

Stadt Nidda, Kernstadt

Textbebauungsplan

Bebauungsplan Nr. N 5.6

„Unter der Stadt“ – 6. Änderung

Satzung

Planstand: 21.04.2026

Projektnummer: 25-3097

Projektleitung: Adler / Kempel

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	7
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	8
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	10
1.6 Verfahrensart	10
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	11
3. Inhalt und Festsetzungen	12
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	12
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	12
5.1 Überschwemmungsgebiete	12
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	13
5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen	13
5.4 Abwasserbeseitigung	14
6. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz	14
7. Kampfmittel	14
8. Immissionsschutz	15
9. Denkmalschutz	15
10. Hinweise und sonstige Infrastruktur	15
11. Bodenordnung	16
12. Anlagen	16
13. Verfahrensvermerke.....	16

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat im Jahr 2008 den Bebauungsplan Nr. N 5.3 „Unter der Stadt“, 3. Änderung, als Satzung beschlossen. Mit der Bauleitplanung wurden für den Bereich südwestlich der Straße Raun (Bundesstraße B 457) sowie südöstlich des Verlaufs der Nidda die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der bestehenden Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen sowie die städtebauliche Entwicklung von Flächen für Gewerbe und Einzelhandel sowie für gemischte Nutzungen und Wohnbebauung im Übergangsbereich zur umliegenden Siedlungsstruktur in der Kernstadt geschaffen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gelangten, entsprechend der vorhandenen und geplanten Bebauungs- und Nutzungsstruktur, unter anderem ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und ein Sondergebiet für den Einzelhandel sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ zur Ausweisung. Darüber hinaus wurden zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Festsetzungen unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

Seitens mehrerer privater Bauherren ist nunmehr unter anderem auf dem Flurstück 499 im Bereich südlich der Straße Am Langen Steg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 5.3 „Unter der Stadt“, 3. Änderung, von 2008 die Errichtung eines Mehrfamilienhauses geplant. Da jedoch bislang die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei begrenzt ist und keine Befreiungen von dieser Festsetzung erteilt werden, bedarf es zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens einer 6. Änderung des Bebauungsplanes. Die Planung ist jedoch nicht nur auf das vorgenannte Flurstück 499 bezogen, der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes umfasst vielmehr sämtliche, im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. N 5.3 „Unter der Stadt“, 3. Änderung, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teilflächen und besteht somit aus verschiedenen räumlichen Teilgeltungsbereichen. Mit der Planung kann somit insgesamt ein Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie zur Schaffung von Wohnraum in der Kernstadt Nidda geleistet werden. Dies zielt auch darauf ab, zusätzliche Versiegelungen an anderer Stelle insbesondere im Außenbereich zu vermeiden. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat daher in ihrer Sitzung am 17.09.2024 vor diesem Hintergrund den Beschluss zur Aufstellung einer entsprechenden Änderung des maßgeblichen rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. N 5.3 von 2008 gefasst.

Das Planziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist es, für sämtliche, im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. N 5.3 „Unter der Stadt“, 3. Änderung, von 2008, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Teilflächen die bisherige Festsetzung Nr. 1.06 zur Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude von zwei Wohneinheiten, im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhangs, auf künftig maximal acht Wohneinheiten anzupassen. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. N 5.3 „Unter der Stadt“, 3. Änderung, von 2008 sollen hingegen unverändert fortgelten.

