Stadt Nidda, Kernstadt

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 31
„Gewerbe- und Industriepark Nidda-Süd“

Entwurf

Planstand: 29.07.2026

Inhalt

1 Veranlassung und Planziel ... 4

2 Planungsrechtliche Bestandssituation ... 6

2.1 Generalbebauungsplan 1956 ... 6

2.2 Bebauungsplan Nr. 15 „Hornitex“ 1991 ... 7

2.3 Bebauungsplan Nr. 26 „Hornitex-Energiezentrale und Verlegung der K 196“ ... 9

2.4 Bebauungsplan Nr. N 26.1 „Industriegebiet Auf der Breit und Kläranlage Nidda“ ... 10

2.5 Bebauungsplan N 31 „Gewerbe- und Industriepark an der K 196“ ... 10

3 Räumlicher Geltungsbereich ... 12

4 Raumordnung und Landesplanung, vorbereitende Bauleitplanung ... 13

4.1 Raumordnung und Landesplanung ... 13

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung ... 13

5 Verfahren ... 13

6 Inhalt und Festsetzungen ... 13

6.1 Art der baulichen Nutzung ... 14

6.2 Maß der baulichen Nutzung ... 15

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) ... 15

6.2.2 Baumassenzahl (BMZ) ... 16

6.2.3 Gebäudeoberkante ... 17

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 17

7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 18

7.1 Werbeanlagen ... 18

7.2 Einfriedungen ... 18

7.3 Grundstücksfreiflächen ... 18

8 Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 19

9 Schall-Immissionsschutz ... 20

10 Sonstige Immissionen ... 20

11 Gleisanschluss ... 21

12 Maßnahmenflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ... 22

13 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 22

14 Landwirtschaft ... 23

16 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 23

17 Altlastenverdachtsflächen und Bodenverunreinigungen ... 26

18 Denkmalschutz ... 27

19 Kampfmittel ... 27

20 Hinweise und sonstige Infrastruktur ... 28

21 Stromversorgung 28

22 Bodenordnung 29

23 Kosten 29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftaufnahme 1953 4

Abbildung 2: Generalbebauungsplan 1956 (Ausschnitt) 6

Abbildung 3: Bebauungsplan N 15 "Hornitex" 8

Abbildung 4: Bebauungsplan N 26.1 „Industriegebiet Auf der Breit und Kläranlage Nidda“ (Ausschnitt) 10

Abbildung 5: Bebauungsplan N 31 "Gewerbe- und Industriepark an der K 196" (Ausschnitt) 11

Anlagen

Schalltechnisches Büro A. Pfeifer: Immissionsberechnung 5962, 35630 Ehringshausen, Stand 20.10.2025

Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl: Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, Staufenberg, Stand 07/2026

Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Staufenberg, Stand 30.10.2025

Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl: Natura 2000-Verträglichkeitsstudie für das Vogelschutzgebiet 5519-401 „Wetterau“, Staufenberg, Stand 31.10.2025

1 Veranlassung und Planziel

Im Südwesten der Stadt Nidda befindet sich ein Industrie- und Gewerbegebiet, dass standörtlich durch den Bau der Bahnlinie Gießen - Nidda - Gelnhausen 1870 und Friedberg - Nidda 1897 begründet sein mag. Die 1888 gebaute und bereits 1959 stillgelegt Stichbahn nach Schotten dürfte für den Holztransport, nicht aber für die Standortfindung relevant gewesen sein.

Die Luftaufnahme Abb. 1 zeigt die Ausdehnung im Jahr 1953. Die Befliegung fand zwischen dem 30.06.1953 und dem 13.08.1953 statt.[1] Die Gleisanlagen und der Bahnhof befinden sich am Nordrand des Bildausschnitts. Vor hier zweigt ein Industriegleis ab, dass zunächst parallel zur Hauptstrecke verläuft und dann, nach einer Fahrtrichtungsänderung, von Süden in das Industriegebiet hineinführt. Auch die Gleisharfe, die die einzelnen Hallen und Lagerplätze erschließt, ist erkennbar.

Abbildung 1: Luftaufnahme 1953

Quelle: Geoportal Hessen, Abruf 17.10.2025 genordet, ohne Maßstab

[1] Geoportal Hessen,

Die Geschichte der Holzwirtschaft in Nidda ist untrennbar mit der 1969 gegründeten Holzwerkstofffirma Hornitex verbunden. Es handelte sich um eine Spanplattenfabrik, die zu den größten in Europa gehörte. Die Honitex Werke ihrerseits wurden 2004 durch eine Tochtergesellschaft der Pfleiderer AG übernommen. Die Spanplattenproduktion wurde 2011 eingestellt. Damit endete die mit dem Bahnanschluss begonnene industrielle Holzverarbeitung in Nidda.

In den öffentlich zugänglichen Quellen werden vielfach Reparaturkosten und Umweltauflagen als Grund für die Aufgabe des Standortes genannt. Grundlage für die Umweltauflagen mag das 1974 in Kraft getretene Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) gewesen sein, welches erlassen wurde, um Umwelteinwirkungen wie Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen bundeseinheitlich zu regeln und zu begrenzen. Das BImSchG und die auf seiner Grundlage erlassenen Ausführungsbestimmungen wie z.B. die TA-Lärm und die TA-Luft werden regelmäßig aktualisiert.

Eine wesentliche Fundstelle für die Stadtplanung ist § 50 BImSchG, der besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Diesen Trennungsgrundsatz gab es noch nicht, als die Bebauung Im Pflanzgarten und Abellstraße erfolgte, das letzte Wohnhaus soll 1953 errichtet worden sein. Die Siedlungshäuser liegen zwischen dem ehemaligen Spanplattenwerk und der Eisenbahn.

Um die mit Aufgabe der Spanplattenherstellung entstandene gewerbliche Konversionsfläche einer Folgenutzung zuführen zu können, hat die Stadt Nidda den Bebauungsplan N 31 „Gewerbe- und Industriepark an der K 196“ aufgestellt. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 07.12.2016, die öffentliche Bekanntmachung am 01.04.2017. Gegen den Bebauungsplan wurde am 03.04.2018 ein Normenkontrollantrag gestellt. Beanstandet wurde ein Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz aus dem BImSchG. Der Hessische Verwaltungsgerichtshof (VGH) in Kassel hat mit Urteil vom 03.07.2024 für Recht erkannt, dass der Bebauungsplan unwirksam ist. Der Tenor der Begründung lautet: Die Belange des Immissionsschutzes sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB)[2] nicht ausreichend gewürdigt worden.

Zwischen der Bekanntmachung des Bebauungsplanes N 31 „Gewerbepark an der K 196“ und dem Urteil des VGH am 03.07.2024 wurden aber mehrere Baugenehmigungen erteilt. Sichtbar ist deren Vollzug insbesondere auch an dem Neubau des Finanzamtes Nidda, postalische Adresse Ludwigstraße 39 und der erfolgreichen Ansiedlung eines Campingausstatters, postalische Adresse Ludwigstraße 43. Die Baugenehmigungen zeigen, dass der nordöstliche Teil der gewerblichen Konversionsfläche, von der Innenstadt kommend bis an die das Gebiet nahezu mittig teilenden landgestreckten Halle als unbeplanter Innenbereich i.S. § 34 BauGB angesprochen werden kann, innerhalb dessen Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.

Ein städtebaulicher Handlungsbedarf besteht daher nur noch für den südwestlichen Bereich. Den Beschluss, hierfür einen Bebauungsplan aufzustellen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda am 27.01.2026 gefasst. Planziel ist die Aufweisung eines Industriegebietes i.S. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer Emissionskontingentierung, die für die Bebauung Im Pflanzgarten und Abellstraße den Schutzstatus eines Allgemeinen Wohngebietes gewährleistet.

