

STADT NIDDA

Stadtteil Harb

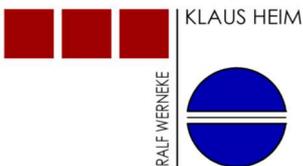


Bebauungsplan Nr. H 9B „Kahle-Grundstück (Süd)“

Begründung - zum Satzungsbeschluss -

Stand: 14.12.2018

nach Verfahren gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 iVm. § 4a BauGB
für § 1 Abs. 7, § 10 Abs. 1 BauGB überarbeitet



INHALTSVERZEICHNIS

I. Grundlagen	4
I.1. Räumlicher Geltungsbereich.....	4
I.1.1. Lage, Abgrenzung und Größe	4
I.1.2. Derzeitige Nutzungsstruktur.....	5
I.1.3. Standortverhältnisse	5
I.1.3.1. Ver- und Entsorgung.....	5
I.1.3.2. Boden- und Wasserverhältnisse, Altflächen	5
I.1.3.3. Flora und Fauna	5
I.1.3.4. Klima	6
I.1.3.5. Denkmalschutz	6
I.1.4. Besitz- und Eigentumsverhältnisse	6
I.2. Rechtsgrundlagen	6
I.3. Höherrangige, überörtliche und örtliche Planungen	7
I.3.1. Regionalplan.....	7
I.3.2. Flächennutzungsplan.....	7
I.3.3. Bestehendes Satzungsrecht, Fachplanung.....	8
I.4. Ziele und Zwecke	8
I.4.1. Planungsanlass und -erfordernis	8
I.4.2. Planungsalternativen	9
I.5. Verfahren.....	10
II. Städtebauliche Planung.....	11
II.1. Planinhalt.....	11
II.1.1. Art der baulichen Nutzung	11
II.1.2. Maß der baulichen Nutzung.....	11
II.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	13
II.1.4. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, Nebenanlagen.....	13
II.1.5. Verkehrsflächen.....	15
II.1.6. Flächen für Anlagen aus erneuerbaren Energien.....	16
II.1.7. Führung von Versorgungsleitungen	16
II.1.8. Flächen für Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen	17
II.1.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
II.1.10. Nachrichtliche Übernahmen.....	20
II.2. Stadttechnische Erschließung	22
II.3. Auswirkungen des Bebauungsplans	22
II.3.1. Auswirkungen auf die Umwelt.....	22
II.3.1.1. Geschützte Arten	22
II.3.1.2. Bodenschutz.....	23
II.3.1.3. Lärmschutz	24
II.3.2. Auswirkungen auf die Wirtschaft/sozialen Verhältnisse	25
II.3.3. Auswirkungen auf den Verkehr	26
II.3.4. Auswirkungen auf den Bestand	27

Anhang 27

IMB-Plan Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung, Frankfurt am Main: Bebauungsplan Nr. H 9B "Kahle Grundstück (Süd)" - Verkehrsuntersuchung, Datum 27.09.2018

IMB-Plan Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung, Frankfurt am Main: Bebauungsplan Nr. H 9A "Kahle Grundstück Nordost" - Verkehrsuntersuchung, Datum 19.07.2016 / 19.05.2017

Ingenieurbüro für Schallschutz, Bau- und Raumakustik, Jahnsdorf: Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005-1 - Schallschutz im Städtebau und nach 16. BImSchV - Verkehrslärm, Datum 27.09.2018

PlanWerk - Büro für ökologische Fachplanungen, Nidda: Bestandsaufnahme der Flora und Fauna (Gutachten idFv. 19.07.2016 / 02.09.2016 / 09-2018) und "Ergebnisprotokoll" (Überprüfung des Vorkommens von Flussregenpfeifer und Wechselkröte) vom 06.07.2017 / 09-2018

Planungsbüro Ralf Werneke, Hanau: Bebauungsplan der Stadt Nidda Nr. H 9B „Kahle-Grundstück (Süd)“: Artenschutzrechtliche Bewertung (Gutachten Stand 09-2018)

VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

Abb. 1: Luftbild und Kataster mit Geltungsbereich 4
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nidda 8

I. GRUNDLAGEN

I.1. Räumlicher Geltungsbereich

I.1.1. Lage, Abgrenzung und Größe

Nidda liegt in der Planungsregion Südhessen, im Nordosten des Wetteraukreises und im Naturraum Unterer Vogelsberg. Die mit ihren knapp 18.000 Einwohnern als Mittelzentrum ausgewiesene Stadt ist ca. 30-40 km Luftlinie von den Oberzentren Hanau, Offenbach und Frankfurt am Main entfernt. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Harb, den die Bundesstraßen B 455 und B 457 kreuzen. Die Autobahn A 45 (Gießen-Hanau) befindet sich in ca. 12 km und die A 5 (Frankfurt-Kassel) in ca. 25 km Entfernung.

Auf dem südlichen Teilbereich eines bislang gewerblich genutzten Areals („Kahle Grundstück“) wird ein Urbanes Gebiet mit Mischnutzungen aus Wohnen und Gewerbe sowie Gebäuden für Freiberufler ausgewiesen. Gewerbebetriebe sollen jedoch nur insoweit zulässig sein, als dass diese das Wohnen gelegen außerhalb des Geltungsbereiches nicht wesentlich stören. Die Errichtung von Gebäuden für Einzelhandel sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke und Vergnügungsstätten wird gemäß Teil B I.1.(2) als unzulässig festgesetzt.

Abb. 1: Luftbild und Kataster mit Geltungsbereich v. 27.09.2018 (Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement u. Geoinformation; Kataster: Digitale Flurkarten des Amtes f. Bodenm. Büdingen, Stand 30.07.2015)



Der Geltungsbereich von B-Plan Nr. H 9B umfasst ca. 1,6 ha des in der Gemarkung Harb in der Flur 12 gelegenen Flst. 37/26 (tlw.). Dem Entwurf des B-Plans liegt der Lageplan Geltungsbereich vom 27.09.2018, im dem der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze zeichnerisch dargestellt ist, zu Grunde. Zur Situierung des „Fuß- und Radweges“ zwischen der mit B-Plan Nr. H 9A - Nordost festgesetzten Privatstraße und der in B-Plan Nr. H 9B gelegenen Privatstraße wurde die Geltungsbereichsgrenze vor Durchführung der Offenlage im Verlauf des Fuß- und Radweges um 1,5m nach Osten geändert. Im Norden grenzt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. H 9B an die südliche Grenze der Bebauungspläne H 9A „Kahle-Grundstück (Nordost)“ und H 9C „Kahle Grundstück (West)“; im Osten endet der Geltungsbereich an der Grundstücksgrenze der Königsberger Straße, im Süden stellt die vorhandene Bebauung an der Ecke Karlsbader Straße/Königsberger Straße sowie die Karlsbader Straße selbst die Grenze dar, und im Westen schließt das Plangebiet von Nr. H 9B bis an die bebauten Grundstücke der Karlsbader Straße und Breslauer Straße an.

I.1.2. Derzeitige Nutzungsstruktur

In dem bislang gewerblich genutzten Geltungsbereich befinden sich Teile eines Betonteile-Fertigungswerkes (vgl. Abb. 1). Insbesondere sind Hallen, befestigte versiegelte bzw. verdichtete Freiflächen und Zufahrtswege u.ä. vorhanden.

I.1.3. Standortverhältnisse

I.1.3.1. Ver- und Entsorgung

Öffentliche Leitungen zur Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, Strom, Kanal, Telekom) liegen in den umgebenden Straßen. Im Geltungsbereich sind ebenfalls teilweise stillgelegte Leitungen vorhanden.

I.1.3.2. Boden- und Wasserverhältnisse, Altflächen

Der Boden im Geltungsbereich erfüllt derzeit i. S. des § 2 Abs. 2 BBodSchG keine vollwertige Funktion. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der Boden wieder einer Nutzungsfunktion zugeführt werden. Derzeit weist der Geltungsbereich einen relativ hohen Anteil von (teil)versiegelten Flächen auf.

Bezüglich Altlasten geht von dem bislang ansässigen Gewerbe entsprechend dem Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten (HLUG, 2008) lediglich ein geringes Gefährdungspotenzial aus.

Das außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Flurstück 31/3 ist in der Datenbank ALTIS als Teil eines ehemaligen Militärflughafens erfasst. Dort und bei angrenzenden Flächen ist nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes mit Bombenblindgängern zu rechnen.

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke von Kohden, Orbes und Rainrod der OVAG und in der Zone D und IV des Heilquellenschutzgebietes des Staatsbades Bad Salzhausen sowie in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes. Die sich aus der Lage in diesen Gebieten ergebenden Ge- und Verbote sind zu beachten. So sind womöglich z. B. Abgrabungen und Bohrungen von mehr als 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

Oberflächige Gewässer sind keine vorhanden.

I.1.3.3. Flora und Fauna

Eine Bestandsaufnahme der Flora und Fauna in Bezug auf schützenswerte Arten wurde durch das Fachbüro PlanWerk (Nidda) und eine artenschutzrechtliche Bewertung durch das Planungsbüro Werneke (Hanau) durchgeführt. Diese liegen der Begründung als deren Anhang bei.

Der Geltungsbereich liegt in keinem FFH- oder Naturschutz- oder Natura-2000-Gebiet. Das

nächstgelegene Vogelschutzgebiet (5421-401 „Vogelsberg“) befindet sich in ca. 3,2 km östlicher Entfernung zum Geltungsbereich. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete sind (5520-304 „Basaltmagerrasen am Rande der Wetterauer Trockeninsel“) 2,1 km nordöstlich des Plangebiets, (5520306 „Waldgebiete südlich und südwestlich von Schotten“) in 3,2 km südöstlicher Entfernung zum Plangebiet, (5619-305 „Buchenwälder östlich von Echzell“) in 3,1 km südwestlicher Richtung des Plangebiets und (5519302 „Kaltenrain bei Steinheim“) in über 4 km nordwestlicher Entfernung vom Plangebiet.