Übersicht zur Lage des Plangebietes und der räumlichen Teilgeltungsbereiche

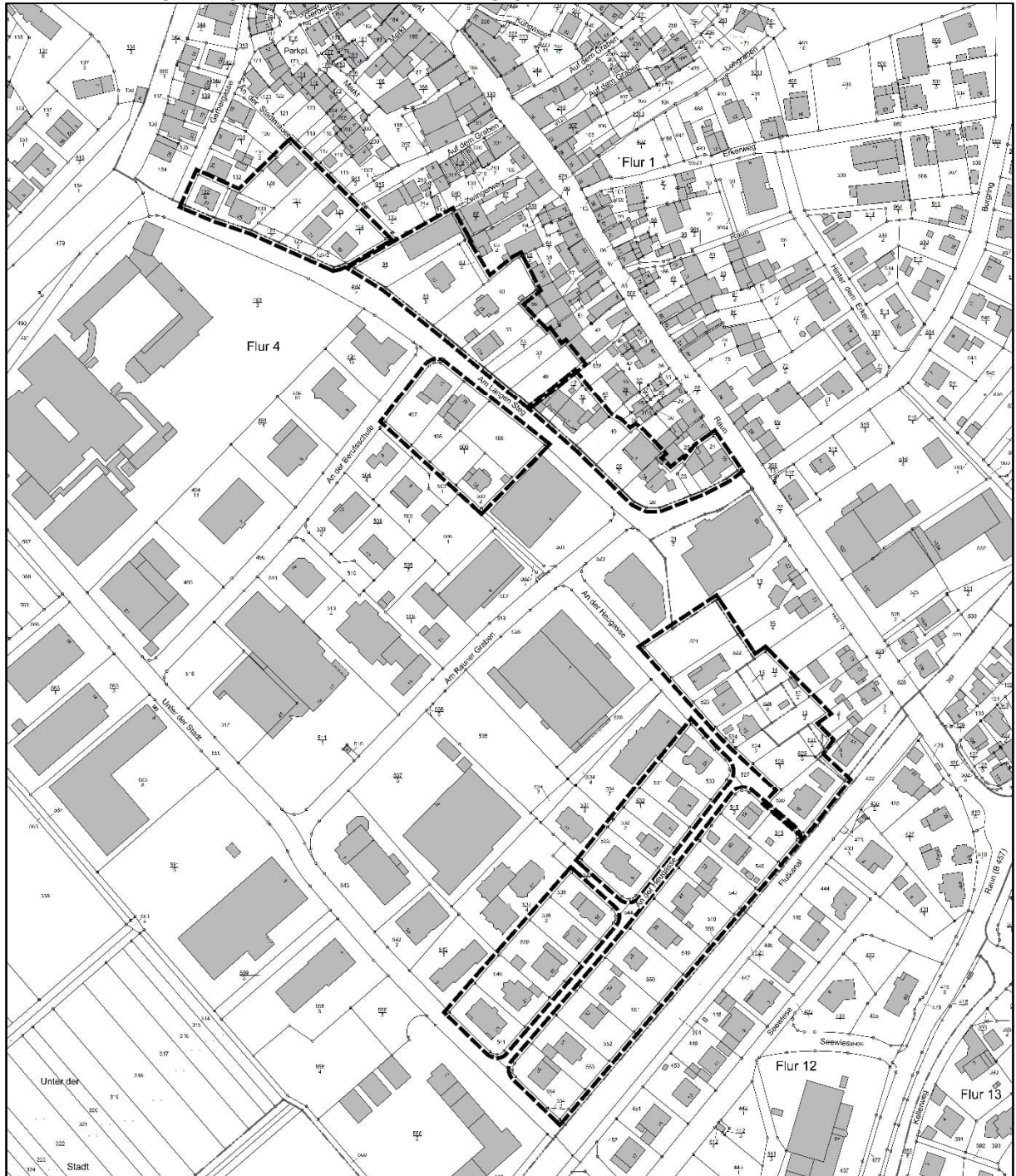


Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation genordnet, ohne Maßstab

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst sämtliche, im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. N 5.3 „Unter der Stadt“, 3. Änderung, von 2008, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Teilflächen und besteht somit aus verschiedenen räumlichen Teilgeltungsbereichen innerhalb der Gemarkung Nidda, Flur 4. Die Teilgeltungsbereiche befinden sich im zentralen Siedlungsbereich südlich der Altortslage der Kernstadt Nidda, verteilt zwischen der Nidda im Nordwesten, dem Flutkanal im Südosten und der Straße Unter der Stadt im Südwesten in einem durch gemischte Nutzungen (Wohnbebauung, Einzelhandel und Gewerbe, Gemeinbedarfseinrichtungen) geprägten Umfeld.