[2] „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“

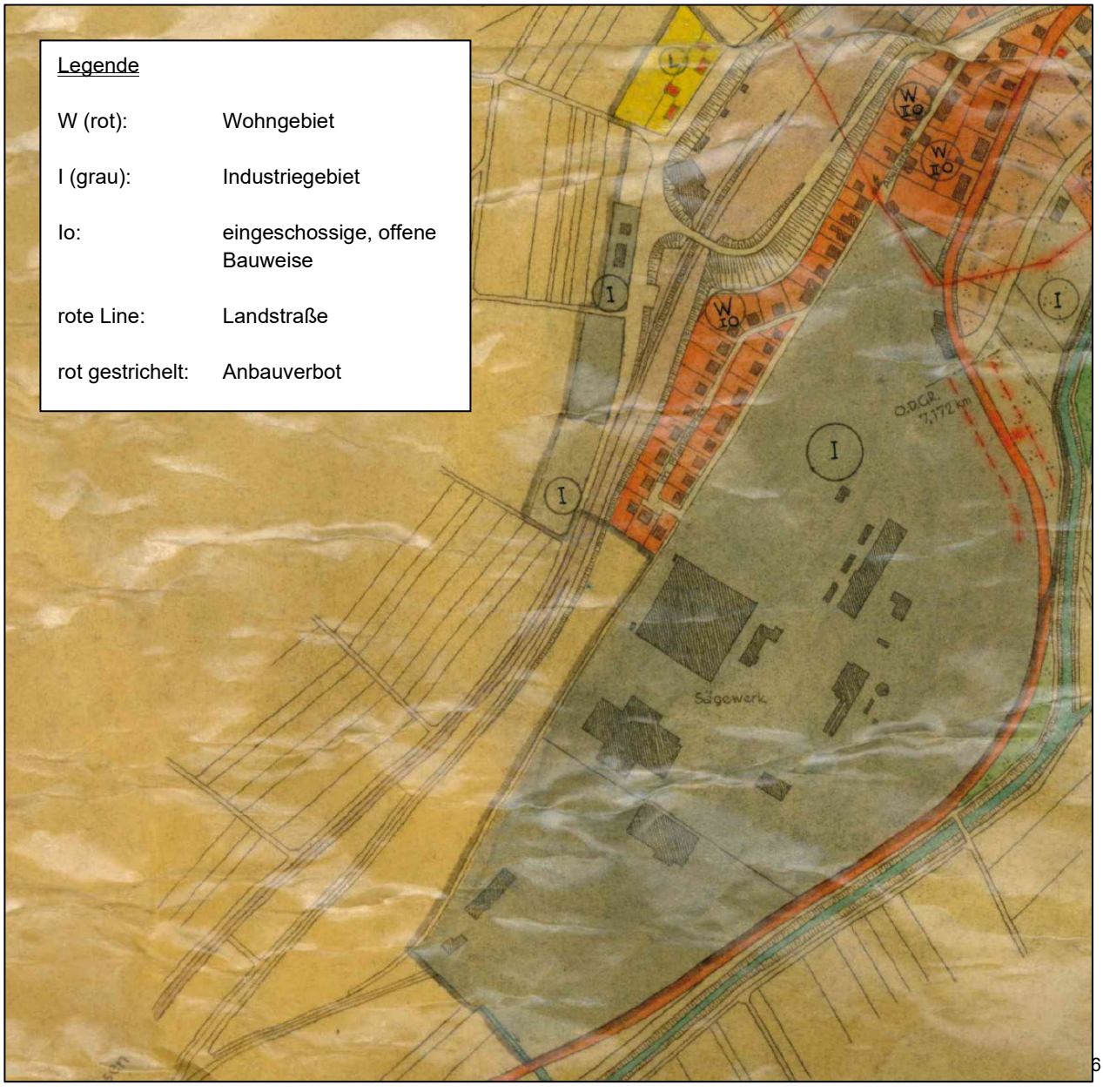
2 Planungsrechtliche Bestandssituation

Anzusprechend sind hier der Generalbebauungsplan 1956 und die Bebauungspläne
Nr. 15 „Hornitex“ 1991,
Nr. 26 „Hornitex-Energiezentrale und Verlegung der K 196“ 2003,
Nr. 26.1 Bebauungsplan Nr. 26.1 „Industriegebiet Auf der Breit und Kläranlage Nidda“ 2008 und
Nr. N 31 Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark an der K 196“ 2016.

2.1 Generalbebauungsplan 1956

Das Werk bestand, wie Abbildung 1 zeigt, schon lange vor Einführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahr 1960.

Abbildung 2: Generalbebauungsplan 1956 (Ausschnitt)



Genordet, ohne Maßstab

Erstmals erfasst wurde das Sägewerk in dem vom damaligen Kreisbauamt Büdingen Mitte der 1950er aufgestellten Generalbebauungsplan. Ausweislich des Stempels des Regierungspräsidenten in Darmstadt ist der Generalbebauungsplan nach § 6 Abs. 5 der 1. Durchführungsverordnung zum Aufbaugesetz vom 16.03.1950 am 10.02.1956 rechtswirksam geworden.

Nach den Überleitungsvorschriften des § 173 BBauG gelten bei Inkrafttreten des BBauG bestehende baurechtliche Vorschriften und festgestellte städtebauliche Pläne als Bebauungspläne, soweit sie verbindliche Regelungen der in § 9 bezeichneten Art enthalten. Der Generalbebauungsplan setzt nach § 9 Abs.1 Nr. 1a) BBauG für das Industriegebiet die Art der baulichen Nutzung und nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 die Verkehrsflächen fest.

2.2 Bebauungsplan Nr. 15 „Hornitex“ 1991

Der Bebauungsplan Nr. 15 für das Baugebiet „Hornitex“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda am 07.06.1991 als Satzung beschlossen und nach Abschluss des Anzeigeverfahren am 07.02.1992 öffentlich bekannt gemacht.

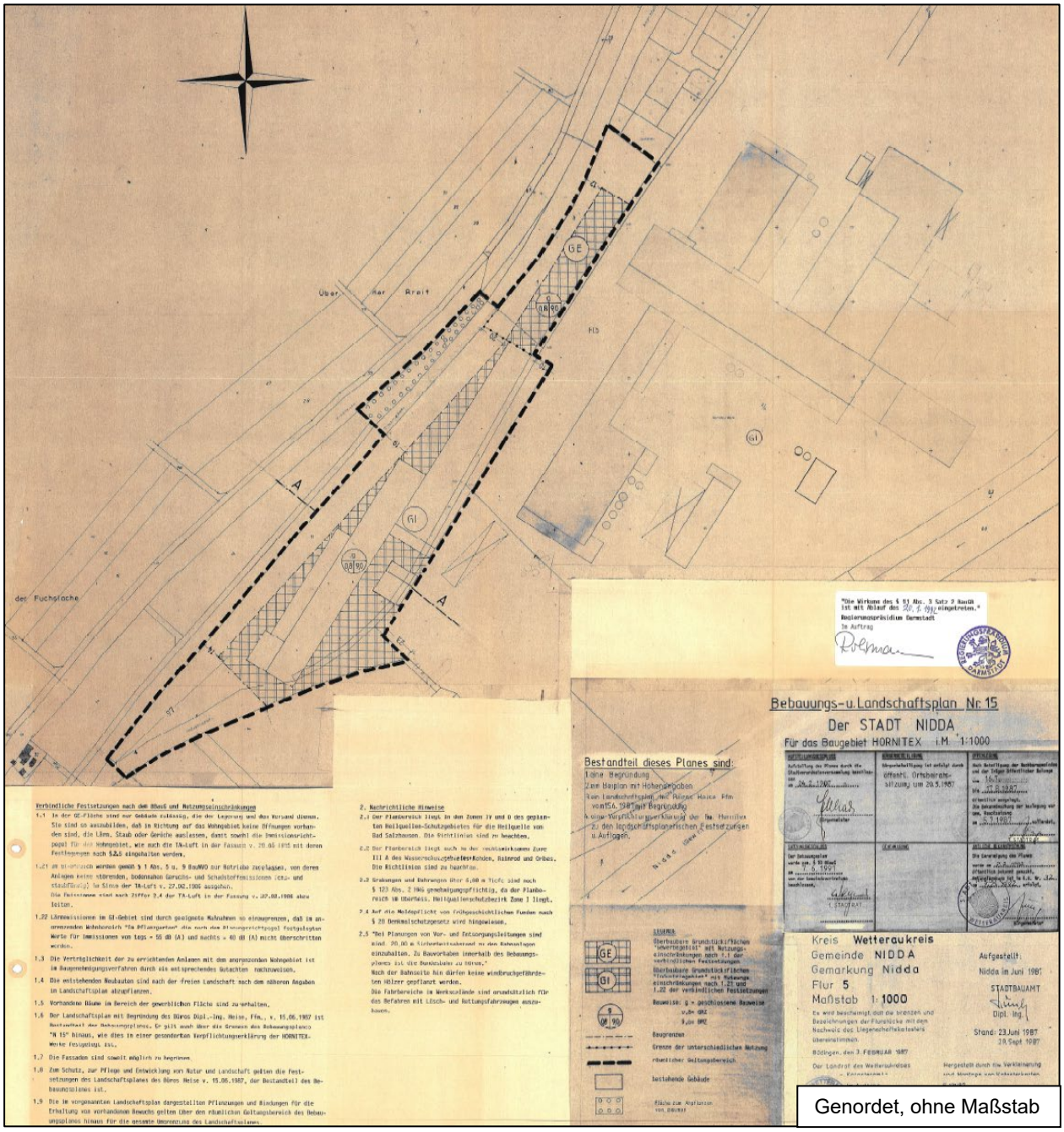
Der Bebauungsplan Nr. 15 für das Baugebiet „Hornitex“ weist im Norden Gewerbegebiet GE und im Süden Industriegebiet GI aus. Der räumliche Geltungsbereich liegt zwischen dem eigentlichen Betrieb im Osten, der Kläranlage im Süden, dem Anschlussgleis im Westen und der Wohnbebauung Im Pflanzgarten / Abellstraße im Norden.