I.1.3.4. Klima

Dem Plangebiet, gemeint ist mit diesem Begriff in dieser Begründung ff. der Geltungsbereich von Nr. H 9B, kommt keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsort zu.

I.1.3.5. Denkmalschutz

Nach den Auskünften der Stadt Nidda, der Untere Denkmalschutzbehörde sowie der Archäologischen Denkmalpflege beim Wetteraukreis sowie Hessen Archäologie liegen keine Hinweise dahingehend vor, dass das Planvorhaben die Belange des Denkmalschutzes innerhalb des Plangebiets oder angrenzend beeinträchtigen könnte.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege in Wiesbaden zu melden ist (§ 21 HDSchG).

I.1.4. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Derzeitiger Flächeneigentümer ist die Firma Betonsteinwerk und Fabrik für Fenster - Fertigbauteile Hellmuth Kahle GmbH & Co. KG.

I.2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**PlanzV**) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
- Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018 S. 198 vom 06.06.2018),

sowie folgende Fachgesetze in der jeweils rechtsgültigen und aktuellen Fassung:

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

I.3. Höherrangige, überörtliche und örtliche Planungen

I.3.1. Regionalplan

Der von der Regionalversammlung Südhessen am 17.12.2010 beschlossene und vom Regierungspräsidium Darmstadt am 17. Oktober 2011 bekannt gemachte „Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010“ (nachfolgend „RPS“ genannt) enthält die Ziele, Grundsätze und sonstigen Belange der Raumordnung für die Region Südhessen. Raumordnerische Zielvorgaben hat der Planungsgeber im Umfang von § 1 Abs. 4 BauGB im Rahmen seiner Bauleitplanung zu beachten.

Der RPS weist die Stadt Nidda als Mittelzentrum aus (RPS: Z3.2.2-6). Nidda liegt außerdem auf der Entwicklungsachse Gelnhausen Richtung Gießen. Der Geltungsbereich von Nr. H 9B - Süd liegt nicht innerhalb des im RPS in Abb. 5-28 dargestellten „Ergänzungsstandort“. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“. „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ dienen gemäß Z3.4.1-3 der Ausweisung von Wohn- und gemischten Bauflächen einschließlich kleinerer gewerblicher Bauflächen, was mit diesem B-Plan Nr. H 9B beachtet wird.

Die Zulässigkeit von Gebäuden für Einzelhandelsbetriebe ist mit der Gebietsausweisung grds. nicht eröffnet, insbesondere deshalb die Grundsätze und Ziele aus RPS Kapitel 3.4.3 für das Planvorhaben Nr. H 9B - Süd, mit Ausnahme der für den B-Plan in Bezug genommenen Sortimentsliste auf Seite 51 im RPS, gänzlich nicht einschlägig sind. Betreffend der einschränkenden Festsetzungen wird auf Kap. I.4.1 und Kap. II.1.1 in dieser Begründung verwiesen.

Die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB gesetzlich fixierte Pflicht zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung wird durch das Planvorhaben Nr. H 9B - Süd vollumfänglich eingehalten.

I.3.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist die sich aus der städtebaulichen Entwicklung ableitende Art der Bodennutzung, die sich nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen ergeben, dargestellt (§ 5 Abs. 1 BauGB). Dieser FNP bildet die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Die Gemeinde und die an seiner Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger sind an den Flächennutzungsplan gebunden. Gegenüber dem einzelnen Bürger hat er keine unmittelbare Rechtswirkung. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Nidda wurde 2007 aufgestellt.

Der Geltungsbereich wird im FNP als gemischte bzw. teils als gewerbliche Baufläche dargestellt (vgl. Abb. 2). Der Bebauungsplan, in dem ein Urbanes Gebiet, in welchem Misch- und Gewerbenutzungen gleichermaßen zulässig sind, festgesetzt werden soll, beachtet das Entwicklungsgebot. Das Entwicklungsgebot bedeutet nicht, dass die einzelnen Vorgaben des FNP detailgenau in den Bebauungsplan übernommen werden müssen um der Einhaltung des Entwicklungsgebotes zu genügen. Ausreichend ist vielmehr eine planerische Fortentwicklung der im FNP angelegten Grundkonzeption innerhalb des durch den FNP gezogenen Rahmens.

Der Bebauungsplan belässt die Grundkonzeption des FNP als in sich schlüssig bzw. widerspricht selbiger nicht, weder hinsichtlich der Fläche des Geltungsbereiches selbst noch bezogen auf den größeren Raum. Von einer Änderung des FNP für den Bebauungsplan wird nach diesen Grundsätzen abgesehen.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nidda



I.3.3. Bestehendes Satzungsrecht, Fachplanung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans und in der Ausführungsplanung von Bauvorhaben sind als weitere Satzungen oder Fachplanungen zu beachten: Fernstraßengesetz (insbesondere mit Blick auf § 9 Abs. 1 FStrG), die Stellplatzsatzung der Stadt Nidda sowie die Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB der Stadt Nidda für den Bereich „Königsberger Straße“ im Stadtteil Harb.

I.4. Ziele und Zwecke

I.4.1. Planungsanlass und -erfordernis

Die Stadt Nidda stellt den Bebauungsplan Nr. H 9B „Kahle Grundstück (Süd)“ auf, um auf einer zwischenzeitlich nicht mehr vollständig bzw. teils nur noch extensiv genutzten Grundstücksfläche bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung im Geltungsbereich von Nr. H 9B zu schaffen.

Eine unansehnliche Gewerbefläche gelegen im Geltungsbereich von Nr. H 9B soll reurbanisiert werden und zur städtebaulichen Fortentwicklung des Stadtteils Harb beitragen.

Die Stadt Nidda möchte mit dem Planvorhaben Nr. H 9B ein Urbanes Gebiet mit gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen zwischen dem bestehenden Wohnquartier südlich der Karlsbader Straße und den nördlich in Nr. H 9A und Nr. H 9C gelegenen benachbarten Gewerbe- bzw. Sondergebietsflächen herstellen. Mit dieser Planung werden die Ziele verfolgt:

Gewinnung und Ansiedlung gewerblicher Betriebe und zwar in der Form, dass diese sich wohnortnah ansiedeln können (räumliche Verzahnung von Wohnen und Arbeiten, „kurze Wege“).

Verbesserung des vorhandenen Angebotes in quantitativer und qualitativer Hinsicht an erschlossenen Grundstücken mit geeignetem Baurecht - dies insbesondere mit Blick auf den aktuell erkennbaren Baulandbedarf für Wohnungsbau.

Durch die mit dem B-Plan ermöglichte Neuansiedlung von Betrieben soll ein positiver Beitrag zur demographischen und Einwohner-Entwicklung - vor allen Dingen mit Blick auf junge Familien - für Nidda gegeben werden (Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen mit Standort in Nidda).

Die mit der Gebietsausweisung einhergehende Flächenverfügbarkeit soll - nebst der Nutzung für das Wohnen jedweder Art (z. B. seniorenrechtliche Wohnformen, Mehrgenerationen-Wohnen) - einerseits dazu dienen, bereits in Nidda selbst ansässigen Betrieben „zu Hause in Nidda“ Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, andererseits aber auch für die gezielte Ansiedlung neuer Betriebe in Nidda zur Stärkung der Wirtschaftskraft eingesetzt werden.

Zum Schutz der im zentralen Versorgungsbereich in der Kernstadt von Nidda vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten werden Gebäude mit (auch) kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben (Verkaufsfläche < 800m²) ausgeschlossen. Ziel ist damit der Schutz der im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt vorhandenen Anbieter zentrenrelevanter Sortimente. Für die Einordnung in zentrenrelevante bzw. nicht zentrenrelevante Sortimente wird auf die im RPS auf Seite 51 enthaltenen Sortimentsliste abgestellt. Ein Ausschluss von Einzelhandel mit den Sortimenten Zweiräder (Fahr- und Motorräder) und Kraftfahrzeuge (sowie je deren Teile und Zubehör) sowie Direktverkaufsläden von Handwerks- bzw. produzierenden Gewerbebetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche dieser Direktverkaufsläden im MU (4) von zusammen maximal 200m² ist zum Schutz des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten im zentralen Versorgungsbereich in der Kernstadt von Nidda nicht substantiell. Diese Sortimentsbereiche bzw. Läden haben keine wesentlichen direkten städtebaulichen Auswirkungen auf den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in der Kernstadt von Nidda und werden deshalb im MU (4) zugelassen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle bzw. soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten sollen am Standort nicht zugelassen werden.

Mit dem Spektrum der eröffneten Nutzungsarten soll bauleitplanerisch einer erzwungenen monostrukturellen Entwicklung vorgebeugt werden.

Die sich durch die Gebietsausweisung ergebenden Entwicklungsmöglichkeiten möchte die Stadt Nidda aktiv im Rahmen ihrer Stadtentwicklung in Nutzung der ihr als Mittelzentrum zugewiesenen Funktionen fördern bzw. umsetzen (Stärkung der Mittelzentrumsfunktion).

I.4.2. Planungsalternativen

Mit dem Bebauungsplan Nr. H 9B handelt es sich um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen in einem Gebiet nach § 34 BauGB, in dem der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Der Bebauungsplan befolgt den Grundsatz des § 1 a Abs. 2 BauGB, mit Boden sparsam und schonend umzugehen, und es war dahingehend keine alternative Flächensuche notwendig.

I.5. Verfahren

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. H 9B in einem Gebiet nach § 34 BauGB, in dem der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zulässig. Der Geltungsbereich befindet sich in städtebaulich integrierter Lage und ist - wie sich auch aus der Klarstellungsatzung ergibt - innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gelegen. Die geplante Nutzung „Urbanes Gebiet“ entspricht der Eigenart der näheren Umgebung.