Räumliche Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplanes



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

genordnet, ohne Maßstab

Der räumliche Teilgeltungsbereich nördlich der Straße Am Langen Steg bis an die Straße Raun (Bundesstraße B 457) umfasst die Flurstücke 23, 24, 26, 28/3 teilweise, 40 teilweise, 42/6, 42/7, 48, 50/1 teilweise, 53/1 teilweise, 55, 60, 63/4, 63/5, 68/1 teilweise, 124/1, 124/2, 125/1, 125/2, 127/1, 127/2, 128/1, 133/7 und 133/8. Der räumliche Teilgeltungsbereich südlich der Straße Am Langen Steg umfasst die Flurstücke 497, 498, 499, 500/1 und 500/2.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (09/2025)

Die weiteren räumlichen Teilgeltungsbereiche befinden sich entlang der Straße An der Heugasse. Nördlich der Straße An der Heugasse umfasst der Teilgeltungsbereich die Flurstücke 3/3 teilweise, 8/2 teilweise, 10/3 teilweise, 12/4 teilweise, 14/3 teilweise, 15/3, 521, 522, 523, 524/2, 524/4, 524/5, 525/1, 525/2, 525/3 teilweise und 526. Beidseits des südlichen Abschnitts der Straße An der Heugasse umfassen die räumlichen Teilgeltungsbereiche schließlich die Flurstücke 530, 531, 532/1, 532/2, 533, 538/1, 538/2, 539, 540, 541, 545/1, 545/2, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554/1 und 554/2.

Bereich des Plangebietes





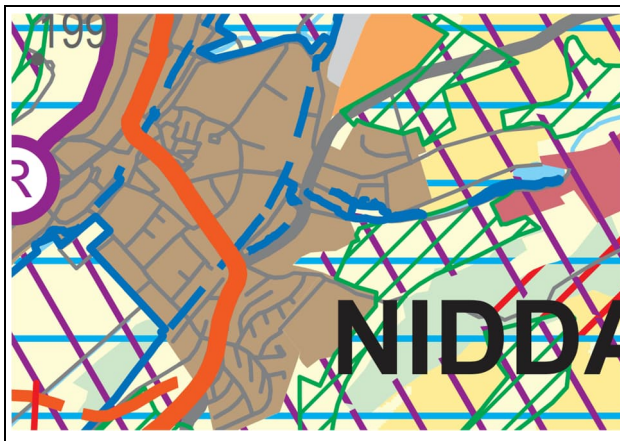
Eigene Aufnahmen (09/2025)

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 3,2 ha (32.476 m²). Bei der vorhandenen Bebauung im Plangebiet handelt es sich entsprechend der Festsetzungen des bislang maßgeblichen Bebauungsplanes überwiegend um ein- bis zweigeschossige Wohngebäude in Form von Einzelhäusern.

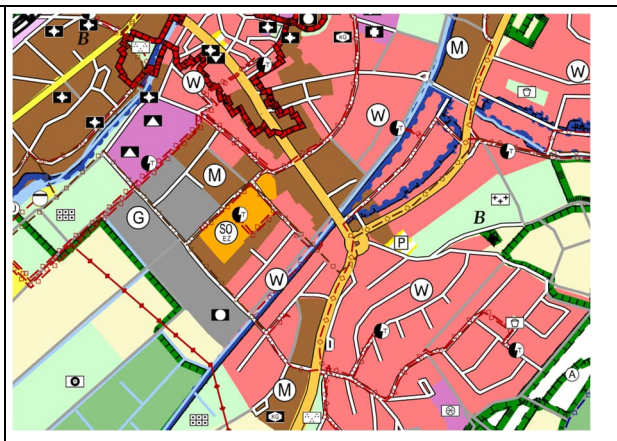
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im derzeit rechtsgültigen **Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010** als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB entsprechend an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Regionalplan Südhessen 2010