Die Begründung zu dem Bebauungsplan Nr. 15 für das Baugebiet „Hornitex“ führt u.a. aus, dass dem rd. 6 ha großen Gelände ein großflächiger Geländeabtrag bis auf das Niveau des bestehenden Betriebsgeländes vorgenommen werden soll. Während für den südlichen Teil eine industrielle Nutzung geplant ist, dient die

> *Gewerbefläche "GE" im Norden (…) als Übergang zum bestehenden als Mischgebiet ausgewiesenen Baugebiet "Im Pflanzgarten." In diesem Bereich sollen dann lediglich Lagerhallen errichtet werden.*
>
> *Mit dieser Anordnung der geplanten Gebäude wird versucht, eine weitere zusätzliche Lärmimmission im Baugebiet "Pflanzgarten" zu verhindern. Außerdem dürfte eine Minderung der aus der Werkserweiterung entstehenden Emissionen durch die Tatsache erfolgen, daß die neue Produktionslinie tief in den vorhandenen Hang eingeschnitten, auf der gleichen Ebene wie das vorhandene Werksgelände errichtet werden soll.*

Die Ausführungen zeigen, dass sich der Bebauungsplan Nr. 15 für das Baugebiet „Hornitex“ auch mit den Belangen des Immissionsschutzes auseinandergesetzt hat. Er trifft auch Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Abbildung 3: Bebauungsplan N 15 "Hornitex"



Da die Festsetzungen zum Immissionsschutz in der verkleinerten Plankarte Abbildung 3 nur bedingt lesbar sind, werden sind nachfolgend im Wortlaut wiedergegeben:

1.1 *In der GE-Fläche sind nur Gebäude zulässig, die der Lagerung und dem Versand dienen. Sie sind so auszubilden, dass in Richtung auf das Wohngebiet keine Öffnungen vorhanden sind, die Lärm, Staub oder Gerüche auslassen, damit sowohl die Immissionsrichtpegel für das Wohngebiet, wie auch die TA-Luft in der Fassung v. 20.06.1985 mit deren Festlegungen nach § 2.5 eingehalten werden.*

1.21 Im GI-Bereich werden gemäß § 1 Abs. 5 und 9. BauNVO nur Betriebe zugelassen, von deren Anlagen keine störenden bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- und staubförmig) im Sinne der der TA-Luft v. 27.02.1986 ausgehen.

Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 der TA-Lift in der Fassung vom 27.02.1986 abzuleiten.

1.22 Lärmemissionen im GI-Gebiet sind durch geeignete Maßnahmen so einzugrenzen, daß im angrenzenden Wohnbereich „Im Pflanzgarten“ die nach dem Planungsrichtpegel festgelegten Werte für Immissionen von tags. = 55 dB (A) und nach = 40 dB (A) nicht überschritten werden.

1.3 Der Verträglichkeit der zu errichtenden Anlagen mit dem angrenzenden Wohngebiet ist im Baugenehmigungsverfahren durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen.

Die Festsetzungen geben bereits einen Hinweis auf die Arbeitsteilung zwischen flächenbezogenen Planungen wie dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan und anlagenbezogenen Planungen. Dies sei am Beispiel des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Baugebiet „Hornitex“ verdeutlicht: Der Bebauungsplan weist die in seinem räumlichen Geltungsbereich liegenden Flächen im Wesentlichen als Gewerbe- und Industriegebiet aus. Damit sind grundsätzliche alle Nutzungen zulässig, die § 8 BauNVO für Gewerbe- bzw. § 9 BauNVO für Industriegebiete auflistet. Einschränkungen könne sich aber daraus ergeben, dass bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen am Immissionsschutz scheitern bzw. nur unter Auflagen genehmigungsfähig sind. Die in 1.22 angesprochenen Werte gelten auch aktuell noch. Es handelt sich um die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete. Der maßgebliche Immissionsort liegt bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes. Es handelt sich hierbei um Summenpegel aller auf den jeweiligen Immissionspunkt einwirkenden Geräusche, unabhängig davon, ob die gewerblich/Industriellen Emittenten im oder außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegen. Bei dem in 1.3 angesprochenen Gutachten waren daher auch die Anlagen des Spanplattenhersteller zu berücksichtigen, die sich im räumlichen Geltungsbereich des Generalbebauungsplanes von 1956 befanden. Ob dies geschehen ist, kann dahingestellt bleiben, denn das Spanplattenwerk ist Geschichte.

2.3 Bebauungsplan Nr. 26 „Hornitex-Energiezentrale und Verlegung der K 196“

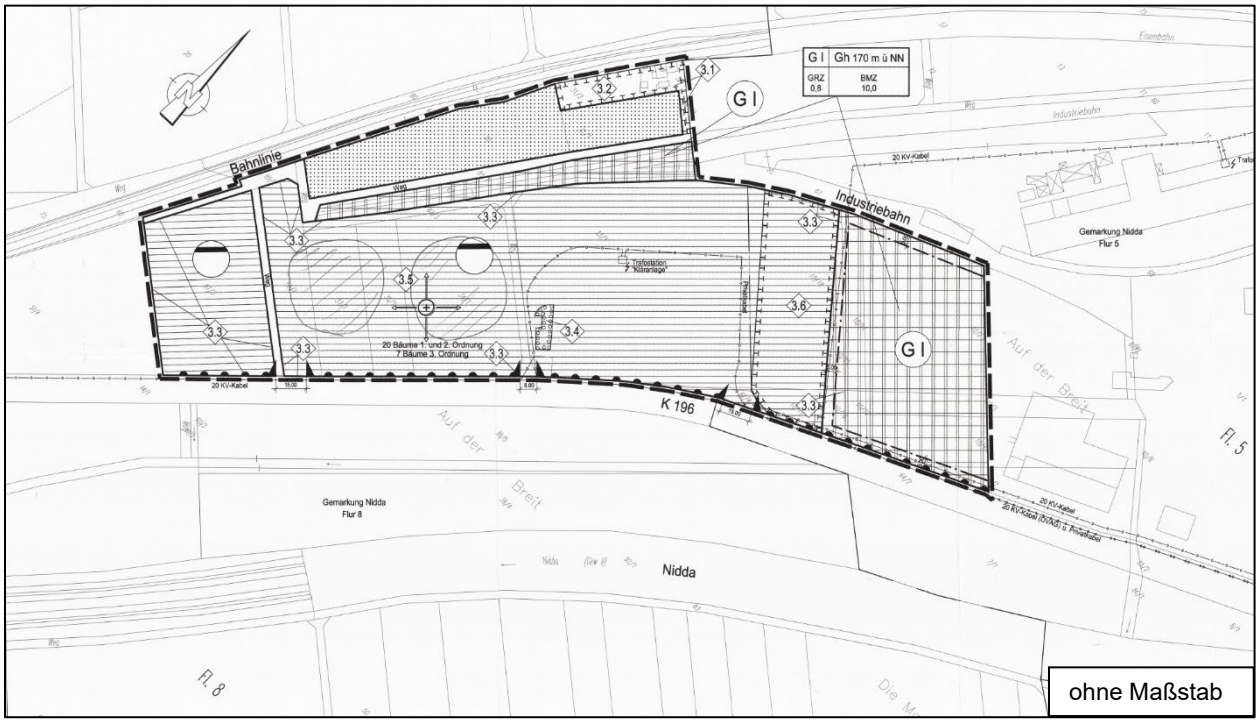
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Hornitex-Energiezentrale und Verlegung der K 196“ umfasste u.a. den südwestlichen Teilbereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Hornitex-Werke, das Areal der Kläranlage Nidda, die hieran östlich angrenzende Ludwigstraße (K 196) sowie im weiteren östlichen Anschluss die „Nidda“ und diverse landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes N 26 „Hornitex Energiezentrale und Verlegung der K 196“ wurde am 28.05.2002 gefasst. Nach Durchführung der Beteiligungsverfahren wurde der Bebauungsplan am 09.12.2003 als Satzung beschlossen und mit Verfügung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 29.04.2004 genehmigt - aber nicht bekanntgemacht. Der Bebauungsplan erlangte damit keine Rechtskraft. Um den Rechtsschein zu beseitigen hat die Stadtverordnetenversammlung am 07.06.2016 den Beschluss zur Einleitung eines Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplanes N 26 „Hornitex-Energiezentrale und Verlegung der K 196“ gefasst.