Außerdem

- wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet,
- bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatschG),
- bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 26.09.2017; die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte zusammen mit der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 03.11.2018 im „Kreisanzeiger“. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Ergebnis steht fest, dass die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB den rechtlichen Anforderungen entspricht und dass der Anwendung dieses Verfahrens keine rechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen. Die Stadt Nidda ist daher berechtigt, für den Bebauungsplan Nr. H 9B das vereinfachte Verfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB anzuwenden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.10.2018 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange abgewogen, den Bebauungsplan Nr. H 9B „Kahle Grundstück (Süd)“ als Satzung beschlossen und diese Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB. Der Ausfertigungsvermerk und die Angaben zur ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ergeben sich aus den auf dem Planblatt selbst eingetragenen Verfahrensvermerken.

II. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

II.1. Planinhalt

II.1.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO ein Urbanes Gebiet (MU-Gebiet) festgesetzt, in dem alle die in § 6a Abs. 2 BauNVO abschließend aufgezählten Nutzungen wie Wohngebäude, Geschäftsgebäude und sonstige Gewerbebetriebe zulässig sind, sofern nicht hiervon abweichend mittels Festsetzung B I.1.(2) einzelne nach § 6a Abs. 2 zulässige Nutzungen dennoch als unzulässig festgesetzt werden. Die in B I.1.(1) enthaltene „insbesondere“-Aufzählung umfasst abschließend und einzig alle die in § 6a Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO aufgezählten Nutzungen, nicht aber andere.

Gewerbebetriebe sind nur zulässig sofern diese die Wohnnutzung gelegen außerhalb des Geltungsbereiches nicht wesentlich stören. Von der sich aus § 6a Abs. 1 BauNVO ergebenden Zweckbestimmung eines MU-Gebietes abweichende Schutzansprüche für das Wohnen gelegen innerhalb von MU (1) bis MU (4) sind nicht festgesetzt.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind gem. § 13 BauNVO im gesamten Geltungsbereich Räume und auch Gebäude zulässig.

Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Gebäude für Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind im gesamten Baugebiet unzulässig. Hiervon ausgenommen sind, beschränkt für das MU (4), jedoch Direktverkaufsläden von Handwerks- bzw. produzierenden Gewerbebetrieben bis zu einer Gesamtverkaufsfläche im MU (4) von zusammen max. 200m². Ferner sind für das MU (4) als zulässig ausgenommen ein Einzelhandelsgebäude mit den Sortimenten Zweiräder sowie Kraftfahrzeuge und deren Teile und Zubehör (mit Verkaufsfläche von < 800m² sowie ohne Anrechnung auf die 200m² VK-Fläche von Direktverkaufsläden).

Die Ausweisung der neuen Baurechtskategorie ‚Urbanes Gebietes‘ mit dem Bebauungsplan ermöglicht auch in stärker verdichteten Quartieren oder in Gemengelagen mit Gewerbebetrieben Wohnungen zu bauen und Gebäude als Wohnraum zu nutzen. Dabei folgt das urbane Gebiet dem Leitbild einer Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung.

Das umgebende Quartier ist eben durch diese Gemengelage charakterisiert; die ausgewiesene Nutzung passt sich somit in die bestehenden städtebaulichen Strukturen gut ein.

Ziel ist es, dem Bedarf an Wohnraum nachzukommen und zu einer nutzungsgemischten Stadt beizutragen, in der auch eine höhere Bebauungsdichte und weniger strenge Lärmschutzauflagen (im Tageszeitraum) möglich sind.

II.1.2. Maß der baulichen Nutzung

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.

Die Geschossflächenzahl GFZ liegt mit 1,4 deutlich unter der maximal zulässigen gesetzlichen Grenze und bewirkt, dass eine städtebauliche Anpassung an die Bestandsquartiere beachtet ist.

Die Grundflächenzahl GRZ wird für das MU (1) bis MU (3) gemäß § 17 BauNVO auf 0,7 festgesetzt. Damit wird die gemäß BauNVO zulässige GRZ-Obergrenze von 0,8 unterschritten. Die Bebauung gegenüber den angrenzenden Wohnbauflächen südlich der Karlsbader Straße wird damit nicht zu stark zu verdichtet. Für das MU (4) wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt. Dies ist mit Blick auf die Lage in Nachbarschaft zum Gewerbegebiet in B-Plan Nr. H 9C „Kahle Grundstück (West)“ sowie den Gewerbebetrieb entlang der Breslauer Straße (Reifen-Wallasch) und die dortigen Ausnutzungen gerechtfertigt.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können Obergrenzen überschritten werden, „wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden“. Deshalb wird festgesetzt, dass eine ausnahmsweise Überschreitung der GRZ um bis zu 0,05 auf 0,75 bzw. 0,85 nur dann zulässig ist, sofern die im jeweiligen Baugrundstück gelegenen KFZ-Stellplätze (nicht jedoch die Fahrgassen) in teil-wasserdurchlässiger oder sickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden und die nicht bebauten und nicht befestigten Flächen gemäß Festsetzung in Teil B I.8. gärtnerisch angelegt werden. Als teil-wasserdurchlässig bzw. sickerungsfähig gelten Oberbauten wie z. B. Pflastersteine (Aqua-Drain-Pflaster), die eine Versickerungsfähigkeit von 100 l/s/ha haben oder Pflastersteine mit einem Dränfugenanteil von mind. 10% oder andere Systeme des gebundenen Oberbaus mit vergleichbarer Versickerungsleistung. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt wird überdies das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswässern verbindlich vorgeschrieben (vgl. Festsetzung Teil B II.4.). Durch die Möglichkeit der Erhöhung der GRZ um 0,05 wird sichergestellt, dass Nutzungen flächensparend umgesetzt werden können (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, § 1a Abs. 2 BauGB) und somit die städtebauliche Entwicklung gesichert sowie den Erfordernissen der Innenentwicklung Rechnung getragen werden kann. Die Festsetzung gewährleistet durch die genannten ausgleichenden Maßnahmen, dass eine Überschreitung keine unzulässige Versiegelung zur Folge hat bzw. hierdurch verursacht keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Anlass zur Gefährdung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gibt die Festsetzung ebenfalls nicht.

Eine Beschränkung der Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse setzt der Bebauungsplan nicht fest. Dies ist gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig, weil der Bebauungsplan die Höhe der zulässigen baulichen Anlagen mittels Teil B I.2.(1) d) festsetzt.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festlegung einer maximalen Traufhöhe von 11,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 13,5 m begrenzt. Bei Flachdächern gilt die maximale Gebäudehöhe von 11,0 m. Bei Pultdächern gilt die maximale Gebäudehöhe von 13,5 m, wobei bei einem Pultdach die Traufhöhe auch höher als 11,0 m sein darf, maximal jedoch 12,75 m. Die Höhe von freistehenden Pylonen und von Werbeanlagen, auch solcher die auf Dächern errichtet werden, ist auf eine Firsthöhe (FH) von 13,5 Meter beschränkt. Mit diesen Höhenbegrenzungen fügt sich die im Bebauungsplan ermöglichte Bebauung in das Ortsbild ein. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt die Oberkante der Fahrbahn der Karlsbader Straße an der in der Planzeichnung eingezeichneten Stelle. Damit ist der Bezugspunkt nach Lage und Höhe eindeutig bestimmbar und nicht veränderlich.

Die Traufhöhe ist die Höhe des Schnittpunktes zwischen der Außenkante des Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Bei der Firsthöhe ist der obere Bezugspunkt die obere Begrenzung einer geneigten Dachfläche (der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel oder bei Pultdächern die durch die höhere Wand gestützte obere Dachkante).

Bei der Ermittlung der Fläche der Baugrundstücke gem. § 19 Abs. 3 BauNVO für die Ermittlung der zulässigen Grundflächen (und der zulässigen Geschossflächen, § 20 Abs. 2 BauNVO) sind nebst der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß Teil B I.3.(3) a) auch die Flächen für Bepflanzungen gemäß Teil B I.8., Flächen für die in Teil B II.4.(1) bis (4) Festsetzungen getroffen sind und Flächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStrG in Bezug auf die B457 (Königsberger Straße) soweit diese hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen, je als Bauland einzubeziehen. Die Fläche eines Baugrundstücks iSv. § 19 Abs. 3 BauNVO ist grundsätzlich identisch mit der Fläche des grundbuchrechtlichen Grundstücks. Nach § 4 Abs. 2 S. 1 HBO ist die Errichtung eines Gebäudes aber auch auf mehreren Grundstücken zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass keine Verhältnisse eintreten können, die den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zuwiderlaufen, und dass das Gebäude auf den Grundstücken diesen Vorschriften so entspricht, als wären die Grundstücke ein Grundstück. Nach § 12 Abs. 14 HBO gelten als öffentlich rechtliche Sicherung die Begründung einer Baulast oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, aus denen sich der Sicherungszweck zwingend ergibt. Die öffentlich rechtliche Sicherung wird regelmäßig mittels Baulast nach § 75 HBO (Vereinigungsbaulast) erfolgen (Hornmann HBO 2. Aufl. § 4 Rn 28).

Im Bebauungsplan als (öffentliche oder private) Verkehrsflächen festgesetzte Flächen werden bei der Ermittlung der Flächen der Baugrundstücke i.S.v. § 19 Abs. 3 BauNVO für die Ermittlung der zulässigen Grundflächen und zulässigen Geschossflächen nicht einbezogen, da ihre Zweckbestimmung keine Bebauung vorsieht und sie somit kein Bauland darstellen. Die Versiegelung dieser (öffentlichen und privaten) Verkehrsflächen erfolgt ohne Anrechnung auf die zulässigen Grundflächen (bzw. ohne Anrechnung auf die zulässigen Geschossflächen). Auch die Fläche der Privatstraße ist trotz der durch diese verursachten Versiegelung bei der Ermittlung der Grundfläche iSv. § 19 Abs. 2 BauNVO sowie iSv. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in keinem Fall mitzurechnen oder sonstwie anzurechnen.

II.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das MU (1) und MU (3) wird je die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Damit wird die Bebauung in diesen Flächen dem Charakter des südlich benachbarten Quartiers angeglichen.

