

Stadt Nidda, Kernstadt

**Begründung**  
**zur Aufhebung des Bebauungsplan Nr. N 26**

**„HORNITEX-ENERGIEZENTRALE UND VERLEGUNG DER K 196“**

**Vorentwurf**

Planstand: 06.02.2026

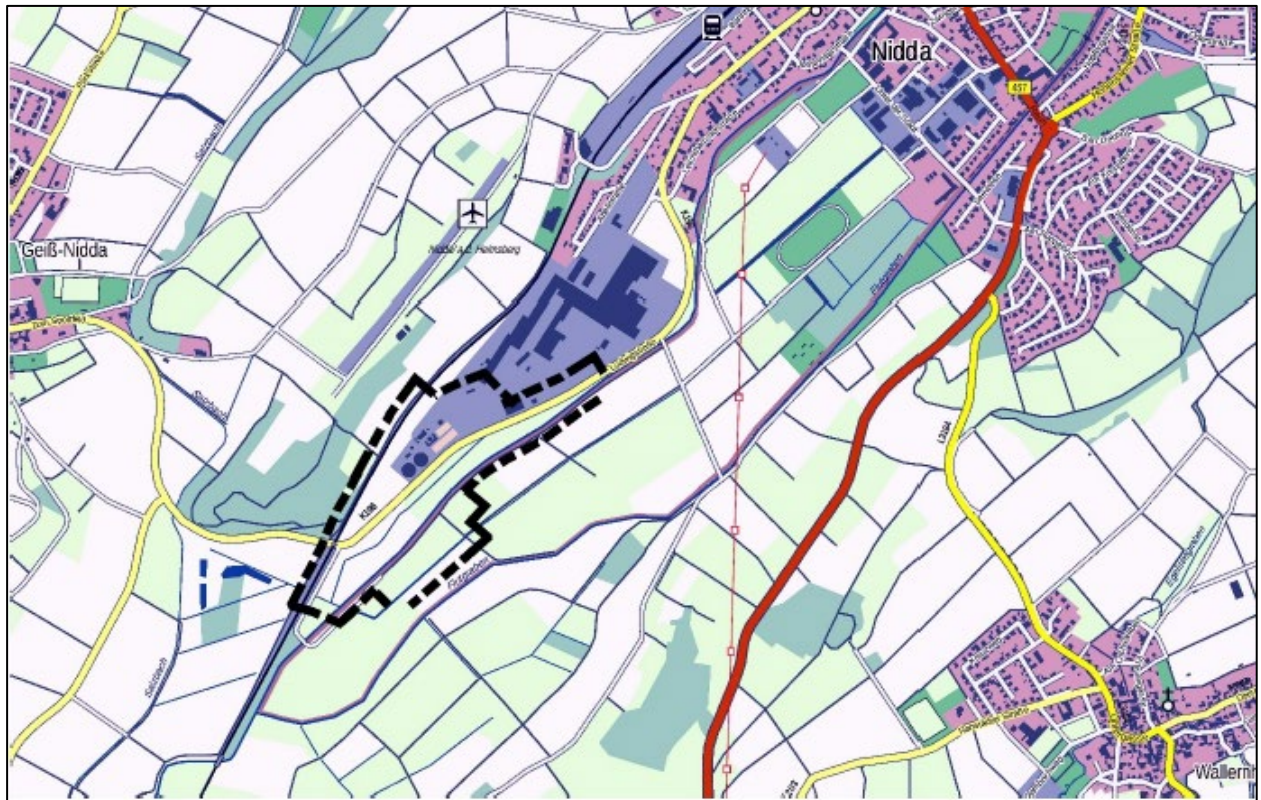
Auftraggeber:

Stadt Nidda  
Wilhelm-Eckhardt-Platz  
63667 Nidda  
Tel.: 06043 8006-0  
E-Mail: [info@nidda.de](mailto:info@nidda.de)

Auftragnehmer Verfahrensdurchführung:

Dipl.-Geogr. Holger Fischer, Stadtplaner AKH  
35452 Heuchelheim an der Lahn  
Tel.: 01712632221  
E-Mail: [info@hf-stadtplanung.de](mailto:info@hf-stadtplanung.de)

## Übersichtsplan: Lage des Plangebietes



ohne Maßstab, genordet, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Bearbeitungsstand / Bemerkung	BauGB	Datum / Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	07.12.2016
Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1)	
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (1)	
Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (2)	
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	
Satzungsbeschluss	§ 10 (1)	