2.4 Bebauungsplan Nr. N 26.1 „Industriegebiet Auf der Breit und Kläranlage Nidda“

Für das Gelände der Kläranlage wurde der (Änderungs-)Bebauungsplan N 26.1 „Industriegebiet Auf der Breit und Kläranlage Nidda“ aufgestellt. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 26.08.2008, die ortsübliche Bekanntmachung am 23.09.2008. Abbildung 4 zeigt den Bebauungsplan N 26.1 „Industriegebiet Auf der Breit und Kläranlage Nidda“.

Abbildung 4: Bebauungsplan N 26.1 „Industriegebiet Auf der Breit und Kläranlage Nidda“ (Ausschnitt)



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

Bei der nördlichen langgestreckten Industriegebietsfläche handelt es sich das Anschlussgleis. In Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes N 31 „Gewerbe- und Industriepark an der K 196“ sollte die für den Fahrtrichtungswechsel benötige Fläche bis an die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes N 26.1 verlängert werden.

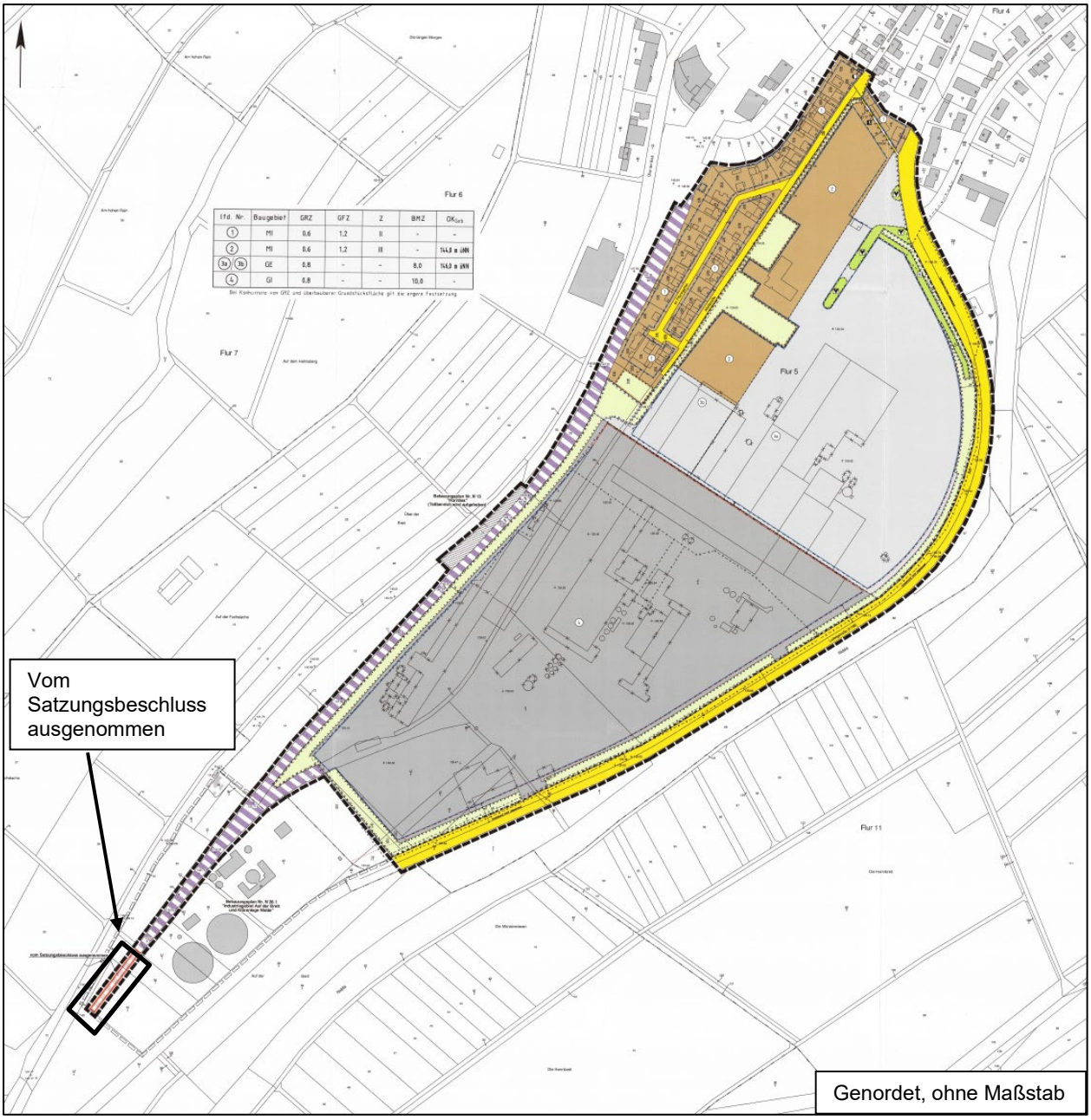
Der Bebauungsplan Nr. N 31 „Gewerbe- und Industriepark Nidda-Süd“ ersetzt mit seinem Inkrafttreten die in seinem räumlichen Geltungsbereich liegenden Flächen des Bebauungsplanes Nr. N 26.1 „Industriegebiet Auf der Breit und Kläranlage Nidda“

2.5 Bebauungsplan N 31 „Gewerbe- und Industriepark an der K 196“

Der Bebauungsplan N 31 „Gewerbe- und Industriepark an der K 196“ wurde anlässlich eines Normenkontrollantrages vom Hessischen Verwaltungsgerichtshof in Kassel geprüft und am 03.07.2024 für unwirksam erklärt.

Ziel des Bebauungsplanes war die Ausweisung der Bebauung Im Pflanzgarten und Abellstraße sowie einer hieran angrenzenden Teilfläche als Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO, an die sich zur Ludwigstraße hin ein Gewerbegebiet i.S. § 7 BauNVO anschließen sollte. Der südliche Teil des ehem. Spanplattenwerkes schließlich war zur Ausweisung als Industriegebiet i.S. § 9 BauNVO vorgesehen. Das Anschlussgleis sollte einschließlich einer Verlängerung der Aufstellfläche vor dem Fahrtrichtungswechsel als Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen werden. Die Verlängerung wurde aber aus dem Satzungsbeschluss ausgenommen, da die Fläche ggfs. für die Erweiterung der Kläranlagen benötigt wird.

Abbildung 5: Bebauungsplan N 31 "Gewerbe- und Industriepark an der K 196" (Ausschnitt)



Mit dem Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshof vom 03.07.2024 ist der Bebauungsplan N 31 „Gewerbe- und Industriepark an der K 196“ funktionslos geworden. Ausschlaggebend war u.a. die Ausweisung der Wohnbebauung Im Pflanzgarten und Abellstraße als Mischgebiet und die Gliederung des

Mischgebietes. Die Zulässigkeit einer Gliederung wurde zwar nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Das Instrument sei hier aber rechtsfehlerhaft angewendet worden. Ohne auf weitere Einzelheiten eingehen zu wollen, muss festgestellt werden, dass der Bebauungsplan N 31 „Gewerbe- und Industriepark an der K 196“ nicht mehr existent ist. Die ortsübliche Bekanntmachung des Urteils erfolgte am 14.10.2024.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes N 31 „Industrie- und Gewerbepark Nidda-Süd“ umfasst den südlichen Teil des ehem. Spanplattenwerkes. Für den nördlichen Teil besteht kein Handlungsbedarf i.S. § 1 Abs. 3 BauGB mehr. Hiernach haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Denn die Fläche ist spätesten seit dem Neubau des Finanzamtes und dem Bürogebäude eine Campingausstatters dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugehörig. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst weiterhin das ehem. Anschlussgleis, das nicht wieder reaktiviert wird (vgl. Kapitel 10). Es ist daher folgerichtig, die Gleisanlagen zurückzubauen und die Fläche als solche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auszuweisen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst schließlich den Abschnitt der Kreisstraße, der für den Bau der äußeren Erschließung benötigt wurde. Es handelt sich hierbei um einen 130 m langen Abschnitt. Die für den Bau erforderliche Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer und dem Wetteraukreis wurde am 05.05.2022 und 24.04.2022 unterschrieben. Der Ausbau und die Grenzbereinigungen erfolgten in den Jahren 2023 und 2024.

Anzusprechen bleiben die Flurstück Gemarkung Nidda, Flur 5 Nr. 12, das im Bebauungsplan N 15 als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen ausgewiesen ist, und das als Gewerbegebiet ausgewiesene Flurstück 2/16. Für beide Flurstücke wird der Bebauungsplanes N 15 aufgehoben. Im Übrigen geht der Bebauungsplan N 15 „Hornitex“ im Bebauungsplan N 31 „Industrie- und Gewerbepark Nidda Süd“ auf.