Für das MU (2) und MU (4) wird je die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt; hiermit soll auch flächensparendes Bauen ermöglicht werden (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, § 1a Abs. 2 BauGB). Die Abweichung von der offenen Bauweise besteht in der Zulässigkeit von Einzelhäusern und Doppelhaushälften sowie Hausgruppen von auch über 50 Meter Länge (beschränkt auf eine maximale Länge dieser Hausformen von je 80 Meter). Gebäude dieser Längenausdehnung sind im Umfeld bereits vorhanden und ferner auch mit H 9A und H 9B zugelassen. Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand (auch entlang der nordwestlich entlang der Geltungsbereichsgrenze zu Bebauungsplan Nr. H 9C - West verlaufenden Baugrenze - an diese darf herangebaut werden) sind, sofern im Übrigen die bauordnungsrechtlichen Anforderungen gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 Alternative 2. HBO erfüllt sind, zulässig.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenze. Die Baugrenzen umgrenzen weite Teile des Plangebietes, um den erforderlichen gestalterischen Freiheitsgrad bei

der Anordnung und Stellung der geplanten Gebäude, Erschließung und Stellplätze auf den Grundstücken zu eröffnen. Die Baugrenze entlang der Königsberger Straße hält einen Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand ein. Der heutige Fahrbahnrand der Bundesstraße ist nachrichtlich in Teil A - Planzeichnung eingetragen. An der Nordseite von MU (4) reicht die Baugrenze bis unmittelbar an die Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes. Die Errichtung von z. B. Gebäuden in Nähe bzw. auf der Geltungsbereichsgrenze wird nur möglich sein, sofern sich ergebende vorhabenbezogene abstandsflächenmäßige Belange etc. entsprechend den Vorgaben der HBO gesichert sind.

Allgemein gilt gemäß § 23 Abs. 3 S. 1 BauNVO, dass die Baugrenze, mit Ausnahme der in § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO genannten Sachverhalte, von den Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten wird.

Im Bebauungsplan wird konkret die Zulässigkeit einer Überschreitung der Baugrenze um bis zu 1,5 m durch untergeordnete auch eingebaute Bauteile (z.B. Vordächer, Balkone, Einhausungen, Müllboxen, Wandanbauten, Treppen, Rampen, Plattformen, Wertstoffsammelbehälter, Aggregate, Kraft-Wärme-Koppelungsanlagen, Werbeanlagen, Beleuchtungsmasten) als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB festgesetzt, um für die Nutzung notwendige Anbauten/Bauteile Vorsehung zu treffen. Die Mindestabstände gemäß § 6 HBO sind dabei ebenso wie die Übrigen Voraussetzungen einer Ausnahme zu beachten. Die Ausnahme bezieht sich jedoch nicht auf die Fläche, gemessen in einem Abstand von 20 Metern vom vorhandenen Fahrbahnrand der Königsberger Straße.

Nebenanlagen iSv. § 14 BauNVO sind, sofern die Voraussetzungen einer Ausnahme im Übrigen vorliegen, als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Flächen – mit Ausnahme des 20 m-Streifens zur B 457 – zulässig. Dies soll die Möglichkeit erleichtern, Aggregate und Bauteile, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Ableitung von Abwasser dienen, auf dem Grundstück an geeigneter Stelle – die z.Zt. noch nicht bestimmbar ist – zu installieren und aufzustellen.

Ein Ausnahme-Vorhaben ist mit Blick auf das Regel-Ausnahme-Prinzip nach § 31 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Ein Ausnahme-Vorhaben muss in den Maßstäben des BauGB und der BauNVO z. B. den Charakter in Bezug auf das Gebiet wahren, darf die Grundzüge der Planung nicht verändern, nicht gegen die Grenzen des § 15 Abs. 1 BauNVO verstoßen (z. B. Unzulässigkeit des Vorhabens infolge von Belästigungen und Störungen) und muss das allgemeine Rücksichtnahmegebot beachten. Auch bei Vorliegen der Voraussetzungen der Ausnahme besteht kein Rechtsanspruch auf Erteilung der Ausnahme, vielmehr beschränkt sich der Anspruch des Antragstellers auf fehlerfreie Ermessensentscheidung, die sich aus den allgemeinen verwaltungsrechtlichen Grundsätzen der Ermessensausübung ergibt. Gegenstand dieser Ermessensausübung sind dem Grundsatz nach die städtebaulich relevanten Belange. Eine Umdeutung der „Kann-Vorschrift“ in eine „Muss-Vorschrift“ ist auch verfassungsrechtlich nicht geboten (BVerwG Beschl. v. 29.01.1982 - 4 B 204.81, BVerwG Urt. v. 01.10.1996 - 8 C 53.85, OVG Münster Beschl. v. 06.05.2005 - 7 B 2752/04).

II.1.4. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, Nebenanlagen

In Teil B I.4.(1) bis (3) werden Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Stellplätzen (entlang der Privatstraße - ST), von Stellplätzen und Garagen (ST/GA1) sowie von Stellplätzen und Sammelgaragen (ST/GA2) – jeweils mit ihren Zufahrtsflächen etc. getroffen, um den unterschiedlichen Nut-

zungscharakteren und räumlichen Möglichkeiten in diesen Flächen des Geltungsbereiches Rechnung zu tragen. Die von Teil B I.4.(1) bis (3) umfassten Flächen sind durch rote Strichlinie umrandet und mit ST bzw. ST/GA1 bzw. ST/GA2 in Teil A - Planzeichnung bezeichnet.

In den in § 12 Abs. 2 BauNVO nicht aufgeführten Gebieten sind Stellplätze und Garagen nicht beschränkt auf eine im Gebiet selbst zulässige Nutzung oder auf einen im Gebiet selbst verursachten Stellplatzbedarf. Mit Teil B I.4.(4) wird insoweit festgesetzt, dass mit Lage im Geltungsbereich von Nr. H 9B befestigte Stellplätze und Garagen allgemein zulässig sind und zwar auch dann, sofern diese einem außerhalb des Geltungsbereiches ausgelösten Stellplatzbedarf dienen und dies auch, sofern die Nutzung dieser Stellplätze einer im Baugebiet Nr. H 9B selbst gemäß § 1 Abs. 4 ff. BauNVO ausgeschlossenen bzw. unzulässigen Nutzung (Nutzung im Sinne einer Nutzungsart, einer Betriebs- bzw. Anlagenart oder einer bestimmten Unterart einer Nutzung bzw. eines bestimmten Anlagentyps) dient. Mit Teil B I.1.(2) sind nur Gebäude für Einzelhandelsbetriebe, nicht aber solchen zugehörige Stellplätze, als in Nr. H 9B unzulässig ausgeschlossen. Auch Stellplätze, die keine funktionale Zuordnung zu einer bestimmten Hauptnutzung aufweisen, weil sie z. B. Dritten gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden, sind mithin in Nr. H 9B zulässig. Die Festsetzung Teil B I.4.(4) bezieht sich auf die mit Teil B I.4.(1) bis (3) bezeichneten Flächen, in gleicher Weise aber auch auf die gemäß Teil B I.3.(3) Abs. a) durch Baugrenze festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Zum einen kann so flächensparendes Bauen ermöglicht werden (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, § 1a Abs. 2 BauGB), zum anderen wird einer über das zulässige Maß hinausgehenden Versiegelung entgegengewirkt, denn die KfZ-Stellplätze sind gemäß textlicher Festsetzung Teil B II.2.(2) in teil-wasserdurchlässiger oder sickerungsfähiger Bauweise anzulegen.

Aus verkehrspolizeilicher Sicht wird empfohlen, im Bereich von Parkplatzanlagen die Breite und Länge der KfZ-Stellplätze größer als das gesetzliche Mindestmaß anzulegen.

II.1.5. Verkehrsflächen

Gehwegflächen öffentlich

Entlang der Westseite der Königsberger Str. wird gemäß Teil B I.5.(1) als Teil der öffentlichen Verkehrsflächen ein öffentlicher Fußgängerweg in der Regelbreite von 1,50 Meter festgesetzt. Die Baulast (insb. einschließlich der technischen Unterhaltung, Verkehrssicherungs-, Reinigungs- und Winterdienstpflicht) betreffend dieses Fußweges soll der Stadt Nidda obliegen.

Planstraße privat

Zur inneren Verkehrserschließung der Flächen von MU (1) bis MU (3) ist gemäß Teil B I.5.(2) eine Privatstraße, die nicht zur öffentlichen Nutzung oder Widmung vorgesehen ist, festgesetzt, da diese nur von einem näher bestimmbareren Kreis von Verkehrsteilnehmern, den Bewohnern bzw. Gewerbetreibenden und Geschäftsleuten und Besuchern der Flächen von MU (1) bis MU (3), genutzt wird. Die Privatstraße dient allein als Zufahrt und Weg zu diesen Grundstücksnutzungen, die ausschließlich privat sind.

Da die Privatstraße nur der inneren Erschließung der Flächen von MU (1) bis MU (3) selbst dient, ist ein irgendwie gearteter gebietsfremder Durchgangsverkehr über diese nicht zu erwarten.

Die Privatstraße dient dem Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (der Karlsbader Straße). Infolge der Festsetzung als Privatstraße soll die Stadt Nidda auch von der Verpflichtung zur Übernahme der Straßenbaulast (z. B. Straßenunterhalt) für selbige befreit werden.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

In dem in Teil A - Planzeichnung eingetragenen Bereich entlang der Nordseite der „Planstraße Privat“ zum MU (4) sind gemäß Teil B I.5.(3) KfZ-Ein- und Ausfahrten von der „Planstraße privat“ in das MU (4) und umgekehrt unzulässig.

Verkehrerschließung von MU (4) über Privatstraße von/nach Norden

Im Bebauungsplan Nr. H 9A ist gemäß Teil B I.6.(1) festgesetzt:

„Zur inneren Verkehrerschließung des Plan-Gebietes und der an dieses angrenzenden Bauflächen ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Anschluss und Erschließung von Bauflächen an öffentliche Verkehrsflächen‘ als Privatstraße (Fläche zur Nutzung für private Zwecke die nicht der öffentlichen Nutzung gewidmet wird) festgesetzt.“

Bei dem MU (4) handelt es sich um eine Fläche, die an das Plan-Gebiet Nr. H 9A angrenzt. Der Nutzungszweck dieser mit Nr. H 9A festgesetzten Privatstraße umfasst demgemäß auch die Verkehrerschließung der Fläche von MU (4) an öffentliche Verkehrsflächen.