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Grundlagen, Veranlassung und Planziel.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich.....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Verfahrensdurchführung .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>6</b>
4.1	Flächennutzungsplan (FNP) .....	6
4.1.1	Bebauungsplan .....	7
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Ziele sowie Zweck der Aufhebung des Bebauungsplanes.....</b>	<b>7</b>
5.1	Grundlagen .....	7
5.2	Ziele der Aufhebung des Bebauungsplanes .....	7
<b>6</b>	<b>Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung.....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2a BauGB .....</b>	<b>8</b>
8.1.1	Inhalt und Ziele der Aufhebungssatzung .....	8
8.1.2	Umweltrelevante Ziele und Fachgesetze .....	8
8.1.3	Bestandsaufnahme .....	9
8.1.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	10
8.1.5	Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft / Bilanzierung .....	10
8.1.6	Zusammenfassung .....	10
<b>9</b>	<b>Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden .....</b>	<b>10</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Auszug aus dem FNP der Stadt Nidda (ohne Maßstab, genordet)

## 1 Grundlagen, Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hatte am 28.05.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 26 „Hornitex Energiezentrale und Verlegung der K 196“ beschlossen, die entsprechenden Beteiligungsverfahren wurden durchgeführt, sodass am 09.12.2003 der Satzungsbeschluss gefasst wurde. Der Bebauungsplan wurde daraufhin mit Verfügung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 29.04.2004 genehmigt, jedoch anschließend nicht durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt und hat demnach keine Rechtskraft erlangt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 26 umfasst u.a. den südwestlichen Teilbereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Hornitex bzw. Pfeleiderer AG, das Areal der Kläranlage Nidda, die hieran östlich angrenzende Ludwigstraße (K 196) sowie im weiteren östlichen Anschluss das Fließgewässer der „Nidda“ sowie darüber hinaus diverse landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Für das Gelände der Kläranlage wurde der Änderungsbebauungsplan Nr. N 26.1 „Industriegebiet Auf der Breit und Kläranlage Nidda“ aufgestellt und mit der Bekanntmachung am 23.09.2008 rechtswirksam. Weiterhin wurde der Bebauungsplan Nr. N 31 „Gewerbe- und Industriepark an der K 196“ aufgestellt und mit der Bekanntmachung vom 01.04.2017 rechtswirksam. Der Bebauungsplan Nr. N 31 wurde vom Hessischen Verwaltungsgerichtshof (VGH) am 03.07.2024 für unwirksam erklärt.

Beide Bebauungspläne Nr. N 26.1 und Nr. N 31 überlagern bzw. überlagerten den Ursprungsbebauungsplan Nr. N 26 nur teilweise, erfassen jedoch nicht den weitergehenden Planbereich des Ursprungsbebauungsplans, insbesondere nicht hinsichtlich der seinerzeit geplanten Verlegung der K 196. Mangels Bekanntmachung der Genehmigung hat der Planbereich des Ursprungsbebauungsplanes nie Rechtskraft erlangt. Dieser Sachverhalt wurde dem Hessischen Städte- und Gemeindebund vorgetragen, welcher in seiner Einschätzung vom 05.06.2009 zu dem Ergebnis kommt, dass für den Ursprungsbebauungsplan der Rechtsschein eines Bebauungsplanes vorliegt und insofern für die Stadt Nidda eine von dritter Seite nicht durchsetzbare Verpflichtung besteht, im Interesse der Rechtsklarheit den nicht rechtswirksamen Bebauungsplan aufzuheben und damit den Rechtsschein zu beseitigen.

Dieser Auffassung folgt die Stadt Nidda und hat hierzu am 07.12.2016 den Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. N 26 gefasst.

## 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung entspricht dem Geltungsbereich des von der Stadtverordnetenversammlung am 09.12.2003 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans Nr. N 26 „Hornitex Energiezentrale und Verlegung der K 196“.

Nach aktueller Grundstücksteilung sind folgende Flurstücke ganz oder zumindest durch die Aufhebungssatzung betroffen:

Gemarkung Nidda, Flur 5

8/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/11, 10/12, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 64/1, 64/2, 85/2

Gemarkung Nidda, Flur 8

30, 32, 31/1, 31/2, 33/1, 34/1, 36/1, 37/1, 38/5, 39/4, 49, 50, 53, 54/2, 55/3, 56/1, 57/3, 57/4, 58/1, 62, 64/1, 81/1, 81/2, 82/3, 82/4, 83, 86, 88/1, 89/2, 89/3, 89/4, 90/1, 92/1, 93/1, 100/2, 103/3, 111/1.