An den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen an:

Nordosten:	Wohnbebauung, Büro- und Verwaltungsgebäude
Südosten:	Kreisstraße, Flächen für die Landwirtschaft, Nidda (Gewässer)
Südwesten:	Kläranlage
Nordwesten:	Sukzessionsflächen, Bahnanlagen, Flächen für die Landwirtschaft

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 13,2 ha. Hiervon entfallen auf das Industriegebiet rd. 12,0 ha, auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rd. 0,7 ha und auf die Verkehrsflächen rd. 0,3 ha. Aufgehoben werden Flächen im Umfang von rd. 0,2 ha.

4 Raumordnung und Landesplanung, vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind für die Stadt Nidda im Regionalplan Südhessen zeichnerisch und textlich dargestellt.

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan, d.h. der vorbereitenden Bauleitplanung zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet dargestellt.

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes N 31 „Industrie- und Gewerbepark Nidda Süd“ ist im Regionalplan Südhessen, RPS_{2010}, als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand) dargestellt.[3] Der Bebauungsplan ist i.S. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes N 31 „Industrie- und Gewerbepark Nidda Süd“ ist wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda aus dem Jahr 2007 als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Auch das Anschlussgleis ist Bestandteil der gewerblichen Baufläche. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 3 BauGB gewährt aber Spielraum und erlaubt geringfügige Abweichungen, so dass die Ausweisung des ehem. Anschlussgleiches als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als entwickelt angesehen werden kann - zumal sie der Ortsrandeingrünung dient.[4]

5 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes N 31 „Industrie- und Gewerbepark Nidda Süd“ erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

6 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

---

[3] Derzeit befindet sich der Regionalplan Südhessen im Verfahren der Neuaufstellung. Bis dieser Plan rechtskräftig wird, behält der Regionalplan Südhessen 2010 seine Gültigkeit.

[4] Durch Beitritt der Stadt Nidda zum Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main ist die Planungshoheit für den Flächennutzungsplan der Stadt Nidda an den Regionalverband übergegangen. Bis zur Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans gilt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nidda 2007 fort.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Industrie- und Gewerbepark Nidda Süd“ umfasst den südlichen Teil des ehem. Spanplattenwerkes, der bereits im Bebauungsplan Nr. 31 "Gewerbe- und Industriepark an der K 196" zur Ausweisung als Industriegebiet vorgesehen war. Auch im Zuge der Neuaufstellung soll wieder ein Industriegebiet zur Ausweisung gelangen.

Exkurs: Der Begriff „Industriegebiet“ wird vielfach noch mit den „rauchenden Schloten“ 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 Gefährdungsgrad 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. Exkursende.

Bauplanungsrechtlich dienen Industriegebiete i.S. § 9 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen.

Nach § 13 BauNVO kommen Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, dazu.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden aufgrund der Lage des räumlichen Geltungsbereiches im Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet Tankstellen. Ferner ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe[5] und Vergnügungsstätten[6], wie z.B. Wettbüros, Diskotheken und Bordelle, da die zur Verfügung stehenden Flächen produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben vorbehalten bleiben sollen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss findet seine Begründung in der angestrebten Zweckbestimmung des Industriegebiets, dies ist die Unterbringung von gewerblichen Betrieben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen. Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Nidda Süd“ nutzt die Instrumente Grundflächenzahl, Baumassenzahl und Höhe baulicher Anlagen.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundflächenzahl orientiert sich, in Ausführung des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der sich hieraus ergebenden Forderung einer möglichst intensiven baulichen Nutzung der zur Verfügung

[5] Nach Z 3.4.3-3 RPS 2010 ist die Einrichtung von Verkaufsflächen in den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig und auch dies nur, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

[6] Vergnügungsstätten sind in dem Katalog zulässiger Nutzungen nach § 9 BauNVO zwar nicht aufgeführt. Eine als sonstiger Gewerbebetrieb eingestufte Vergnügungsstätte ist aber auch in einem Industriegebiet zulässig, jedenfalls soweit es sich nicht um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte handelt. Um Kontroversen im Vollzug des Bebauungsplanes zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

stehenden Flächen, mit GRZ = 0,8 an dem Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO für Industriegebiet und bedarf damit keiner besonderen Begründung.[7, 8]

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 %, max. jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Gem. § 19 Abs. 5 BauNVO darf die zulässige Grundfläche u.a. in Industriegebieten durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie überschritten werden, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

Der Bebauungsplan N 31 „Gewerbe und Industriepark Nidda-Süd“ setzt fest, dass die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 1,0 überschritten werden darf, da es sich um eine nahe vollständig versiegelte, befestigte und verdichtete industrielle Konversionsfläche handelt, die gerade auch zur Wahrung des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden einer möglichst intensiven baulichen Nachnutzung zugeführt werden soll. Dennoch sind Ausnahmen erforderlich. Es handelt sich zunächst um die Bauverbotszone gem. § 23 Abs. 1 HStrG. Aus Gründen der Ortsrandeingrünung sowie des Biotop- und Artenschutzes kommen die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hinzu.

6.2.2 Baumassenzahl (BMZ)

Die Baumassenzahl gibt an, wieviel m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. Bei baulichen Anlagen, bei denen eine Berechnung der Baumasse wie vorstehend beschrieben nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln.

Die Baumassenzahl ermöglicht die eindeutige Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von Gebäuden auch unabhängig von der Zahl und der Höhe ihrer Vollgeschosse sowie von baulichen Anlagen, die keine Vollgeschosse enthalten. Die Baumassenzahl gelangt bei dem Industriegebiet zur Anwendung, da Hallengebäude unterschiedlicher Nutzung vorhanden und auch auf der noch zur Bebauung zur Verfügung stehenden Fläche zu erwarten sind. Die Baumassenzahl entspricht mit BMZ = 10,0 dem Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO für Industriegebiete. Auch hier bedarf es keiner Begründung.

Das nachfolgende Beispiel verdeutlicht grundsätzlich das Verhältnis von überbaubarer Grundstücksfläche und Baumassenzahl: Unter der Annahme, dass ein 1.000 m² großes Baugrundstück vollständig, also zu

[7] Die heutigen Orientierungswerte entsprechen den bis zum Baulandmobilisierungsgesetz 2021 geltenden Obergrenzen.

[8] Eine Begründung ist immer dann notwendig, wenn ein Orientierungswert unterschritten wird, da dann ein Verstoß gegen das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) vermutet werden kann.

100 %, überbaut wird, entspräche eine Baumassenzahl von BMZ = 10,0 (10.000 m³ Baumasse) einer zulässigen Bauhöhe von 10 m. Würden, wie die Festsetzung der Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 es maximal gestattet, 80 % der Fläche des Baugrundstückes bebaut, könnte eine Bauhöhe von 12,5 m realisiert werden. Bei geringerer Ausdehnung wären entsprechend höhere Gebäude zulässig. Die BMZ ist also nicht geeignet, Gebäudehöhen zu begrenzen. Ergänzende Festsetzungen sind erforderlich.

6.2.3 Gebäudeoberkante

Vielfach verwenden Bebauungsplänen zur Höhenbestimmung die Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Da die Baunutzungsverordnung den Begriff „Vollgeschoss“ zwar verwendet, aber nicht erläutert, muss hier auf die Hessische Bauordnung Bezug genommen werden:

> *Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. (…)*

Das Zitat aus § 2 Abs. 5 HBO zeigt, dass sich ein Vollgeschoss nur anhand seiner Mindesthöhe definiert. Da bei Gewerbebauten in Industriegebieten „überhohe“ Geschosse zu erwarten sind, wird eine Gebäudeoberkante festgesetzt, um die Höhenentwicklung zu steuern. Festgesetzt werden 155 m über NHN m als Höchstmaß. Diese entspricht eine Höhe von bis zu 25 m über der aktuellen Geländeoberkante. Die bestehende Halle entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze weist eine Höhe von rd. 17 m auf. Die Differenz ist den aktuellen Problemen internationaler Lieferketten geschuldet, aufgrund derer viele Unternehmen wieder eine vermehrte Lagerhaltung anstreben. Die getroffene Festsetzung berücksichtigt, dass zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes ggfs. ein Geländeauftrag notwendig wird und orientiert sich ansonsten an den Möglichkeiten moderner Hochregalstapler.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich abschließend aus den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen, bis an die gebaut werden darf. Die Ausweisung erfolgt flächenhaft, um den gerade im gewerblichen Bereich stark variierenden Anforderungen an die Aufteilung der Baugrundstücke sowie der Anordnung der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück Rechnung zu tragen.

Nur entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird entlang der bestehenden Halle eine Baulinie festgesetzt, auf die gebaut werden muss (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Durch die Baulinie wird zum Ausdruck gebracht, dass der 17 m hohe Riegel erhalten bleiben soll, um auch weiterhin seine Funktion als städtebaulicher Schallschutz wahrzunehmen.