Fuß- und Radweg privat

Zur Verkehrerschließung für den Rad- und Fußgängerverkehr zwischen MU (1) bis MU (3) und den nördlich an MU (4) angrenzenden Bebauungsplangebieten Nr. H 9A - Nordost und Nr. H 9C - West ist gemäß Teil B I.5.(4) eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg privat“ (Fläche zur Nutzung für private Zwecke die nicht der öffentlichen Nutzung gewidmet wird) festgesetzt.

ÖPNV, Radwege

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet Nr. H 9B befinden sich mehrere Bushaltestellen. Die Haltestellen liegen an der Alois-Thums-Straße und am Bürgerhaus und werden von mehreren regelmäßig verkehrenden Linien „in alle Richtungen“ angefahren. Das Plangebiet verfügt damit über eine gute ÖPNV-Anbindung.

Radwege mit unmittelbarem Anschluss an den Geltungsbereich Nr. H 9B sind nicht vorhanden, so dass eine Fortführung selbiger sich (derzeit) nicht anbietet.

Zu den Auswirkungen des Planvorhabens auf den Verkehr bzw. der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes ist auf die Ausführungen unter Kap. II.3.3. dieser Begründung verwiesen.

II.1.6. Flächen für Anlagen aus erneuerbaren Energien

Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom und/oder Wärme aus erneuerbaren Energien, Kraft-Wärme-Koppelung, Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen generell und solche die gemäß § 55 HBO iVm. Anlage 2 Abschnitt I Nr. 3.9 HBO genehmigungsfrei sein, sind auf Grundstücksflächen sowie in und auf Gebäuden und den Dachflächen und Fassaden, zulässig.

Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Straßenverkehrs sind diese Anlagen in blendfreier Ausführung auszustatten.

II.1.7. Führung von Versorgungsleitungen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, um dem Stand der Technik gerecht zu werden. Der Geltungsbereich kann an vorhandene Leitungen angeschlossen bzw. neu erschlossen werden, im Einzelnen:

Abwasser

Das Plangebiet ist in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) für das Einzugsgebiet der Kläranlage Nidda berücksichtigt. Die Entwässerung des geplanten Gebietes erfolgt über einen in der Königsberger Straße gelegenen neuen Anschluss an den Mischwasserkanal des ZOV bzw. gemäß Fachplanung, die in Abstimmung mit dem ZOV noch zu erstellen ist. Niederschlagswässer sind grds. zu versickern.

Sofern die Stadt Nidda (oder eine andere Körperschaft adöR auf welche die Abwasserbeseitigungspflicht übertragen wurde) durch Satzung regelt, dass Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser um die Abwasseranlagen zu entlasten zu errichten sind, ist dies zu beachten und spätestens bis zur Inbetriebnahme von Vorhaben baulich umzusetzen (§ 37 Abs. 4 S. 2 HWG).

Frischwasser / Löschwasser

Die Frischwasserversorgung für das Gebiet ist durch den Anschluss an die vorhandene Leitung (DN 150) in der Karlsbader Straße möglich.

Eine Löschwassermenge von 96 m³/h kann für die Dauer von 2h, ohne dass der Fließdruck im Netz dabei unter 1,5 bar absinkt, sichergestellt werden. Die zur Entnahme vorgesehenen Hydranten haben einen radialen Abstand von deutlich unter 300 m zum äußeren Rand des Baufensters.

Strom

Die Stromversorgung des Plangebiets kann sichergestellt werden.

Gas

Das Gebiet kann an das Leitungsnetz der Oberhessengas Netz GmbH angeschlossen werden.

Telemedien

Im Plangebiet befinden sich noch keine Telemedienanlagen. Zur Erschließung mit Telemedien ist die Verlegung neuer Leitungen erforderlich und machbar.

II.1.8. Flächen für Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen

In den in Teil A - Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß PlanZV 13.2.1) sind:

- a) entlang der B457 offene Schotterbiotope bzw. Schotterrasenflächen anzulegen und
- b) im Übrigen bei der Bepflanzung von Grünflächen artenreiches Wildsaatgut aus zertifizierter Herkunft zu verwenden und
- c) bei der Bepflanzung von Gehölzen (Bäume und Sträucher) einheimische standortgerechte Arten aus zertifizierter Herkunft zu verwenden und
- d) sind im Übrigen diese Flächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Bei der Gestaltung von Schotterbiotopen bzw. Schotterrasenflächen ist darauf zu achten, dass keine Folien oder Geofliese im Unterbau verwendet werden und dass diese Flächen nicht mit gärtnerisch gezogenen Topfpflanzen bepflanzt werden. Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern entlang der B457 ist aus Verkehrssicherheitsgründen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ein Mindestabstand von 4,5 Meter einzuhalten. Pflege und Unterhaltungsarbeiten an Gehölzen und Grünflächen dürfen nicht von der B457 aus erfolgen.

Die Gestaltung von Flächen mit Steinpackungen in den gemäß PlanZV 13.2.1 festgesetzten Flächen ist unzulässig.

Die Festsetzungen dienen nebst der ökologischen Aufwertung des Plangebiets auch der Ortsrandeingrünung und damit einem weichen Übergang zur Landschaft.

Entlang der Privatstraße sollen Straßenbäume gepflanzt werden, um den Straßenraum zu gliedern und die ökologischen Qualitäten des Gebiets zu erhöhen.

II.1.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Aus gestalterischen Gründen werden nur die am häufigsten gebauten Dachformen, das Flach-, Pult- und Satteldach als zulässig festgesetzt. Kniestöcke mit einer Höhe von max. 1,50 Metern sind bei allen Dachformen zulässig. Die Begrünung von Dächern ist aus Gründen des Wasserrückhalts, des Kleinklimas und der ökologischen Aufwertung zulässig.

Garagen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Nidda (samt Anlage zur Stellplatzsatzung) idF. wie beschlossen am 27.05.2003, in Kraft getreten am 01.07.2003, in Verbindung mit den für B-Plan Nr. H 9B festgesetzten ergänzenden Ausführungsbestimmungen gemäß Festsetzungen Teil B II.2.(1) bis II.2.(6). Bei der Stellplatzsatzung in vorgenannter Fassung und benannter Ausführungsbestimmungen verbleibt es für Nr. H 9B auch, sofern die Stellplatzsatzung künftig geändert wird.

Es wird festgesetzt, dass Stellplätze (nicht hingegen die Fahrgassen) mit einem teil-wasserdurchlässigen oder sickerungsfähigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen sind. Für die Begrifflichkeiten teil-wasserdurchlässig und sickerungsfähig gelten die Festsetzungen in Teil B I.2.(2) Satz 2. Dem Straßengelände der Bundesstraße B457 und der Karlsbader Straße dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswasser und sonstige Abwässer, auch geklärte), aus dem Geltungsbereich von Nr. H 9B zugeleitet werden; dies wird klarstellend zur Festsetzung Teil B II.2.(2) angemerkt.

Für je 5 errichtete KfZ-Stellplätze ist ein standortgerechter Baum aus nachweislich regionaler Herkunft (leichte Hochstämme - 2 x verpflanzt, gerader Stamm mit entwickelter Krone, Größensortierung nach Stammumfang in cm, gemessen in 1 m Höhe 10/12) in einer geeignet großen unbefestigten Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Baumscheibenabdeckungen sind möglich aber nicht zwingend. Diese Festsetzung ist insbesondere von der in der Stellplatzsatzung enthaltenen Regelung „*Sofern ein Bebauungsplan keine anderen Vorschriften enthält ..*“ eröffnet.

Bäume, die infolge Festsetzung Teil B II.2.(3) zu pflanzen sind, können auch in der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen iSv. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB errichtet werden. In dieser Fläche gepflanzte Bäume werden auf die Anzahl der gemäß Festsetzung Teil B II.2.(3) neu zu pflanzenden Bäume angerechnet. Diese Festsetzung regelt Sachverhalte, zu welcher die Stellplatzsatzung selbst keine Bestimmung trifft.

Es wird davon ausgegangen, dass nicht alle Nutzungen zeitlich parallel in vollem Umfang mit höchster Zu- und Abfahrtsfrequenz stattfinden. Deshalb wird - auch mit Blick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) - teils eine Beschränkung der Berechnungsgrundlage für die Stellplätze auf bestimmte Nutzungsflächen festgeschrieben.

Auf den Flächen von Nebenräumen wie Sanitär- und WC-Räumen, Umkleiden, Thekenbereichen, Terrassenflächen, Lagern von Tanz-, Ballett-, Fitness- und Sportschulen wird Sport selbst nicht ausgeübt, sondern diese Flächen dienen lediglich der Vor- und Nachbereitung einer eigentlichen sportlichen Aktivität. Diese Flächen selbst begründen auch keinen Besuch der Anlage durch Kunden an sich, sondern werden infolge der Sportausübung nur mitgenutzt. Eine sachliche Rechtfertigung für

diese Nebenräume eine erhöhte Stellplatzanzahl zu begründen ist insofern nach Auffassung des Plangebers für den Geltungsbereich nicht gegeben, weshalb solche Nebenraumflächen bei der Ermittlung der Stellplatzanzahl nicht einzubeziehen sind.

Die Stellplatzsatzung kennt in ihrer Anlage Ziffer 5.4 in Bezug auf Tanz- und Sportschulen u. ä keine Haupt- und Nebennutzflächen, sondern nur den Begriff der Sportfläche. Der Begriff der Sportfläche wird mit der Festsetzung Teil B II.2.(5) gültig für den Geltungsbereich von Nr. H 9B für die sich aus Ziffer 5.4 der Anlage der Stellplatzsatzung ergebende Nutzungsart definiert auch mit der Absicht, für Baugesuche weitergehende Klarheit zu schaffen.