Flächennutzungsplan der Stadt Nidda 2007



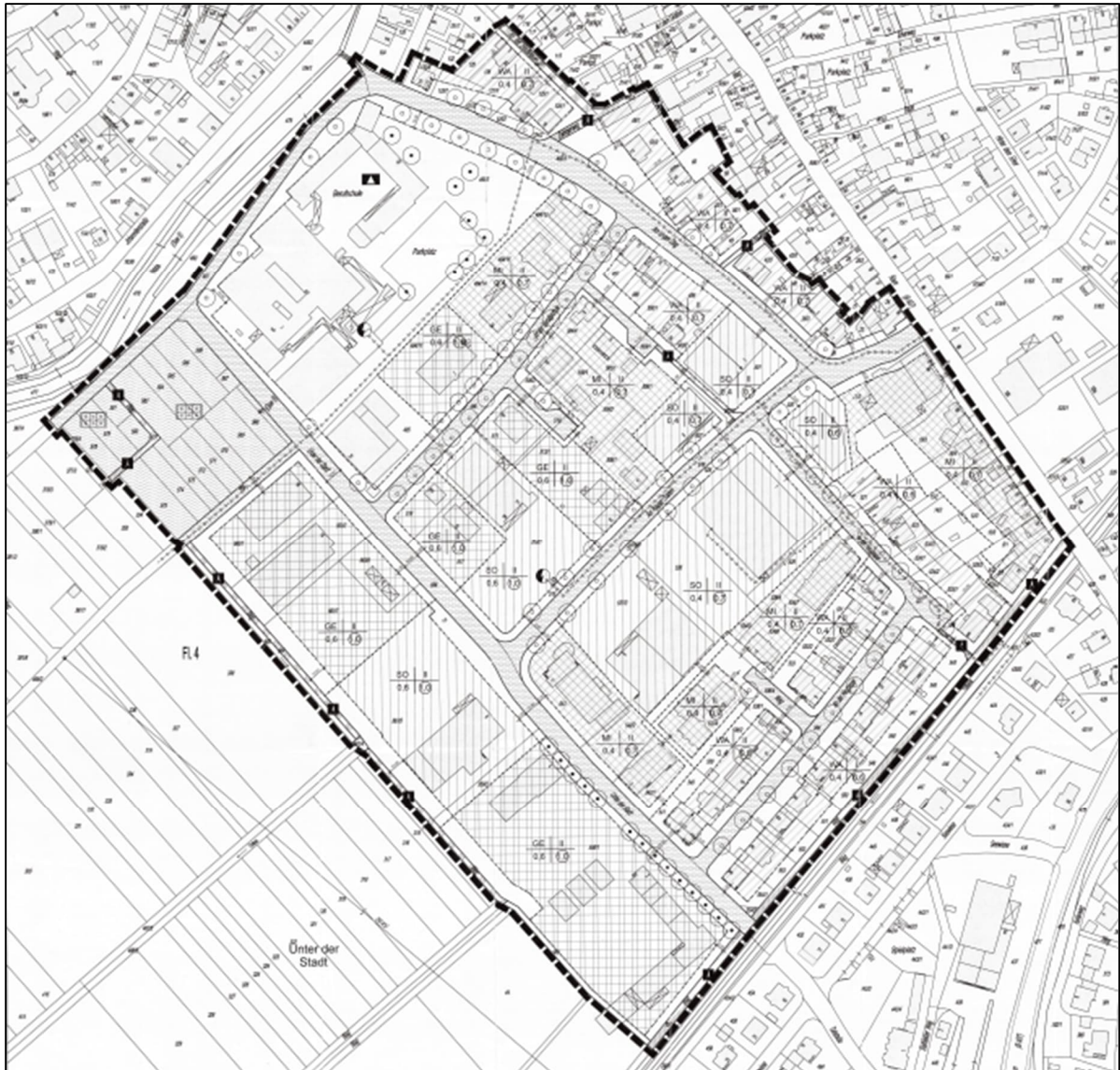
Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Der bislang rechtsgültige **Flächennutzungsplan** der Stadt Nidda von 2007 stellt für die Bereiche des Plangebietes „Wohnbauflächen“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes somit nicht entgegen.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat im Jahr 2008 den Bebauungsplan Nr. N 5.3 „Unter der Stadt“, 3. Änderung, als Satzung beschlossen. Mit der Bauleitplanung wurden für den Bereich südwestlich der Straße Raun (Bundesstraße B 457) sowie südöstlich des Verlaufs der Nidda die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der bestehenden Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen sowie die städtebauliche Entwicklung von Flächen für Gewerbe und Einzelhandel sowie für gemischte Nutzungen und Wohnbebauung im Übergangsbereich zur umliegenden Siedlungsstruktur in der Kernstadt geschaffen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gelangten, entsprechend der vorhandenen und geplanten Bebauungs- und Nutzungsstruktur, unter anderem ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und ein Sondergebiet für den Einzelhandel sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ zur Ausweisung. Darüber hinaus wurden zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Festsetzungen unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