7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Nidda-Süd“ aufgenommen worden. Gegenstand sind Werbeanlagen, Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen.

7.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind für die Selbstdarstellung von Gewerbebetrieben wichtig. Werbeanlagen können je nach Bauart, Anbringungsort und Beleuchtung aber auch zu Lichtimmissionen führen. Hierbei wird nicht verkannt, dass gerade die LED-Technik mit ihren Möglichkeiten der Feinsteuerung emissionsmindernd eingesetzt werden kann. Dennoch ist auch die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gefordert, möglichen Beeinträchtigungen z.B. des Straßenverkehrs auf der K 196 entgegenzuwirken. Diesem Ziel dienen die folgenden Gestaltungsvorschriften: Werbeanlagen dürfen nur in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden; die maximale Höhe der Werbeanlagen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht werden ausgeschlossen. Fremdwerbung d.h. Werbung für nicht Gebiets ansässige Unternehmen und Produkte usw. werden grundsätzlich ausgeschlossen, auch um die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu begrenzen.

7.2 Einfriedungen

Um dem Sicherheitsbedürfnis ansiedlungswilliger Unternehmen entsprechend zu können, werden offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 3,5 m über der Geländeoberkante inklusive nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz zugelassen. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist zur Sicherung der Wanderwege wildlebender Tierarten einzuhalten. Der untere Bezugspunkt ist die Geländeoberkante gemäß Bauantrag.

7.3 Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind lt. § 8 Abs. 1 HBO wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. § 8 Abs. 1 HBO findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen. Der Bebauungsplan “Gewerbe- und Industriepark Nidda-Süd“ konkretisiert die HBO, in dem er bestimmt, dass die Grundstücksfreiflächen zu begrünen sind, soweit keine altlastenbedingten Erfordernisse entgegenstehen. Ausgeschlossen werden sog. „Schottergärten“. Der Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Dies Einschränkung in der Gestaltungsfreiheit stellt keine unbillige Härte der, gewährleistet aber eine Mindestbegrünung mit Gehölzen, die Vögel und Insekten als Nahrungs- und Lebensraum dienen. Auf diesen Mindestflächenanteil angerechnet werden können auch Arten alter Bauerngärten, da auch diese vielfach Nahrungs- und Lebensraum bieten.

8 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Industriegebietes erfolgt über die Kreisstraße 196. Der Anschluss wurde gutachtliche geprüft[9] Die verkehrlichen Nachweise haben gezeigt, dass die geplante Anbindung des Gewerbeparks an die Ludwigstraße mit der sehr guten Qualitätsstufe A in der vor- und nachmittäglichen Spitzenstunde leistungsfähig betrieben werden kann. Die Verkehrsaufkommensberechnung erfolgte ohne Berücksichtigung einer Reaktivierung des Gleisanschlusses.

Da der Anschluss an der freien Strecke liegt, bedurfte es für seine Realisierung einer Verwaltungsvereinbarung mit dem Straßenbaulastträger. Diese betrifft die K 197 zwischen den Netzknoten 5519 052 und 5520 002 bei Station 1,213 km auf eine Länge von 130 m sowie den Ausbau der K 196 zwischen den Netzknoten 5519 052 und 5520 002 von Station 0,485 m bis Station 2,045 km. Gegenstand ist die erschließungsbedingte Anbindung der Verkehrsanlage nach der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) Ausgabe 2012:

1) Herstellung einer Grundstückszufahrt bei Station 1,213 km an der freien Strecke der Kreisstraße 196
2) Grundhafter Ausbau der K 196 von Station 1,081 km bis 1,293 km mit Linksabbiegespur gemäß RAL 2012, Tabelle 27, Linksabbiegetyp LA3
3) Ausbau der K196 auf einer Länge von 1,560 km zur Erhöhung der Tragfähigkeit im Hocheinbau einschließlich Rückbau des Einfädelungsstreifens von Station 1,970 km bis Station 2,045 km.
4) Durch die Neuordnung der Verkehrsflächen ist die Entwässerung neu anzulegen und zu regeln. Diese erfolgt breitflächig über das Bankett in den parallel verlaufenden Entwässerungsgraben.[10]

Vertragspartner sind der Wetteraukreis, vertreten durch den Kreisausschuss, und die Firma Weimar Bau GmbH, Lahnau. Der Vertrag wurde am 05.05.2022 vom Landrat des Wetterauskreises und dem 1. Kreisbeigeordneten und am 25.04.2022 vom Geschäftsführer der Firma Weimar Bau GmbH unterschreiben.

Die Baumaßnahmen sind seit 2023 abgeschlossen, die Kreisstraße ist freigegeben, so dass an dieser Stelle auf eine detaillierte Darstellung verzichtet werden kann.

Wenn sich innerhalb des Industriegebietes mehrere Betriebe ansiedeln, obliegt die Sicherung deren verkehrlicher Erschließung einschl. Verkehrssicherungspflicht ausschließlich der Grundstückseigentümerin.

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt von der Stadt aus über den über die Zufahrt zu dem ehem. Spanplattenwerk, knickt nach dem Neubau des Finanzamtes nach links ab und folgt dann der Geltungsbereichsgrenze. Die Fläche sind asphaltiert und leicht befahrbar.

Die Erschließung für ÖPNV-Teilnehmer erfolgt vom Bahnhof über die Bahnhofstraße und die Ludwigstraße (Lauflänge bis zum Eingang in den Gewerbe- und Industriepark rd. 520 m). Die nächstliegende Bushaltestelle befindet sich in der Ludwigstraße (Lauflänge rd. 110 bzw. rd. 160 m). Die Bushaltestelle wird von den

[9] Durth Roos Consulting GmbH: Verkehrsuntersuchung für den Neubau von drei Lager- und Produktionshallen in der Ludwigstraße (K 196) in Nidda, Darmstadt, Stand 11/2019

[10] Seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen, wurde in der Stellungnahme vom 23.05.2016 (zu dem 2024 vom VGH für unwirksam erklärten Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark an der K 196“) darauf hingewiesen, dass die geplanten baulichen Maßnahmen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändern bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigen dürfen. Dem Straßengelände dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

Linien 362 Schotten - Nidda - Echzell - Friedberg und FB 86A Nidda - Harb - Stornfels - Unter-Widdersheim bedient. Weitere Anschlussmöglichkeiten bestehen am Bahnhof Nidda.

9 Schall-Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i.S. Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete (…) so weit wie möglich vermieden werden.

Diesem Trennungsgrundsatz ist entsprochen, wenn ein Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen sicherstellt, dass an der nächstliegenden schutzbedürftigen Bebauung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Dies kann durch die (klassische) Abfolge Allgemeines Wohngebiet - Mischgebiet - Gewerbegebiet - Industriegebiet geschehen. Sicherer ist aber eine Geräuschkontingentierung. So kann der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Nidda-Süd“ sicherstellen, dass an den Wohnhäusern Abellstraße 63 und Im Pflanzgarten 12 die Richtwerte für Allgemeines Wohngebiet von tags (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) 40 dB(A) eingehalten werden. Der maßgebliche Immissionsort liegt bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109.

Die vorliegende Immissionsberechnung Nr. 5962[11] bestätigt, dass für die zu kontingentierende Industriegebietsfläche Emissionskontingente L_{EK} von tags 58 dB und nachts 43 dB ausreichen, damit die Orientierungswerte der DIN 18003 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die Immissionsrichtwerde der TA-Lärm an den genannte Immissionsorten sicher eingehalten werden. Maßgeblich hierfür ist auch der Erhalt der bestehenden und im Bebauungsplan durch Baulinien gesicherten Hallen. Den Nachweis, dass bei einem Vorhaben der ihm zur Verfügung stehende Anteil eingehalten wird, ist im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren zu führen.

10 Sonstige Immissionen

Außer den bei jedem Baugebiet allein schon durch den Ziel- und Quellverkehr zu erwartenden Schallimmissionen können bei Gewerbe- und Industriegebieten im Einzelfall z.B. auch Geruchs- und Staubemissionen entstehen.

Hier muss der Bebauungsplan auf die Aufgabenteilung im Planungsrecht hinweisen, u.a. auf die TA-Luft. Diese Technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen. Betrachtet werden die verschiedenen Stoffe/Stoffgruppen wie Benzol, Blei und seine anorganischen Verbindungen als Partikelbestandteile (PM10, PM 2,5), Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid, Tetrachlorethen. Schon diese Aufzählung zeigt, dass es der Einzelfallbetrachtung bedarf. Ein Angebotsbebauungsplan wie der vorlie-

[11] Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, 35630 Ehringshausen, Stand 20.10.2025

gende kann und muss hier auf seinen Vollzug verweisen, da es unverhältnismäßig wäre, alle möglichen Szenarien untersuchen zu müssen.[12]

11 Gleisanschluss

Das Spanplattenwerk hatte einen Gleisanschluss. Das private Gleis zweigt am Bahnhof Nidda von der Hauptstrecke ab. Es ist rd. 1 km lang, um die rd. 20 m Höhenunterschied vom Bahnhof zu der Ebene des Werksgeländes überwinden zu können. Aufgrund des Höhenunterschiedes musste auch ein Stumpfgleis mit Fahrtrichtungswechsel eingebaut werden.