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst eine Gesamtfläche von 15,85 ha.

### 3 Verfahrensdurchführung

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Aufhebung. Entsprechend dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda vom 07.12.2016, wird die angestrebte Aufhebung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

In Abstimmung mit der Stadt Nidda erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom ... bis einschließlich ....

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

### 4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

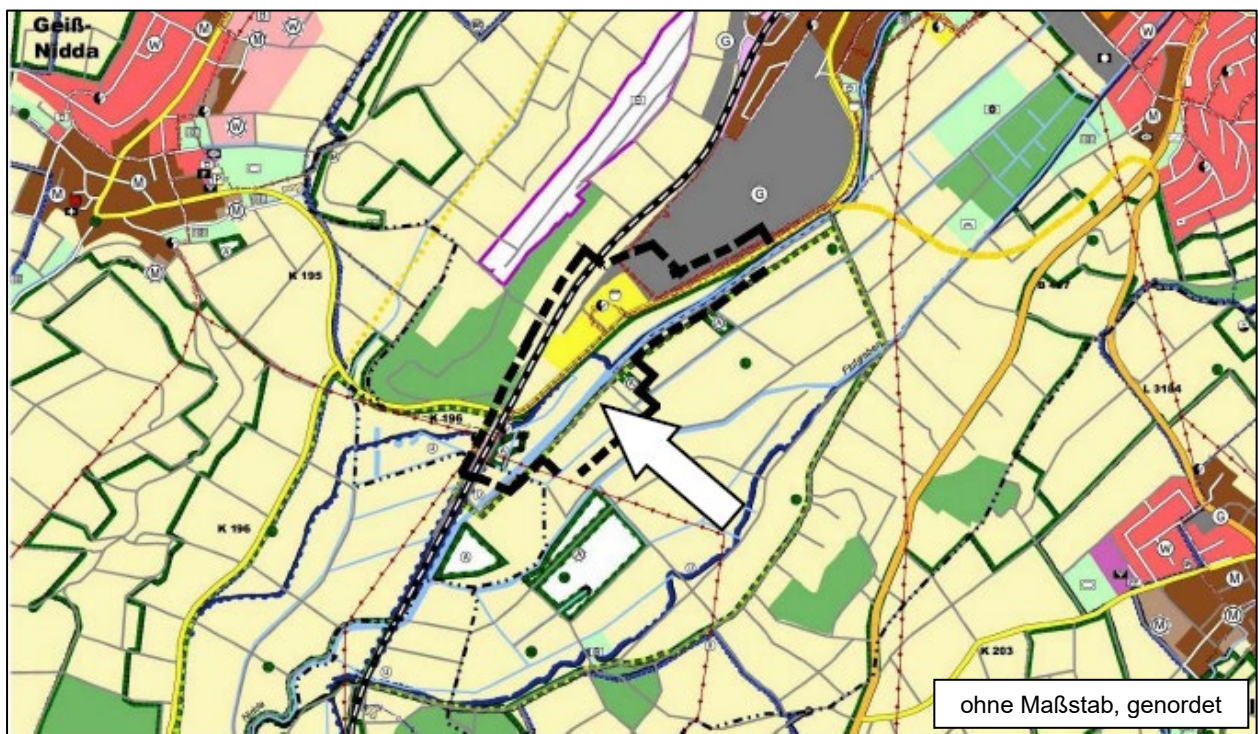
#### 4.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda 2007 ist das Plangebiet überwiegend als:

- Gewerbliche Baufläche
- Fläche für die Ver- und Entsorgung und
- Fläche für die Landwirtschaft

dargestellt. Entsprechend der Bebauungspläne Nr. N 26.1 und Nr. N 31 i.V.m. der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. N 26, entsprechen die Darstellungen den gewünschten Planungsabsichten, aus diesem Grund ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. In Abbildung 1 ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 26 markiert.