Bebauungsplan Nr. N 5.3 „Unter der Stadt“, 3. Änderung, von 2008



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes umfasst sämtliche, im rechts-wirksamen Bebauungsplan Nr. N 5.3 „Unter der Stadt“, 3. Änderung, von 2008, als Allgemeines Wohn-gebiet festgesetzte Teilflächen. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes soll die bisherige Festset-zung zur Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude von zwei Wohneinhei-ten, im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung innerhalb des geschlossenen Bebauungszusam-menhanges, auf künftig maximal acht Wohneinheiten angepasst werden. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtswirksa-men Bebauungsplanes Nr. N 5.3 „Unter der Stadt“, 3. Änderung, von 2008 sollen hingegen unverändert fortgelten.

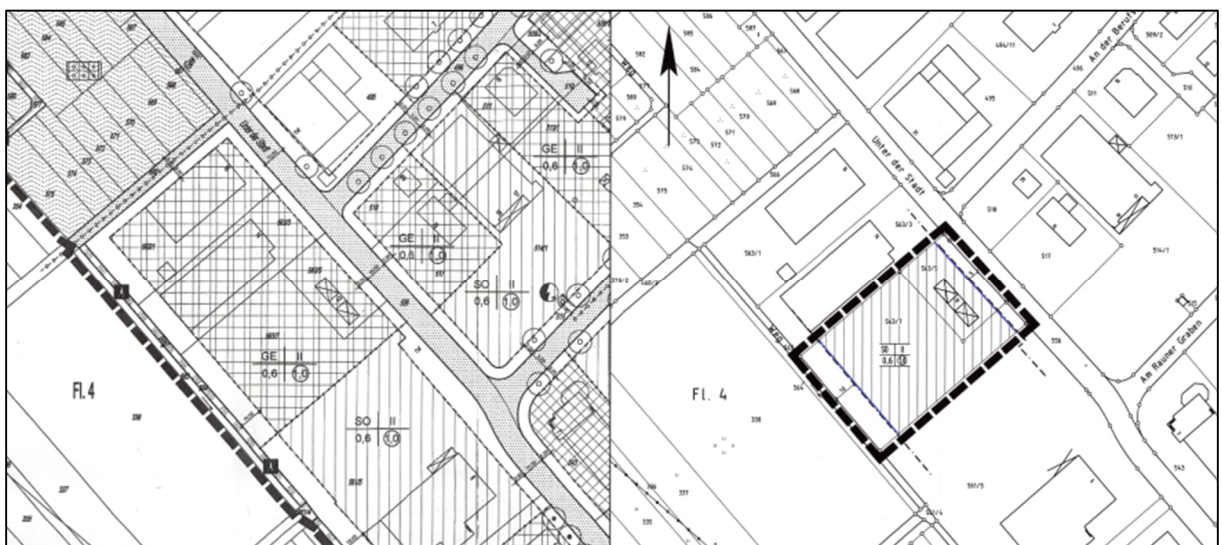
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 5.4 „Unter der Stadt“, 4. Änderung, von 2009 sowie des Bebauungsplanes Nr. N 5.5 „Unter der Stadt“, 5. Änderung, von 2011 erfolgten zudem zwischen-zeitlich Umwidmungen zur Art der baulichen Nutzung im Bereich des Sondergebietes für den Einzel-handel sowie des Gewerbegebietes.