Fahrstraßen und Fahrgassen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 to und einem zulässigem Gesamtgewicht von 16 to ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Feuerwehruzufahrtsflächen (die z. B. zur Brandbekämpfung erforderlich sind) und KfZ-Stellplätze dürfen auch auf dem zum Baugrundstück benachbarten Grundstück hergestellt werden, wenn dessen Nutzung hierfür öffentlich-rechtlich z. B. durch Baulast gesichert ist. Unterflurhydranten sind so anzulegen, dass sie vom ruhenden Verkehr nicht blockiert werden.

Die Festsetzungen in der Planzeichnung ermöglichen z. B. auch Stellplatzabmessungen von L x : 5 x 3,0 m oder größer. Damit wird der Erkenntnis Rechnung getragen, dass PKW heute deutlich breiter sind, als z.Zt. des Beschlusses und Rechtskraft der Stellplatzsatzung.

Von der sich aus § 9 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda ergebenden Möglichkeiten soll in dem Umfang, wie sich dies aus den Festsetzungen gemäß Teil B II.2. ergibt, plangemäß Gebrauch gemacht werden. Diese Festsetzungen des B-Plans Nr. H9B gehen insoweit der Stellplatzsatzung vor.

Werbeanlagen und Warenautomaten

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen wird gewährleistet, dass z. B. gewerbliche Betriebe auch entsprechend Werbung ausüben können, dennoch aber sichergestellt ist, dass von Werbung ausgehende negative Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen oder das Ortsbild nicht überhand nehmen. Daher werden für Werbeanlagen Festsetzungen zur Bauart, Blendfreiheit etc. festgesetzt. Werbeanlagen dürfen im Übrigen nicht in die Flächen von öffentlichen Gehwegen und öffentlichen Straßen hineinragen.

Niederschlagswasser

Um die öffentliche Kanalisation sowie den natürlichen Wasserhaushalt zu schonen, ist das in der Fläche eines Baugrundstücks anfallende Niederschlagswasser durch Zisterne(n) im Volumen von 1m³ pro begonnener 550m² bebauter Grundstücksfläche (bebaut mit einem Gebäude oder mit KfZ-Stellplätzen iSv. Teil B II.2. Ziff. 2. zzgl. Fahrgassen) zu sammeln und einer Niederschlagswassernutzung (z. B. Toilettenspülung, Grünanlagenbewässerung) zuzuführen, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Funktion einer Zisterne kann auch durch Stauraumkanal mit Überlauf in die öffentliche Kanalisation realisiert werden.

II.1.10. Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStrG

Auf die gesetzliche Bestimmung des § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStrG wird nachrichtlich hingewiesen.

Wasserschutzgebiet und Heilquellenschutzgebiet (§ 33 HWG)

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke von Kohden, Orbes und Rainrod der OVAG, in der Zone IV und D des Heilquellenschutzgebietes des Staatsbades Bad Salzhausen sowie in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Die sich hieraus ergebenden Ge- und Verbote sind zu beachten.

Knotenpunkt an der Alois-Thums-Straße

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. H 7 „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“, welcher veranlasst war durch den Anbau eines Herkules-Gartenmarktes, wurde durch IMB-Plan Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung, Frankfurt am Main, eine Verkehrsuntersuchung (Datum 05.07.2007) erstellt. Mit dieser Verkehrsuntersuchung vom 05.07.2007 wurde festgestellt:

„Ausgangssituation (Seite 3)

In der Aussiger Str. kommt es vor der Alois-Thums-Str. häufig zu Rückstauerscheinungen, weil die Rechtseinbieger wegen eines oder mehrerer wartender Linkseinbieger nicht abfließen können. Eine von Rechtseinbiegern passierbare Warteposition für mindestens 3 wartende Fahrzeuge sollte geschaffen werden.

Zusammenfassung (Seite 10)

Die Einmündung der Aussiger Str. in die Bundesstraße ist derzeit rechnerisch nicht leistungsfähig. ... Für die ermittelten Prognosebelastungen im Jahr 2020 kann der Leistungsfähigkeitsnachweis durch Errichtung einer Lichtsignalanlage nachgewiesen werden.

Leistungsfähigkeit Einmündung (Seiten 8 / 9)

Nach den Berechnungen (Analyse Belastung 2006) ist der Knotenpunkt (Aussiger Str. / Alois-Thums-Str.) schon derzeit nicht mehr leistungsfähig.

*Um die Leistungsfähigkeit für die Prognosebelastung mit dem erweiterten Gartenmarkt nachzuweisen, ist -nach Abstimmung mit dem ASV Gelnhausen- die **Errichtung einer Lichtsignalanlage (LSA)** erforderlich.*

*Im Zuge der noch zu erstellenden Ausführungsplanung und Signalberechnung sind ... die Details für die Einrichtung einer **grünen Welle** mit den benachbarten LSA auf der Bundesstraße mit dem ASV abzustimmen.*

*Bei den Berechnungen der Leistungsfähigkeit mit LSA wurde die Werkszufahrt „Kahle“ ... mitberücksichtigt. Sie erhält einen **Signalgeber sowie eine Schleife auf dem Werksgelände**. ... Im Zuge einer geplanten Nutzungsänderung (des „Kahle Grundstücks“) ist die Ausfahrt an die Geometrie des neuen Knotenpunktes anzupassen.*

*Die **Aussiger Str.** wurde im Entwurf (Anlage 15 des Gutachtens vom 05.07.2007) von **5,50m auf 9,0m aufgeweitet**, so dass zwei Einbiegespuren mit jeweils 2,75m Breite entstehen.*

*Für die **Fußgänger** werden **in der Aussiger Str.** sowie **dem westlichen Teil der Bundesstraße Furten** mit einer Breite von 3,0m angelegt.*

Zusammenfassung (Seite 10)

*Für die ermittelten Prognosebelastungen im Jahr 2020 kann der Leistungsfähigkeit durch **Errichtung einer Lichtsignalanlage (LSA am Knotenpunkt KP-1)** nachgewiesen werden.*

*Die neue LSA muss mit den vorhandenen Anlagen an der Einmündung Alois-Thums-Str. / Königsberger Str. sowie der westlich gelegenen Fußgängerschutzanlage **koordiniert** werden, dass die Hauptverkehrsströme eine **grüne Welle** erhalten.“*

Begründet durch die mit Verkehrsuntersuchung vom 05.07.2007 festgestellten Verhältnisse wurde mit dem nördlich an den Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. H9A und Nr. H9C angrenzenden Bebauungsplan Nr. H 7 „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ für den Bereich des Knotenpunktes Aussiger Straße / Alois-Thums-Str. / Werkszufahrt „Kahle“ die Neuerrichtung einer Lichtsignalanlage mit deren Koordination (Einrichtung einer grünen Welle) mit den östlich (Fußgängerquerungsanlage) und westlich (Knotenpunkt mit der Königsberger Straße) benachbarten Lichtsignalanlagen, die Ausweitung der Aussiger Straße um eine neue Rechtsabbiegerspur sowie die Neuerrichtung von Fußgängerfurten über die Alois-Thums-Straße und die Aussiger Straße bereits geplant, die Verkehrsflächen iSv. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wurden hierfür mit dem Bebauungsplan Nr. H 7 planungsrechtlich festgesetzt und die bauliche Umsetzung dieser Maßnahmen wurde vertraglich vereinbart, insbesondere im Verhältnis zwischen dem Bundesstraßen-Straßenbauasträger und der Stadt Nidda (Verwaltungsvereinbarung). Gleichwohl diese sich aus Nr. H 7 und der Verwaltungsvereinbarung vom 28.01.2008 / 06.02.2008 ergebenden Maßnahmen baulich heute noch nicht umgesetzt sind, ist diese Verwaltungsvereinbarung unverändert gültig und erwartet ihre Umsetzung durch die Vertragspartner der Verwaltungsvereinbarung.

Im Zuge der mit den Bebauungsplänen Nr. H 9A, Nr. H 9B und Nr. H9C nunmehr geplanten Nutzungsänderung von Flächen des „Kahle-Grundstücks“ wird die vorhandene Werksausfahrt „Kahle“ in Form der mit Nr. H 9A festgesetzten neuen „Privatstraße“ aus dem „Kahle-Grundstück“ auf die Alois-Thums-Straße an die Geometrie des bereits mit Bebauungsplan Nr. H7 neu geplanten Knotenpunktes angepasst und an diese bereits mit Bebauungsplan Nr. H7 neu geplante Verkehrsanlage herangeplant. Zur Regelung des Verkehrs von der Nebenstrecke „Privatstraße“ in die Alois-Thums-Straße wird - wie bereits mit Nr. H 7 geplant - eine Lichtsignalisierung errichtet sowie zusätzlich bzw. neu eine Fußgängerfurt zur Querung der „Privatstraße“ im Einmündungsbereich zur Alois-Thums-Straße.

Mittels der mit Nr. H 9A festgesetzten Privatstraße wird der aus dem MU (4) resultierende Zu- und Abgangsverkehr über den Knotenpunkt mit der Alois-Thums-Straße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Zu den Auswirkungen des Planvorhabens Nr. H 9B auf den Verkehr bzw. der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes ist auf die Ausführungen unter Kap. II.3.3. dieser Begründung verwiesen.

II.2. Stadttechnische Erschließung

Für die verkehrliche Erschließungsplanung mittels Privatstraße wurden im Zuge der B-Pläne Nr. H 9A, Nr. H 9B und Nr. H 9C Fachbüros (IMB-Plan Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung, Frankfurt am Main sowie Habermehl & Follmann) beauftragt und ein straßenbautechnischer Vorentwurf erarbeitet und mit Hessen Mobil abgestimmt.

Hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes mit Strom, Wasser, Gas, Wasser, Abwasser und Telemedien ist ein Fachbüro mit der Ausführungsplanung zu beauftragen; diese Ausführungsplanung ist mit den Versorgern abzustimmen.