Abbildung 1: Auszug aus dem FNP der Stadt Nidda





#### **4.1.1 Bebauungsplan**

Der zur Aufhebung vorgesehene Bebauungsplan Nr. N 26 „Hornitex Energiezentrale und Verlegung der K 196“ setzt innerhalb seines Geltungsbereiches im nordöstlichen Teilbereich Industriegebiet sowie Flächen für die Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Kläranlage“ fest. Im westlichen und südlichen Teilbereich werden Verkehrsflächen der K 196 (Ludwigstraße) und Wasserflächen zur Verlegung der Verkehrsflächen bzw. des Bachlaufes der Nidda festgesetzt, darüber hinaus werden Flächen für die Landwirtschaft und Ausgleichsflächen ausgewiesen.

Der Ursprungsbebauungsplan (Planzeichnung und Festsetzungen) ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

### **5 Städtebauliche Ziele sowie Zweck der Aufhebung des Bebauungsplanes**

#### **5.1 Grundlagen**

Der Bebauungsplan Nr. N 26 „Hornitex Energiezentrale und Verlegung der K 196“ wurde am 09.12.2003 als Satzung beschlossen. Die wesentlichen Ziele des Bauleitplans waren die Sicherung und Fortentwicklung des Industriegebietes und des Kläranlagenstandortes sowie die Neugestaltung der Trassenführung der K 196, welche zur Verbesserung der Verkehrsführung in südöstliche Richtung verlegt werden sollte. Parallel zur Veränderung der Verkehrsfläche sollte auch der angrenzende Bachlauf der Nidda in südöstliche Richtung verlegt werden.

#### **5.2 Ziele der Aufhebung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 29.04.2004 zwar genehmigt, jedoch anschließend nicht durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt und hat demnach keine Rechtskraft erlangt.

Zwischenzeitlich wurden für den Bereich der Kläranlage und des Industriegebietes die Bebauungspläne Nr. N 26.1 und 31 aufgestellt. Der vom VHG für unwirksam erklärte Bebauungsplan Nr. N 31 wird zumindest für den hier relevanten Teilbereich derzeit neu bearbeitet. Die Verlegung der K 196 und in diesem Zusammenhang auch die Verlegung des Bachlaufes der Nidda werden nicht mehr beabsichtigt. Für das Plangebiet besteht deshalb kein Bebauungsplanerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Wegen der unklaren Rechtslage wurde der Sachverhalt mit dem Hessischen Städte- und Gemeindebund abgestimmt, welcher in seiner Bewertung vom 05.06.2009 zu dem Ergebnis kommt, dass für den Ursprungsbebauungsplan der Rechtsschein eines Bebauungsplanes vorliegt und insofern für die Stadt Nidda eine von dritter Seite nicht durchsetzbare Verpflichtung besteht, im Interesse der Rechtsklarheit den nicht rechtswirksamen Bebauungsplan aufzuheben und damit den Rechtsschein zu beseitigen.

Aufgrund der nicht mehr gegebenen Planerfordernis und der fachlichen Bewertung des Hessischen Städte- und Gemeindebundes hat die Stadt Nidda am 07.12.2016 den Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. N 26 gefasst.

Sofern der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 26 nicht durch die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. N 26.1 und 31 überdeckt wird, richtet sich die Bebauung zukünftig nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“.

Bebauungspläne, die vor dem aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. N 26 aufgestellt wurden und nach Rechtskraft der Aufhebungssatzung ggf. wieder „aktiv“ werden könnten, bestehen nicht.

## **6 Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung**

Gemäß § 42 BauGB „Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung“ gelten u.a. folgende Regelungen:

(1) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach Maßgabe der folgenden Absätze eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.

(2) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, bemisst sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt.

(3) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswerts bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der in Satz 1 bezeichneten Beschränkungen ergibt.

Aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan Nr. N 26 nie rechtswirksam wurde und im Bereich des nunmehr überwiegend als Außenbereich zu beurteilenden Geländes keine wertsteigenden Maßnahmen umgesetzt wurden, können Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB ausgeschlossen werden.

Für die durch die Aufhebung des Bebauungsplanes betroffenen Bereiche der Kläranlage und des Industriegebietes bestehen jüngere Bebauungspläne bzw. sind in der Aufstellung, sodass diese Bereiche bei der Aufhebungssatzung unbeachtlich sind.

## **7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes i.V.m. dem sehr eingeschränkten Baurecht nach § 35 BauGB; findet im Plangebiet kein Eingriff statt. Das Erfordernis für einen naturschutzfachlichen Ausgleich, ist im vorliegenden Aufhebungsverfahren nicht gegeben.

## **8 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB**

### **8.1.1 Inhalt und Ziele der Aufhebungssatzung**

Hinsichtlich der wichtigsten Ziele des Bauleitplans wird auf Kapitel 1 und 5.2 verwiesen.