Bebauungsplan Nr. N 5.4 „Unter der Stadt“, 4. Änderung, von 2009



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Bebauungsplan Nr. N 5.5 „Unter der Stadt“, 5. Änderung, von 2011



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird, der Bereich des Plangebietes bereits nahezu vollständig bebaut ist und sich in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich in innerörtlicher Lage bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche befindet, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden. Mit der Planung soll insgesamt ein Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie zur Schaffung von Wohnraum in der Kernstadt Nidda geleistet werden. Dies zielt auch darauf ab, zusätzliche Versiegelungen an anderer Stelle insbesondere im Außenbereich zu vermeiden.

1.6 Verfahrensart

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt durch Aufstellung eines sogenannten Textbebauungsplanes ohne Planzeichnung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die städtebauliche Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogel-schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Die nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. N 5.3 „Unter der Stadt“, 3. Änderung zulässige und weiterhin maßgebliche Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO für den in Rede stehenden Planbereich bleibt unterhalb des genannten Schwellenwertes nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Auch besteht kein enger räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne der Innenentwicklung, sodass die Grundflächen dieser Bebauungspläne dann gegebenenfalls entsprechend mitzurechnen wären.

Im Zuge der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird ebenfalls kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht.

Schließlich werden auch keine Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BIm-SchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung des Bebauungsplan-Entwurfes mit Begründung im Internet sowie zusätzlich durch eine öffentliche Auslegung. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsbereich südlich der Altortslage der Kernstadt Nidda, verteilt zwischen der Nidda im Nordwesten, dem Flutkanal im Südosten und der Straße Unter der Stadt im Südwesten, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die Anbindung an die Straße Raun (Bundesstraße B457) eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer auf kurzem Wege erreichbar und über die nächstgelegenen Haltepunkte „Unter der Stadt“ und „Marktplatz“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere verkehrliche Erschließung ist bereits Bestand und erfolgt auch künftig ausgehend von der Bundesstraße B 457. Auch die innere verkehrliche Erschließung über die bestehenden Wohnstraßen bleibt künftig unverändert bestehen.

Der Bereich des Plangebietes ist bereits vollständig erschlossen und bis auf wenige Baulücken vollständig bebaut. Mit der vorgesehenen Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird zwar grundsätzlich die Möglichkeit zur Schaffung weiterer Wohneinheiten im Bereich des Plangebietes geschaffen, jedoch nur im Rahmen der weiterhin fortgeltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2008. Demnach kann es künftig grundsätzlich zu einer gewissen Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes durch zusätzliche Ziel- und Quellverkehre kommen, mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist jedoch im Ergebnis nicht zu rechnen. Wesentliche Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege sind nicht zu erwarten.

3. Inhalt und Festsetzungen

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes soll für sämtliche, im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. N 5.3 „Unter der Stadt“, 3. Änderung, von 2008, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Teilflächen die bisherige Festsetzung Nr. 1.06 zur Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude von zwei Wohneinheiten, im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhanges, auf künftig maximal acht Wohneinheiten angepasst werden. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. N 5.3 „Unter der Stadt“, 3. Änderung, von 2008 sollen hingegen unverändert fortgelten.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange wird im Einzelnen auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, welcher der Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügt ist.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung wie folgt behandelt.

5.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Nidda (HQ 100). In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich untersagt. Die vorliegende Planung ist einschließlich der geplanten Vorhaben aufgrund der Lage und bisherigen Überprägung jedoch nicht als Ausweisung eines neuen Baugebietes im Außenbereich i.S.d. § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anzusehen.