Zur Frage einer Reaktivierung hat die Stadt Nidda 2024 den Regionalen Schienencoach kontaktiert.[13, 14] Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass kein attraktiver Zugverkehr mehr möglich ist:[15] Gründe:

- Die weichentechnische Einbindung am Bahnhof Nidda (Höhe ehem. Lokschuppen) ist zwar noch vorhanden ist. Aber das Gleis selbst ist abgängig und muss auf der bestehenden Trasse neu gebaut werden.
- Die beiden Bahnstrecken 3701 (Gießen – Gelnhausen) und 3741 (Beienheim–Nidda) sind eingleisig und nicht elektrifiziert. Am Bahnhof Nidda sind die Gleise 2-4 Betriebsgleise für den SPNV, die Gleise 1 und 5-7 dienen dem Abstellen von Triebwagen. Gleisanlagen für den Güterverkehr werden nicht vorgehalten. Züge/Wagengruppen müssen jeweils bis zum nächsten größeren Bahnhof gebracht werden.
- Am Bahnhof Glauburg-Stockheim (10,8 Streckenkilometer entfernt) stehen Gleise für die Zugbildung von Güterzügen zur Verfügung. Alternativ, aber deutlich weiter entfernt, sind die Knotenbahnhöfe Friedberg (25,4 km) und Gießen (35,0 km) zu nennen.
- Das Stumpfgleis ist für max. 4 Waggons plus Lok ausgelegt. Eine Verlängerung das Stumpfgleises über der Kläranlage und das anschließende Grundstück der Domänenverwaltung könnte die Befahrbarkeit für Züge mit einer Länge von bis rd. 330 m herstellen.
- Innerhalb des Industriegebietes sind die Gleisanlagen abgebaut. Die Fläche würde sich bei einer Neuverlegung aber für die Anlage einer multifunktionalen Umschlaganlage mit bis zu 3 Gleisen (Nutzlänge 400 m) eignen.
- Als potentielle Nachfrager eines Gleisanschlusses werden nur Holztransporte aus der Umgebung,[16] ein Betonfertigteilehersteller mit eigener Spedition und ein Unternehmen aus dem Bereich der Verpackungsindustrie benannt.

Die Frage der Verlängerung des Stumpfgleises ist schon im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark an der K 196“ in den Jahren 2015/2016 erörtert worden. Die noch im Entwurf des Bebauungsplanes als Fläche für Bahnanlagen festgesetzte Verlängerung zumindest über der das Gelände der Kläranlage wurde schließlich aus dem Satzungsbeschluss ausgespart.

---

[12] In der Rechtsprechung ist geklärt, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich nur die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat.

[13] ederlog GmbH – Consulting – coaching – logistic, 57339 Erntebrück

[14] Der Kontakt wurde vom Regionalverband FrankfurtRheinMain, Abteilung Mobilität, hergestellt.

[15] Stand 2/2025

[16] Am Planstandort stehen noch rd. 8 ha Fläche zur Verfügung. Zum Vergleich: Das Sägewerk in Lauterbach an der B 254 zwischen Maar und Reuters umfasst nach eigenen Angaben 50 ha (https://www.pfeifergroup.com/de/standorte/lauterbach/; Abruf 23.10.2025). Die Andienung erfolgt ausschließlich mit dem LKW.

Konkrete Nachfragen nach Industriegelände mit Gleisanschluss wurden auch in den letzten 10 Jahren nicht an die Stadt herangetragen. Daher bedarf die Frage, ob ein Einzelwagenverkehr bis zu einem der genannten Übergabepunkte überhaupt in die vorhandene Streckenbelegung integriert werden kann, keiner Vertiefung. Die von einer Diesellokomotive gezogenen zwei Kesselwagen mit Leim für die Spanplattenherstellung im April 2011 dürfte damit der letzte Güterverkehr auf dem Anschlussgleis gewesen sein.[17]

Bei dem ehemaligen Anschlussgleis der Firma Pfleiderer (vormals Hornitex) handelt es sich um einen privaten Gleisanschluss. Die Firma hat im Juli 2013 die Stilllegung der Gleisanlage gegenüber der Landeseisenbahnaufsicht angezeigt. Ein Freistellungsverfahren ist bis dato aber 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. Für das Freistellungsverfahren ist das Dezernat III 33.1 beim Regierungspräsidium Darmstadt zuständig.[18]

Der Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) wurde am 14.04.2026 gestellt und vom Regierungspräsidium Darmstadt am 20.07.2026 genehmigt (Az. 0029-III 33.1-66.d.30.04-00030#2026). Damit ist der Fachplanungsvorbehalt erloschen.

12 Maßnahmenflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Eine Reaktivierung des ehem. Gleisanschlusses wird nicht weiter verfolgt. Die Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen, um die baumförmige Heckenstruktur im Übergang von den ehem. Gleisanlagen zu dem Industriegebiet in ihrer Funktion als Element im Biotopverbund zu stärken. Die Gleise nebst Schwellen sollen abgebaut werden. Anschließend soll die Fläche der gelenkten Sukzession zugeführt werden, indem die aufkommenden Gehölze abschnittsweise alle 7 Jahre auf den Stock gesetzt werden, um den trocken-warmen Lebensraum im Gleisschotter zu erhalten.

13 Umweltprüfung und Umweltbericht

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Eingriffsregelung ist regelmäßig Thema der Umweltprüfung und des Umweltberichtes. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Hier wird auf den Umweltbericht in der Anlage verwiesen, dieser ist Bestandteil der Begründung.

Im Vollzug des Bebauungsplanes wird nach derzeitigem Informationsstand ein Brutrevier des Flussregenpfeifers (Charadrius dubius) betroffen. Dies gilt es durch eine CEF-Maßnahme vorlaufend zum Eingriff zu kompensieren. Das Ersatzhabitat sollte lt. Umweltbericht eine Mindestgröße von 0,5 ha und eine vegetationsarme, übersichtliche Umgebung aufweisen. Hierfür bieten sich Flächen innerhalb des Flurstücks Gemarkung Geiß-Nidda, Flur 6 Nr. 149 "Renaturierungsgebiet Kuhweid" südöstlich des Planstandortes an. Welche Maßnahmen im Detail vorgenommen werden, beschreibt der Umweltbericht. Eine Aufnahme in

[17] https://www.hobby-eisenbahnfotographie.de, Abruf 09/2025

[18] Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 19.03.2026 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes.

den normativen Teil des Bebauungsplanes als Plankarte 2 ist nicht erforderlich, da die Sicherung über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Nidda und der Grundstückseigentümerin erfolgt.

14 Landwirtschaft

Belange der Landwirtschaft werden nicht berührt, da im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes seit der ersten industriellen Nutzung der Flächen keine landwirtschaftliche Nutzung mehr stattgefunden hat.

Die Fläche für den Flussregenpfeifer ist städtisch und verpachtet, hier wird Heu gemacht, soweit dies mit den Zielen des Naturschutzes innerhalb des Renaturierungsgebietes Kuhweid“ vereinbar ist. Eine Beeinträchtigung des bewirtschaftenden Betriebes in seiner Existenz und seinen Entwicklungsmöglichkeiten ist durch die kleinflächige Biotopanlage nicht zu erwarten.

15 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan kann hier auf die unmittelbar geltenden Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes, GEG vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) verweisen.

Angeregt darüber hinaus eine Berücksichtigung von § 9a Hessisches Energiegesetzes, HEG vom 21.11.2012 (GVBl. S. 444), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582). Hiernach besteht bei dem Neubau eines für eine Photovoltaiknutzung geeigneten offenen landeseigenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge die Verpflichtung, über der Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren und zu betreiben. In mehreren Bundesländern besteht dieser Solarpflicht bereits für alle und damit auch private Bauvorhaben.

16 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt über die bestehenden Netze und Anlagen. Zur Niederschlagsbewirtschaftung wird die Standardfestsetzung der Stadt Nidda in den Bebauungsplan aufgenommen.

Löschwasser kann aus dem Leitungsnetz auch aus der Nidda entnommen werden. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich grundsätzlich keine Änderungen.