### **8.1.2 Umweltrelevante Ziele und Fachgesetze**

Entsprechend des § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Bauflächen die Möglichkeiten der



Nachnutzung und der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen, um die Bodenversiegelung zu begrenzen. Für den Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich.

Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird im wesentlichen Baurecht nach § 35 BauGB geschaffen. Auf dem überwiegenden Areal findet kein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt, für die Teilbereiche, die durch jüngere Bebauungspläne überlagert werden bzw. überlagert werden sollen, erfolgen bzw. erfolgen im Rahmen dieser Planaufstellungsverfahren separate Eingriffsausgleichsplanungen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes entspricht der Darstellungen des Flächennutzungsplans und ist somit aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nidda entwickelt.

### **8.1.3 Bestandsaufnahme**

#### **Schutzgut Mensch**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation statt.

#### **Schutzgut Boden**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird das Plangebiet im Wesentlichen zum Außenbereich, es findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden statt.

#### **Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser**

Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

#### **Schutzgut Klima und Luft**

Aufgrund des zukünftigen Außenbereichs sind keine Veränderungen des Schutzgutes Klima und Luft zu erwarten. Für das Schutzgut Luft/Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet überwiegend zum Außenbereich. Innerhalb des Außenbereichs sind nur besonders privilegierte Vorhaben zulässig, sofern derartige Eingriffe geplant werden, sind hierfür separate Eingriffs- und Ausgleichsplanungen erforderlich.

Die zukünftige Außenbereichslage des Plangebietes und die bestehende Vegetation lassen in der Gesamtbetrachtung gegenüber der bestehenden Bewirtschaftung keine Wechselwirkungen mit Kleinbiotopen der Umgebung erwarten.

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

Auf dem zukünftigen Außenbereichsareal ist kein Eingriff in das Landschaftsbild prognostizierbar.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Durch den Bebauungsplan werden für das Plangebiet keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern festgestellt.

#### **8.1.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Aufgrund der nicht erlangten Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. N 26 erfolgt bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung gegenüber der Umsetzung der Aufhebung des Bebauungsplanes. Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt lediglich aufgrund des Rechtsscheins, welche für diesen Bebauungsplan vorliegt und insofern für die Stadt Nidda eine von dritter Seite nicht durchsetzbare Verpflichtung besteht. Im Interesse der Rechtsklarheit wird der Bebauungsplan aufgehoben, um somit den Rechtsschein zu beseitigen.

#### **8.1.5 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft / Bilanzierung**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes findet planungsrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Eine Ausgleichsbilanzierung kann daher nicht vorgenommen werden.

Ursprünglich festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen nicht realisiert werden und können daher für andere Eingriffe in den Naturhaushalt herangezogen werden.

#### **8.1.6 Zusammenfassung**

Durch die Planung findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, da der überwiegende Teil des Plangebietes zukünftig als Außenbereich zu bewerten ist. Für den Bereich der Kläranlage und des im nördlichen Teilbereich kleinflächig betroffene Industriegebiet bestehen jüngere Bebauungspläne bzw. sind in Bearbeitung, innerhalb dieser Gebiete richtete sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den neuen Bebauungsplänen.

### **9 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

NIDDA, S. (2007). Flächennutzungsplan der Stadt Nidda.

Anlagen:

Anlage 1 – Bebauungsplan Nr. N 26 (Planzeichnung und Festsetzungen)



## Anlage 1 – Bebauungsplan Nr. N 26 (Festsetzungen)

## PLANZEICHEN nach Plan ZVO

1. Art der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGBIndustriegebiet  
§ 9 BauNVO2. Maß der baulichen Nutzung  
§ 16 BauNVO

Grundflächenzahl § 17 BauNVO



Baumassenzahl § 21 BauNVO



Firsthöhe § 18 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksfläche  
§ 23 BauNVO

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

4. Verkehrsflächen  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(Privatstraße des Betreibers der Energiezentrale mit Geh-, Fahr-  
und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Kläranlage  
(einschließlich Zu- und Ablieferverkehr) und anliegender Landwirte)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungsleitungen  
§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB

oberirdisch



unterirdisch

6. Flächen für die Abwasserbeseitigung  
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

Kläranlage

7. Grünflächen  
§ 9 (1) Nr. 15 BauGBÖffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Uferbegleitendes Grün8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz  
und die Regelung des Wasserabflusses  
§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

Graben



Überschwemmungsgebiet



## 9. Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) Nr. 18 BauGB



Flächen für die Landwirtschaft



Zweckbestimmung extensives Grünland

## 10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB



Baumpflanzung

## 11. Sonstige Planzeichen



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 (5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

## Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

### 1 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

#### 1.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Im Plangebiet ist abweichend von der festgesetzten Firsthöhe ein Kamin von einer Höhe bis maximal 208 m ü. NN zulässig.