Die zuständige Behörde kann daher gemäß § 78 Abs. 4 und 5 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Bauliche Anlagen und sonstige bauliche Maßnahmen einschließlich Geländeauffüllungen im Überschwemmungsgebiet bedürfen demnach einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG seitens der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht künftig grundsätzlich in Abhängigkeit der Anzahl und des Umfangs an zusätzlichen Wohneinheiten in entsprechendem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz. Der Wasserbedarf im Plangebiet ist gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung entsprechend sichergestellt.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserwerke Kohden, Orbes und Rainrod. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 23.03.1987 (StAnz. Nr. 19/1987, S. 1112) enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass das Versickern von Abwasser, ausgenommen das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser, das Verwenden von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau und Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, verboten sind. Zudem sind gemäß Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.3.2014 in der Zone IIIA eines Trinkwasserschutzgebietes Erdwärmesonden nicht zulässig.

Das Plangebiet befindet sich außerdem innerhalb der quantitativen Heilquellenschutzzone D sowie der qualitativen Heilquellenschutzzone IV des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 09.11.1992 (StAnz. Nr. 45/1992, S. 2836) enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen.

5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; gesetzliche Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben werden nicht berührt.

5.4 Abwasserbeseitigung

Die Erschließung und Entwässerung im Bereich des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Abwassernetz. Das Plangebiet ist abwassertechnisch voll erschlossen und wird in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) für das Einzugsgebiet der Kläranlage Nidda vollständig berücksichtigt. Die Erschließung kann demnach als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden.

6. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz

Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Altlasten und Bodenbelastungen

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wird in der Stellungnahme vom 24.03.2026 aus Sicht des nachsorgenden Bodenschutzes darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebietes unter den Schlüsselnummern 440.016.090-001.080 (Gemarkung Nidda, Flur 4, Flurstück 24) und 440.016.090-001.028 (Gemarkung Nidda, Flur 1, Flurstück 133/8) zwei Einträge in der ALTIS-Datenbank bestehen. Darüber hinaus sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV, Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5, Bodenschutz, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, zu beteiligen.

7. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 18.03.2026 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass auf der Fläche 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.

8. 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 im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Da mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes für sämtliche, im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. N 5.3 „Unter der Stadt“, 3. Änderung, von 2008, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Teilflächen ausschließlich die bisherige Festsetzung Nr. 1.06 zur Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude von zwei Wohneinheiten, im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhangs, auf künftig maximal acht Wohneinheiten angepasst werden soll, ist vorliegend grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

9. 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 (§ 21 HDSchG).

10. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der ovag Netz GmbH wird in der Stellungnahme vom 17.03.2026 darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebietes in den Gehwegen **20-kV-Kabel, 0,4-kV-Kabel und Fernmeldekabel** verlegt sind. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Sollen im Zuge von Baumaßnahmen Lichtpunkte versetzt, Stahlrohrmaste der Lichtpunkte erneuert oder neue zusätzliche Lichtpunkte geplant und errichtet werden, wird um Kontaktaufnahme gebeten. Entsprechende Bestandspläne können per E-Mail angefordert werden; für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht zudem die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Kabel der OVAG auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für die Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, vorzusehen. 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 können. Zusätzlich ist zur Sicherung der Kabelleitungen eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit erforderlich. Schließlich ist bei eventuell notwendig werdenden Erdarbeiten 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, in Verbindung setzt.

11. Bodenordnung

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

12. Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, Stand: 21.04.2026

13. Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 17.09.2024

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.11.2025

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.11.2025

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 14.02.2026

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.02.2026 bis einschließlich 27.03.2026

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.06.2026

Die Bekanntmachungen erfolgten im Kreis-Anzeiger.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Textbebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Nidda, den ____ . ____ . ____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk

Der Textbebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ____ . ____ . ____

Nidda, den ____ . ____ . ____

Bürgermeister

Planstand: 21.04.2026

Projektnummer: 25-3097

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Shari Kempel, M.Sc. Geographie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de