II.3. Auswirkungen des Bebauungsplans

II.3.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll der Bebauungsplan die von ihm vorbereitete nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter anderem auch mit den umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringen, um so eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Damit die städtebauliche Planung diesen Anforderungen insgesamt gerecht werden kann, sind die umweltrechtlichen Auswirkungen festzustellen und Maßnahmen bereits auf der Planungsebene zu ergreifen, die die Umweltbelange ausreichend berücksichtigen.

Allerdings hat der Gesetzgeber dazu für das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB spezielle Regelungen erlassen:

- Wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet,
- bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete iSd. BNatschG)
- bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

bedarf es gemäß § 13 Abs. BauGB keiner Umweltprüfung und der Darstellung ihrer Ergebnisse in einem Umweltbericht und die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB ist zulässig.

In den Voruntersuchungen zum Bebauungsplan Nr. H 9B konnten keine Hinweise ermittelt werden, die die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ausschließen würden.

II.3.1.1. Geschützte Arten

Eine Bestandsaufnahme der Flora und Fauna in Bezug auf geschützte Arten wurde durch das Fachbüro PlanWerk, Nidda, durchgeführt. Die überplante Fläche ist demzufolge nur als mäßig bedeutend für Fledermäuse und Reptilien einzuordnen. Wenige der Vogelarten befinden sich auf der Vorwarnliste Hessen bzw. wird dessen Erhaltungszustand als schlecht eingeordnet. Die Kartierung der Flora ergab keine artenschutzrechtlich relevanten Arten (s. Anhang - Gutachten idFv. 19.07.2016 / 02.09.2016 / 09-2018). Die Kartierung wurde ergänzt durch das „Ergebnisprotokoll“ (Überprüfung des Vorkommens von Flussregenpfeifer und Wechselkröte) vom 06.07.2017 / 09-2018 (s. Anhang). Die Bestandsaufnahme wurde durch eine artenschutzrechtliche Bewertung ergänzt (Planungsbüro Werneke, Hanau, s. Anhang - Gutachten idFv. 09-2018).

Im Ergebnis werden zur Vermeidung bzw. Minderung von Gefährdungen geschützter Tier- und Pflanzenarten Maßnahmen zur Begrenzung des Baufeldes während der Bauzeit sowie eine vorsorgende Kontrolle der zum Abbruch und Rodung vorgesehenen Gebäude und Gehölze vor Beginn der Baumaßnahmen festgesetzt in Teil B I.9.(1) und (2).

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden Fledermauskästen und Nistkästen für Vögel vor Beginn der ersten Baumaßnahmen installiert was gemäß Teil B I.9.(4) festgesetzt wird. Mit dieser Maßnahme sollen auch Nistkästen für Haussperlinge angebracht werden. Die Standorte angebrachter Nistkästen sind auf deren Effektivität hin zu prüfen, im Spätsommer zu reinigen und über die Dauer von Bauarbeiten hinaus zu erhalten.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten („Lichtfalleneffekt“) wird in Teil B I.9.(3) festgesetzt, dass die Beleuchtung von Verkehrswegen, Plätzen und Anlagen mit Natrium-Niederdruckdampflampen oder gleichartiger Lichtquelle, bzw. warm-weißen LED (Lichtfarbe unter 3000 K) mit gebündelter, diffuser Strahlung herzustellen ist. Eine Abstrahlung der Außenbeleuchtung nach oben oder seitlich sollte vermieden werden, um die Beleuchtung der Umgebung bzw. des Abendhimmels einzuschränken. Aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs auf der B457 sind im MU (1) Beleuchtungsanlagen von Verkehrswegen und Plätzen in blendfreier Ausführung herzustellen.

II.3.1.2. Bodenschutz

Der Boden erfüllt gem. § 2 Abs. 2 BBodSchG folgende Funktionen:

„1. Natürliche Funktionen als

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,*
- b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,*
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,*

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- a) Rohstofflagerstätte,*
- b) Fläche für Siedlung und Erholung,*
- c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,*
- d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.“*

Mit der Novellierung der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) im Jahr 1998 wurden die das Bauplanungsrecht betreffenden Bodenschutzziele des BBodSchG unmittelbar im BauGB integriert. So wollte der Gesetzgeber sicherstellen, dass der vorsorgende Bodenschutz bereits bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt wird. Die Bodenschutzklausel sagt aus, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, was v. a. durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß möglich ist. Dazu sind u. a. entsprechende Darstellungen bzw. Festsetzungen in den Bauleitplänen zu treffen (vgl. Krautberger (2008): Bodenschutz im städtebaulichen Planungsrecht).

Bestand

Im Geltungsbereich erfüllt der Boden aufgrund seiner Vornutzung als Gewerbestandort mit hohen Versiegelungs- und Verdichtungsraten keine landwirtschaftliche Nutzungsfunktion mehr. Es ist davon auszugehen, dass die oberen Bodenhorizonte mit der Errichtung des vormaligen Gewerbebetriebes abgetragen wurden. Die im Zuge der naturschutzrechtlichen Bewertung des Geländes durchgeführte Flora-Fauna-Kartierung bewertet den Standort als Schotter-Brache mit den dafür typischen Pionierpflanzenarten.

Vorbelastungen

Der Geltungsbereich liegt in Nähe eines kartierten Bombenabwurfgebietes; daher ist ein Befund von Kampfmitteln nicht auszuschließen.

Zusammenfassung

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine bislang gewerblich genutzte Liegenschaft; daher wird kein zusätzlicher Boden versiegelt bzw. verdichtet. Dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (gem. § 1a Abs. 2 BauGB) wird durch den Bebauungsplan grundsätzlich und weitergehend durch verschiedene Festsetzungen und Maßnahmen zur Begrenzung der Bodenversiegelung (Abgrenzung zwischen den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Festsetzungen zur Art und Maß der Nutzung, teil-wasserdurchlässige oder sickerungsfähige Bauweise der Stellplätze, Wiederverwendung von Regenwasser) auf das notwendige Maß Rechnung getragen.

Da sich der Geltungsbereich in Nähe eines Bombenabwurfgebietes befindet, muss sicherheitshalber grundsätzlich von vorhandenen Kampfmitteln ausgegangen werden. Deshalb sind auf den Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, Kampfmitteluntersuchungen durchzuführen. Ausgenommen sind die Bereiche, in denen bereits nach Kriegsende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens vier Metern durchgeführt wurden.

II.3.1.3. Lärmschutz

Im Umfeld des Geltungsbereiches von Nr. H 9B befinden sich - nebst gewerblicher Nutzungen - auch mit Blick auf Lärm schutzwürdige Wohnbebauungen. Dieses Wohnen befindet sich südlich und westlich im Bereich der Karlsbader Straße und Breslauer Straße. Die vorhandenen Bebauungsstrukturen im Umfeld sind - teils mit Ausnahme südlich der Karlsbader Straße - immissionschutzrechtlich im Allgemeinen nach Gemengelage- bzw. Mischgebietskriterien zu bewerten.

Die Fremdgeräuschsituation wird durch Verkehrslärm geprägt.

Das Planvorhaben befindet sich lärmtechnisch betrachtet in einer bestehenden Gemengelage, in welcher sich bereits seit der Vergangenheit widersprechende emittierende und schutzwürdige Nutzungen in Nachbarschaft gegenüberstehen. Auf dem „Kahle Grundstück“ befand sich bisher ein Bontenteile Fertigungswerk, dessen Zulässigkeit sich aufgrund der erheblichen vor ihm ausgehenden Emissionen nach BImSchG beurteilte. Bei dem B-Plan Nr. H 9B handelt es sich folglich nicht um eine Neu- sondern um eine Änderungsplanung einer vormals gewerblich bzw. industriell genutzten Fläche, gelegen innerhalb einer bereits bestehenden Gemengelage.

Den Rahmen, innerhalb dessen immissionsbezogene Belange im Zuge dieser Bauleitplanung Beachtung zu finden haben, hat das BVerwG mit Urte. v. 28.02.2002 - 4 CN 5.01 Rn 33 wie folgt formuliert:

„Das Immissionschutzrecht wirkt nicht mit verbindlichen Vorgaben unmittelbar auf die Bauleitplanung ein. Seine rechtlichen Anforderungen greifen grundsätzlich zwar erst auf der Ebene der Anlagenzulassung. Das schließt freilich nicht aus, dass ihm bereits im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen werden muss. Eine Schrankenfunktion erfüllt es allerdings nur in eine Richtung. Die Gemeinde darf keinen Bebauungsplan aufstellen, der nicht vollzugsfähig ist.“

Für die städtebauliche Bewertung des beabsichtigten Bebauungsplans Nr. H 9B ist einschlägig die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), deren Orientierungswerte den Immissionsrichtwerten der TA Lärm der Höhe nach entsprechen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind bei der Überplanung einer wie hier vorliegenden Gemengelage nur eingeschränkt für eine Bewertung geeignet, den diese DIN dient in erster Linie der Planung neuer Baugebiete. Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 können in Gemengelagen zulässig sein, solange dadurch keine planerisch

unvertretbaren Umstände herbeigeführt werden und diese durch sachgerechte Erwägungen zu begründen sind. In konkreten Einzelfallumständen kann eine Überschreitung der Orientierungswerte das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Allerdings müssen die für die Planung sprechenden Gesichtspunkte umso gewichtiger sein, je weiter die Orientierungswerte überschritten werden.

Die schalltechnischen Verhältnisse für den Bebauungsplan Nr. H 9B - Süd wurden untersucht durch das Ingenieurbüro für Schallschutz, Bau- und Raumakustik Dipl. Ing. Seltmann (Gutachten idFv. 27.09.2018 - siehe Anhang).

Hinsichtlich des auf das MU-Gebiet einwirkenden Schalls beurteilt der Gutachter in Kapitel 10.1, dass während der Tagzeit die Orientierungswerte im MU-Gebiet erkennbar unterschritten werden.