### 2 Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 BauGB

2.1 Die dauerhafte Ableitung des bei der Bebauung aufgeschlossenen Grundwassers über Drainageleitungen in die Kanalisation oder einen Vorfluter ist unzulässig.

### 3 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB sowie zum Ausgleich § 1a (3) BauGB

- 3.1 In der Flur 8 sind die Flurstücke 32 und 81/2 mit standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 3.2 Der ehemalige Hausgarten (Flur 8, Flurstück 31/2) ist mit heimischen standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 3.3 Entlang der äußeren Grenzen der Kläranlage ist eine mindestens 3,00 m breite Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Eine Unterbrechung durch die notwendigen Zufahrten ist zulässig.
- 3.4 Im Bereich der Kläranlage sind zwischen den Belebungsbecken und den geplanten Parkplätzen Sträucher der Pflanzliste 1 in einem Mindestumfang von 150 m² dicht zu pflanzen.
- 3.5 Auf dem Kläranlagengelände sind mindestens 17 Bäume 1. und 2. Ordnung und 7 Bäume 3. Ordnung der Pflanzliste 2 zu pflanzen.
- 3.6 Die notwendigen Abgrabungsflächen für den Ausgleich des Retentionsraumverlusts sind mit Saatgut für extensive Wiesen (vergleiche Pflanzliste 3) anzusäen und dauerhaft im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung zu pflegen (1. Mahd nicht vor Mitte Juni, 2. Mahd ab Anfang September).
- 3.7 Das bisherige Niddabett ist nach Verfüllung mit dem Aushub des neuen Niddabettes mit Saatgut für extensive Wiesen (vergleiche Pflanzliste 3) anzusäen und dauerhaft im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung zu pflegen (1. Mahd nicht vor Mitte Juni, 2. Mahd ab Anfang September).
- 3.8 Die vorhandene nährstoffreiche Feuchtwiese ist dauerhaft durch landwirtschaftliche Nutzung unter Beachtung der guten fachlichen Praxis gemäß § 5 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz zu erhalten.

**Pflanzlisten:****Pflanzliste 1: Sträucher****Mindestqualität: Strauch verpflanzt, 60-100 cm****Pflanzabstand: 1,00 x 1,00 bis max. 1,50 x 1,50 m**

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
 Feldrose (*Rosa arvensis*)  
 Hasel (*Corylus avellana*)  
 Hundrose (*Rosa canina*)  
 Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)  
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)  
 Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
 Roter Hartleutel (*Cornus sanguinea*)  
 Salweide (*Salix caprea*)  
 Schlehe (*Prunus spinosa*)  
 Schwarz. Holunder (*Sambucus nigra*)  
 Wildkirsche (*Pyrus pyramidalis*)  
 Woll. Schneeball (*Viburnum lantana*)

**Pflanzliste 2: Bäume**

Bäume 1. und 2. Ordnung (Mindestqualität: Hochstamm Stammumfang 10-12 cm)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
 Feldahorn (*Acer campestre*)  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
 Stieleiche (*Quercus robur*)  
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)  
 Walnuß (*Juglans regia*)

Bäume 3. Ordnung (Mindestqualität: Hochstamm Stammumfang 10-12 cm)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
 Traubenkirsche (*Prunus pedunculata*)

**Pflanzliste 3: Wiesen**

Wiesenansaat mit Blumenwiesenmischung oder Landschaftsrassen mit Kräutern, wahlweise:

a) Blumenwiese für lehmige Böden, Glatthaferanteil max. 10-15 % sowie folgenden Kräutern

Hornklee (*Lotus corniculatus*)  
 Mägiere (*Chrysanthemum leucanthemum*)  
 Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*)  
 Wiesen-Bocksbart (*Tragopogon pratensis*)  
 Wiesenflockenblume (*Centaurea jacea*)  
 Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*)  
 Wiesenknautie (*Knautia arvensis*)  
 Wiesenlabkraut (*Galium mollugo*)  
 Wiesensalbei (*Salvia pratensis*)  
 Wiesenstorchschnabel (*Geranium pratense*)

b) Landschaftsrassen mit Kräutern

z.B. entsprechend RSM 7.1.