Seitens der Brandschutzdienststelle des Wetteraukreises wurden in den Stellungnahmen vom 05.03.2015 und 23.05.2016 bezogen auf das Gewerbe- und Industriegebiet die nachfolgenden Hinweise zum Brandschutz abgegeben, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten sind:

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 – entsprechend der baulichen Nutzung ein Löschwasserbedarf von 3.200 l/min erforderlich. Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung

stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei maximaler 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 14210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen. Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten – Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 – einzubauen. 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. Unterflurhydranten sind so anzulegen, dass sie vom ruhenden Verkehr nicht blockiert werden können.[19]

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.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt über die bestehenden Netze und Anlagen. Die Kläranlagen des Abwasserverbandes Oberhessen liegt in unmittelbare Nachbarschaft zu dem Planstandort.

Unverschmutztes Niederschlagswasser kann zudem in die Nidda eingeleitet werden. Hierfür gibt es bereits zwei genehmigte Einleitestellen. Darüber hinaus wird auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen - vorliegend sind dies mögliche Altlasten und Altlastenverdachtsflächen - von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

[19] Bei der inneren (privaten) Erschließung wird der Wetteraukreis, Fachstelle 2.3.6 „Brandschutz“, frühzeitig beteiligt.

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der qualitativen Schutzzone IV und der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzbezirkes ID 440-085 (Nidda- Bad Salzhausen) sowie innerhalb der Schutzzone IIIA des Schutzgebiets „Kohden, Orbes, Rainrod“ für die Gewinnungsanlagen der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG.

Auf die Ge- und Verbote der jeweiligen aufgeführten Schutzgebietsverordnungen wird hingewiesen. Hieraus können sich gegebenenfalls weitere Anforderungen zum Schutz des Grundwassers ergeben. So ist z.B. die Errichtung oder Erweiterung von bestimmten Anlagen für den Umschlag oder die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen nach § 3 der Schutzgebietsverordnung vom 23. März 1987 und gemäß § 10 der Hessischen Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung – VAwS) in der Schutzzone IIIA verboten. Diese Verbote und Anforderungen aus der Schutzgebietsverordnung und der Anlagenverordnung führen dazu, dass die Errichtung oder Erweiterung bestimmter Gewerbe- und Industrieanlagen, wie z.B. Tankstellen, aus wasserrechtlicher Sicht unzulässig sind.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Überschwemmungsgebiete

Überschwemmungsgebiet werden nicht berührt. Auch die Überflutungsfläche bei Extremhochwasser (HQextrem) gem. dem Hochwasserrisikomanagement Hessen (HWRM-Viewer, Abruf 22.10.2025) endet von der Nidda kommend schon vor der Kreisstraße.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer entsprechenden Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Der Bereich des Plangebietes ist bereits annähernd vollversiegelt. Jedoch werden im Vergleich zur derzeitigen Situation mit weitläufig vollversiegelten Flächen künftig größere Bereiche entsiegelt und als begrünte Freiflächen hergestellt.

Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser

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.

17 Altlastenverdachtsflächen und Bodenverunreinigungen

Bei dem Industriegebiet handelt es sich um einen Altstandort; aufgrund der Vornutzung besteht grundsätzlich der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen.[20]

Daher wurden alle bisherigen und werden auch zukünftigen Baumaßnahmen in Gebäude- und Freibereichen untersucht. Beispielhaft erläutert sei das Prozedere am Abbruch der ehemaligen Hackerei im Süden des Industriegebietes.

10.07.2014	Erstellung eines Konzeptes zum Teilabbruch des ehem. Werksgeländes des Fa. Hornitex[21] mit anschließender Vorlage beim Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt (nachfolgend RP)
28.03.2018	Anforderungen einer ergänzenden Analyse durch das RP
02./03.07.2018	Durchführung von Sondierarbeiten (Rammkernsondierungen) gem. Bescheid des RP Darmstadt mit anschließender Vorlage beim RP.
30.11.2018	Nach Prüfung der ergänzenden Analyse Freizeichnung der Abbruchmaßnahmen durch das RP
05.12.2018	Erteilung der Abbruchgenehmigung durch die Bauaufsicht des Wetteraukreises[22]

Die Bauaufsicht des Wetteraukreises darf erst dann Baugenehmigungen (auch eine Abbruchgenehmigung ist eine Baugenehmigung) erteilen, wenn das Regierungspräsidium Darmstadt, das für den Vollzug des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) zuständig, die Freigabe erteilt hat. Die Baumaßnahmen werden ebenfalls gutachterlich begleitet.

Soweit keine Baugenehmigungen erforderlich sind, obliegt die Letztentscheidung dem Regierungspräsidium Darmstadt.

---

[20] Das Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz teilt in der Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 19.03.2026 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit: „Mir sind folgende schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) und schädliche Grundwasserverunreinigungen im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes (…) unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) bekannt: 440.016.090-001.038 – Arbeitsname „Weimer (ehem. Hornitex; ehem. Himmelsbach; ehem. Pfleiderer)“ 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 Schwer-metalle, 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.“.
Die unter Ziffer 4.2 im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise entstammen in ihrem Wortlauft der Stellungnahme des Dezernats IV/F 41.5.

[21] Alle Untersuchungen und baubegleitenden Maßnahmen wurden vom Institut für Industriellen und Geotechnischen Umwelt GmbH, IGU Wetzlar, durchgeführt.

[22] Die Hackerei ist inzwischen abgebrochen, eine kartographische Darstellung kann daher entfallen.

Wie bei der Hackerei wurde auch bei folgenden Maßnahmen innerhalb des ehemaligen Spanplattenwerkes vorgegangen:

Gebäude/Verdachtsflächen	Regierungspräsidium Darmstadt		Wetteraukreis	
	Aktenzeichen	vom	Aktenzeichen	vom
Abbruch Hackerei	IV/F41.5bra-440 016 090 001 038	14.02.2019	50476-14-B-0016NV	05.12.2018
Abbruch Zerspanung	IV/F41.5bra-440 016 090 001 038	20.06.2018	50477-14-B-0016NV	04.04.2019
Abbruch Beleimung/ Pressung	IV/F41.5bra-440 016 090 001 038	30.11.2018	50478-14-B-0016NV	12.12.2018
Abbruch MDF-Produktion	IV/F41.5bra-440 016 090 001 038	30.11.2018	50481-14-B-0016NV	05.12.2018
Abbruch Kesselhaus	IV/F41.5bra-440 016 090 001 038		50480-14-B-0016NV	03.04.2023
Pressengrube	IV/F-41.5ws-440 016 090 001 038	19.11.2014		
Verdachtsbereich V5	IV/F41.5bra-440 016 090 001 038			
Verdachtsbereich V10	IV/F 41.5-89 a 63.63/122-2020/1			

Die Tabelle zeigt, dass keine Maßnahme ohne Beteiligung des Regierungspräsidiums Darmstadt durchgeführt wird. Soweit Altlasten vorhanden sind, werden diese vor einer Neubebauung saniert. Im Einzelfall kann auch eine Abdeckung den Zweck der Sanierung erfüllen.

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

Eine Kennzeichnung des Industriegebietes oder von Teilflächen des Industriegebietes als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), ist daher nicht erforderlich.

18 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn deren Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht. (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

19 Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 09.03.2026 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden

Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

20 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Bahn AG, DB-Immobilien, wurde in den Stellungnahmen vom 27.04.2015 und 11.05.2016 darauf hingewiesen, dass durch das Vorhaben die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden darf. Für den geplanten Gleisanschluss ist die Zustimmung des Landesbevollmächtigten für Bahnaufsicht (LfB) beim Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt, Mannheimer Straße 107-109, 60327 Frankfurt, erforderlich.

Ferner wurden die nachfolgenden Hinweise abgegeben, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu berücksichtigen sind:

- 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.
- Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer: Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
- Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite: Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB-Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Deshalb wird darum gebeten, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.
- Immissionen: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

21 Stromversorgung

Seitens der OVAG Netz AG wird in der Stellungnahme vom 02.03.2015[23] darauf hingewiesen, dass im Plangebiet 20-kV- und 0,4-kV-Kabel sowie Fernmeldekabel verlegt sind. Es wird darum gebeten, bei eventuell notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich der Kabel die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich, um Störungen zu vermeiden, vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda Tel. (06043) 981-0 in Verbindung setzt. Sofern die Kabel künftig nicht mehr im öffentlichen Bereich liegensollten, ist ein

[23] Zu dem 2024 vom VGH für unwirksam erklärten Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark an der K 196“

Schutz- und Arbeitsstreifen von je 1,25 m Breite links und rechts der Kabeltrasse, der nicht überbaut werden darf, einzuhalten. 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. Zudem wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die 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 wird auch hier um Rücksprache mit dem Netzbezirk Nidda gebeten.

22 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

23 Kosten

Der Stadt Nidda entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Bearbeitet:

Dipl.-Gegr. Holger Fischer
Stadtplaner AKH
E-Mail info@hf-stadtplanung.de
Tel. 0171 2632221