zur Kenntnis genommen.

NI_25/04.3: Bebauungsplan Nr. N 31 „Gewerbe- und Industriepark Nidda-Süd“, hier: Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung – Fortführung der Beratung

1. Herr ■■■ stellte vor das 2017 erstellte B-Plan mit einer Klage seitens eines Anwohners belegt wurde. Durch einen gerichtlichen Beschluss musste der B-Plan zurückgenommen werden. Seit dem gerichtlichen Beschluss hat sich das angrenzende Gelände gewerblich weiterentwickelt.
Seitens der Fa. ■■■ ist der Wunsch da in dem entsprechenden Gelände eine mögliche Erweiterung umzusetzen, jedoch mit der Möglichkeit einer Nachanlieferung. Durch eine zusätzliche Zufahrt wäre dies umsetzbar. Durch eine Ausweisung als GI wäre die gewünschte Nachanlieferung unter Einhaltung der Emissionskontingente möglich. Der ehemalige Gleisanschluss soll zurückgebaut werden und für Natur und Landschaftsbau nutzbar gemacht werden. Dadurch wäre ebenso das Risiko einer zusätzlichen Emission durch mögliche Bahnanlieferung nicht mehr gegeben. ■
2. Es ist auszuschließen, dass auf der besprochenen Fläche ein Logistikstandort entsteht, da dies zusätzliche Maßnahmen der Verkehrsanbindung benötigt, was für die hierbesprochene Fläche nicht gegeben ist.
Das Gelände wird einer reinen Angebotsplanung unterliegen, das bedeutet das zum jetzigen Zeitpunkt keine direkte Anfrage vorliegt. Empfehlenswert ist hier bestimmte "Unternehmenszweige" nach Gewerbeordnung auszuschließen um die Bedenken der ansässigen Bürger, dass sich bspw. eine "schmutzige Industrie" sich ansiedelt, zu minimieren. ■
3. Seitens OB besteht der Wunsch dass für das Industriegebiet GI II ebenfalls entsprechende Emissionsobergrenzen festgelegt werden. Dies sollt entsprechend über den Lärmgutachter geprüft werden optional ist jedoch auch das RP im Rahmen der Beteiligung nach §4 Abs. BauG anzufragen, ob man in diesem Fall solch eine Festsetzung machen kann. ■
4. Bezüglich der Verkehrslage ist zusagen, dass sofern sich ein Unternehmen ansiedeln möchte, welches außerordentlichen Verkehre bewirken würde, müsste das Unternehmen ein entsprechendes Verkehrsgutachten vorlegen. Dies ist im entsprechenden Fall genehmigungspflichtig.
Der Ortsbeirat stimmt einstimmig den Anregungen zu.

Beschlussempfehlung

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Sie werden hiermit bestätigt.

zu 2.: Die Anregung wird nicht entsprochen.

Begründung: Der Begriff „Industriegebiet“ wird vielfach noch mit den „rauchenden Schloten“ oder wie es der Ortsbeirat formuliert „schmutziger Industrie“ des bis in die 1970er Jahre andauernden Industriezeitalters assoziiert. Grundsätzlich dient ein Industriegebiet i.S. § 9 BauNVO auch den Betrieben, die aufgrund ihres Störgrades durch Emissionen in den sonstigen Baugebieten nach BauNVO unzulässig sind.

Bis zur Einführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes 1974 gab es keine bundeseinheitlichen Vorschriften zum Immissionsschutz. Seit Einführung des BImSchG und dem Erlass der zugehörigen Ausführungsbestimmung, die bekanntesten dürften die Technischen Anleitungen TA-Lärm und TA-Luft sein, gibt es eine Aufgabenteilung. Der Bebauungsplan bestimmt die Art der baulichen Nutzung. Die Anlagengenehmigung gibt die Auflagen vor, die in Abhängigkeit der Schutzwürdigkeit der benachbarten Bebauung, einzuhalten sind.

Dies betrifft nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen ebenso wie nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, denn auch nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i.S. § 22 BImSchG sind so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können. Bei genehmigungsbedürftigen Anlagen sind je nach Größe und Gefährdungspotenzial auch Öffentlichkeitsbeteiligungen durchzuführen (4. BImSchV: Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen).

Für bestimmte Vorhaben sind zudem Prüfungen nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung von 1990 erforderlich. Je nach Gefährungsgrad sind dies eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG), eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls (§ 7 Abs. 1 Satz 2 UVPG) oder eine Vollprüfung. Wenn ein Vorhaben der UVP-Pflicht unterliegt und die zuständige Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermutet, ist auch hier eine Öffentlichkeitsbeteiligung notwendig.

Die vorstehenden Sätze verdeutlichen, dass nach den derzeit geltenden fachgesetzlichen Rahmenbedingungen auch in einem Industriegebiet i.S. § 9 BauNVO nur Betrieb zugelassen werden dürfen, die den Schutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung, angesprochen sind hier insbesondere die Wohnhäuser Im Pflanzgarten und Abellstraße, vollumfänglich gewährleisten.

zu 3.: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Nach der Rechtsprechung ist eine Emissionskontingentierung nur zulässig, wenn zumindest eine Teilfläche ohne Einschränkung verbleibt. Dass die dem Schutzbedürfnis der Wohnbebauung Abellstraße und Im Pflanzgarten nicht abträglich ist, belegt die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dez. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz vom 19.03.2026:

„In der Immissionsberechnung des Schalltechnischen Büros A. Pfeifer (Nr. 5962 vom 21.10.2025) wurden Berechnungen zur Kontingentierung der zulässigen Lärmemissionen nach DIN 45691 für einen Teil der Industriegebietsflächen durchgeführt. Hierbei ist die Vorbelastung durch die benachbarten Gewerbebetriebe oder Anlagen berücksichtigt worden.

Bei Einhaltung der Lärmemissionskontingente ist eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebiets sichergestellt und es ist davon auszugehen, dass die beabsichtigten Planungen mit den vorgesehenen gewerblichen Nutzungen nicht zu Konfliktsituationen mit den bereits vorhandenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen führen, die sich in der Nachbarschaft befinden.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass aufgrund des geringen Abstands zu den schutzbedürftigen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft sowohl für den kontingentierten Teil des Industriegebietes als auch für den unkontingentierten Teil mit erheblichen Einschränkungen (z. B. hinsichtlich des Nutzungsumfangs und der Nutzungszeiten) zu rechnen ist.“

Die Ausführungen zeigen, dass der Schutz des Wohnens in der Priorität ganz oben steht, auch wenn es zu dessen Wahrung zu Einschränkungen benachbarter Betriebe kommt.

zu 4.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Bei Bauanträgen verkehrsintensiver Betriebe wird die Stadtverwaltung den angesprochenen gutachterlichen Nachweis der Verträglichkeit einfordern.