**Hinweise**

1. Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Nidda, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.
2. Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwertung sorgfältig auf ggf. vorliegende Verunreinigungen zu prüfen und entsprechend der LAGA Z - Werte nach dem Merkblatt des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, zu untersuchen und zu entsorgen.

3. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß §20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden.
4. Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone III A für die OVAG Brunnen im Raum Kohden-Orbes sowie in den Zonen IV und D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen. Die entsprechenden Schutzverordnungen sind zu beachten.
5. Für die Verlegung der Nidda ist eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung nach §§ 31 WHG, 63 und 71 HWG erforderlich. Der entsprechende Antrag ist rechtzeitig vor Ausführung bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.
6. Die Zisternengröße (mindestens 20 Liter Speichervolumen pro m² projizierte Dachfläche) und die Art und Weise der Verwertung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.
7. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Betriebswasser, Löschwasser, Toilettenspülung, Grünflächenbewässerung) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999 III 7-/9e 02.37.11 (Staatsanzeiger 10/1999 S. 709) enthalten.
8. Das von Straßen anfallende Niederschlagswasser ist unter Beachtung der Vorgaben aus der RiStWeg zu entwässern.
9. Zur eigentumsrechtlichen Umsetzung der geplanten Maßnahme ist ein Flurbereinigungsverfahren vorgesehen.

## KATASTER

Für die Planzeichnung wurden die ALK-Daten des Landesvermessungsamtes für die Stadt Nidda mit Stand Februar 2003 verwendet.

22. Dez. 2003

Nidda, den .....

Der Magistrat der Stadt Nidda

  
Bürgermeisterin

Siegel



## RECHTSGRUNDLAGEN

ALS RECHTSGRUNDLAGE SIND ZU BEACHTEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
  2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
  4. Hessische Bauordnung (HBO)
- jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat am 28.05.2002 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.07.2003 im Kreis-Anzeiger Nr. 165. Die Bekanntmachung wurde am 22.07.2003 im Kreis-Anzeiger Nr. 167 mit korrigiertem Geltungsbereich wiederholt.



## 2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde in einer Bürgerversammlung am 16.07.2003 (ortsüblich bekannt gemacht am 10.07.2003 im Kreis-Anzeiger Nr. 157) und einer anschließenden öffentlichen Auslegung vom 21.07. bis einschließlich 25.07.2003 (ortsüblich bekannt gemacht am 19.07.2003 im Kreis-Anzeiger Nr. 165) durchgeführt.

## 3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Am 14.07.2003 wurde der Bebauungsplanentwurf von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda gebilligt und seine Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.  
Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 28.07. bis 12.09.2003.  
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.07.2003 im Kreis-Anzeiger Nr. 165 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 (2) BauGB.

## 4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat am 09.12.2003 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.

Nidda, den 22. Dez. 2003

Der Magistrat der Stadt Nidda

  
Bürgermeisterin

Siegel



## 5. INKRAFTTRETEN

Am ..... wurde der Satzungsbeschuß gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich im Kreis-Anzeiger Nr. ... bekanntgemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Nidda, den .....

Der Magistrat der Stadt Nidda

Bürgermeisterin

Siegel

<b>Bebauungsplan mit integriertem naturschutzfachlichem Gutachten und Umweltbericht der Stadt Nidda Nr. N26 "Energiezentrale Hornitex und Verlegung der K196"</b>			
<b>Bebauungsplan - Entwurf</b>			
bearbeitet:	Dipl.-Ing. B. Krauskopf Dipl.-Ing. C. Rosenstein	Plan Nr.:	2
Grafik:	A. Jäschke	Maßstab:	1:1000
geprüft:	Dipl.-Ing. R. Wiesmann	Datum:	04.06.2003
1	Änderungen auf Grund der Trägerbeteiligung und Bürgerbeteiligung	30.10.2003	Jäschke
Index	Art der Änderung	Datum	Name
Plangrundlage: Stadt Nidda			
 Planung und Beratung		Dipl.-Biol. K. Herber Dipl.-Ing. R. Wiesmann Kaiserstr. 177 81169 München Tel. 06031-2011 Fax 06031-7642 email: info@naturprofil.de	