Die Einhaltung der Orientierungswerte innerhalb des MU-Gebiets in der Nachtzeit bedingt gemäß Kapitel 10.1, dass die mit B-Plänen Nr. H 9A und Nr. H 9C eröffneten Nutzungen zur Nachtzeit nur eingeschränkt (z. B. keine Nachtanlieferung) betrieben werden, die Einhaltung dieser Rahmenbedingung jedenfalls aber möglich und durch die anlagenbezogenen Zulassungsverfahren für diese in Nr. H 9A und H9C gelegenen Anlagen gewährleistet ist. Die durch den Gutachter in Kapitel 11 darüber hinaus für eine Wohnbebauung im MU (4) vorgeschlagene Festsetzung zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse auch zur Nachtzeit wurde als textliche Festsetzung in Teil B unter I.10.(3) mit der Planung berücksichtigt.

Insgesamt ergeben sich, so das Gutachten auf Seite 18, aus schallgutachterlicher Sicht städtebaulich betrachtet keine Verhältnisse, welche die mit B-Plan Nr. H 9B verfolgten Planungsziele substantiell in Frage stellen oder nicht im Planvollzug einer Konfliktlösung (z. B. durch Auflagen in Baugenehmigungen) zugeführt werden könnten.

Im Geltungsbereich von Nr. H 9B - Süd sind gemäß Teil B I.(1) nur Gewerbebetriebe zulässig, welche das Wohnen gelegen außerhalb des Geltungsbereiches von Nr. H 9B - Süd nicht wesentlich stören. Damit soll das Wohnen außerhalb von Nr. H 9B, wie z. B. südlich der Karlsbader Straße, geschützt werden. Von der sich aus § 6a Abs. 1 BauNVO ergebenden Zweckbestimmung des Gebietes abweichende Schutzansprüche für das Wohnen gelegen innerhalb von MU (1) bis MU (4) werden, wie in der Festsetzung B I.I.(1) klargestellt, mit dieser nicht begründet; dieser Festsetzungsteil befasst sich mit den wohnbezogenen Schutzansprüchen innerhalb von Nr. H 9B Süd 1-4 selbst.

Unter Kapitel 12.1 des Gutachtens vom 27.09.2018 werden die Auswirkungen des Verkehrslärms der Königsberger Straße auf die innerhalb des B-Plans Nr. H 9B gelegenen ermöglichten schutzbedürftigen Nutzungen untersucht. Die durch den Gutachter unter Kapitel 12.1.5 seines Gutachtens hierzu empfohlenen passiven Lärmschutzmaßnahmen wurden mit der Planung beachtet und im Teil B I.10.(1) und (2) festgesetzt. Mittels dieser Festsetzungen wird die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden aber auch von Freiflächen mit Blick auf den Verkehrslärm der Königsberger Straße sichergestellt.

In Auswertung des Gutachtens vom 27.09.2018 ist zu schlussfolgern, dass mit dem B-Plan Nr. H 9B der für die Bauleitplanung in Bezug auf Schall vorgegebene Rahmen berücksichtigt wird und dass der B-Plan deshalb eine geeignete Grundlage für die mit diesem eröffnete Gebietsbebauung darstellt.

II.3.2. Auswirkungen auf die Wirtschaft/sozialen Verhältnisse

Das Planvorhaben schafft durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes die Voraussetzung für eine gesunde Mischung von Wohnen und Gewerbe mit der Möglichkeit kurzer Wege und Nähe zum Arbeitsplatz. Damit wird ein Beitrag zur Belebung des Stadtteils Harbs geleistet.

II.3.3. Auswirkungen auf den Verkehr

Die sich durch den Bebauungsplan Nr. H 9B auf das öffentliche Straßenverkehrsnetz und insbesondere die Bundesstraßen ergebenden Folgen wurden durch den Verkehrsgutachter IMB-Plan, Frankfurt am Main untersucht mit „Bebauungsplan Nr. H 9B ‚Kahle Grundstück (Süd)‘ - Verkehrsuntersuchung, Datum 27.09.2018“ (s. Anhang).

Der Bebauungsplan Nr. H 9B setzt in Teil B I.5.(3) in dem in Teil A - Planzeichnung eingetragenen Bereich entlang der Nordseite der „Planstraße privat“ zum MU (4) fest, dass KfZ-Ein- und Ausfahrten von der „Planstraße privat“ in das MU (4) und umgekehrt unzulässig sind. Durch diese Festsetzung ergibt sich, dass die Flächen MU (1) bis MU (3) nur aus Süden - aus Richtung der Karlsbader Straße - angefahren werden können, wogegen der aus MU (4) resultierende Verkehr nur von Norden her über die mit B-Plan Nr. H 9A festgesetzte Privatstraße mittels Anbindung an die Alois-Thums-Straße aus verkehrlich erschlossen ist.

Der südliche Bereich des B-Plans Nr. H 9B (MU 1 bis MU 3) wird über eine ringförmige Erschließungsstraße zur Karlsbader Straße hin angebunden. Hinsichtlich der aus MU (1) bis MU (3) resultierenden Verkehre wird mit Verkehrsuntersuchung zu Nr. H 9B vom 27.09.2018 im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ unterstellt, dass alle in Richtung Karlsbader Straße fließenden Verkehre einzig über den Anbindungsknotenpunkt Königsberger Straße (B457) / Karlsbader Straße (KP-1) an das klassifizierte Straßennetz angebunden werden. Diese sich künftig am KP-1 ergebende Verkehrssituation wurde mit Verkehrsuntersuchung zu Nr. H 9B vom 27.09.2018 hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit bewertet wie folgt:

„Der Knotenpunkt KP-1 ist derzeit als Einmündung ohne Lichtsignalanlage (LSA) ausgebaut. Auf der Bundesstraße (B457) sind keine Linksabbiegestreifen vorhanden. In der Nebenrichtung Karlsbader Straße können sich aufgrund des relativ breiten Straßenraums jedoch zwei Fahrzeuge nebeneinander aufstellen.“

Die Leistungsfähigkeitsnachweise für den KP-1 wurden für einen Knoten ohne Lichtsignalanlage geführt. Die Ergebnisse zeigen für den motorisierten Verkehr, sowohl am Morgen als auch am Abend, mindestens ‚gute‘ (QSV = B) Verkehrsqualitäten. Die mittleren Wartezeiten liegen morgens bei rund 13 Sekunden und abends bei rund 20 Sekunden, jeweils für den ungünstigsten Strom (Linkseinbieger).

Aufgrund der geringen Fahrtenanzahl in den Ein- bzw. Abbiegebeziehungen ist weder in der Neben- noch in der Hauptrichtung mit nennenswertem Rückstau zu rechnen. Maßnahmen am Knotenpunkt sind aufgrund der Leistungsfähigkeitsberechnungen nicht erforderlich.“

Die Verkehre von MU (4) werden infolge der Festsetzung in Teil B I.5.(3) eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt über die mit Bebauungsplan Nr. H 9A „Kahle Grundstück (Nordost)“ festgesetzte Privatstraße in Richtung Norden über den Knotenpunkt mit der Alois-Thums-Straße (B455) fahren. In der Verkehrsuntersuchung (VU) zum B-Plan Nr. H 9A wurden für die sich westlich an den Geltungsbereich von Nr. H 9A anschließenden Flächen seinerzeit bereits insgesamt 1.200 KfZ/24h in bzw. aus Richtung Alois-Thums-Straße (B455) prognostiziert und berücksichtigt. Von diesen 1.200 KfZ/24h sind rund 900 Kfz/24h dem B-Plan Nr. H 9C zuzuordnen. Die für das MU (4) ermittelten 250 Kfz/24h liegen somit zusammen mit dem Neuverkehr aus Nr. H 9C unterhalb der ursprünglichen Prognose von 1.200 Kfz/24h. Für die für das MU (4) ermittelten Verkehre in Richtung Alois-Thums-Straße sind keine weiteren Berechnungen bzw. Nachweise erforderlich, da bereits im Zuge der Verkehrsuntersuchungen zu den Bebauungsplänen Nr. H 9A und Nr. H 9C eine größere Anzahl von Neuverkehrsfahrten angesetzt wurden. Durch den geplanten Ausbau des Knotenpunktes im Bereich

der Alois-Thum-Straße können die rund 250 Fahrten aus dem MU (4) in Richtung Alois-Thums-Straße in ausreichender Weise aufgenommen und abgewickelt werden.

Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung vom 27.09.2018, dass die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplans Nr. H 9B „Kahle Grundstück (Süd)“ mit den vorgesehenen Nutzungen über das bestehende Straßennetz - und im „worst-case“ auch bei alleiniger Anbindung über die Königsberger Straße (KP-1) - in Zukunft in guter (QSV = B) - bzw. befriedigender Qualität (QSV = C) im „worst-case“ - gesichert ist.

II.3.4. Auswirkungen auf den Bestand

Eine bislang gewerblich genutzte Fläche wird wieder nutzbar gemacht und dadurch eine städtebauliche Ordnung hergestellt.

ANHANG

IMB-Plan Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung, Frankfurt am Main: Bebauungsplan Nr. H 9B "Kahle Grundstück (Süd)" - Verkehrsuntersuchung, Datum 27.09.2018

IMB-Plan Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung, Frankfurt am Main: Bebauungsplan Nr. H 9A "Kahle Grundstück Nordost" - Verkehrsuntersuchung, Datum 19.07.2016 / 19.05.2017

Ingenieurbüro für Schallschutz, Bau- und Raumakustik, Jahnsdorf: Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005-1 - Schallschutz im Städtebau und nach 16. BImSchV - Verkehrslärm, Datum 27.09.2018

PlanWerk - Büro für ökologische Fachplanungen, Nidda: Bestandsaufnahme der Flora und Fauna (Gutachten idFv. 19.07.2016 / 02.09.2016 / 09-2018) und "Ergebnisprotokoll" (Überprüfung des Vorkommens von Flussregenpfeifer und Wechselkröte) vom 06.07.2017 / 09-2018

Planungsbüro Ralf Werneke, Hanau: Bebauungsplan der Stadt Nidda Nr. H 9B „Kahle-Grundstück (Süd)“: Artenschutzrechtliche Bewertung (Gutachten Stand 09-2018)