

STADT NIDDA

Stadtteil Harb

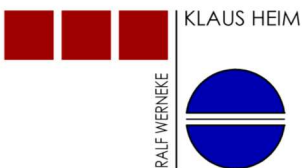


Bebauungsplan Nr. H 9C „Kahle-Grundstück (West)“

Begründung - zum Satzungsbeschluss -

Stand: 16.02.2018

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



KLAUS HEIM

RALF WERNEKE

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	10
I.5. Verfahren.....	10
II. Städtebauliche Planung.....	12
II.1. Planinhalt.....	12
II.1.1. Art der baulichen Nutzung	12
II.1.2. Maß der baulichen Nutzung.....	13
II.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	15
II.1.4. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	16
II.1.5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	16
II.1.6. Verkehrsflächen.....	16
II.1.7. Flächen für Anlagen aus erneuerbaren Energien.....	19
II.1.8. Führung von Versorgungsleitungen	19
II.1.9. Flächen für Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen	20
II.1.10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
II.1.11. Nachrichtliche Übernahmen.....	20
II.2. Stadttechnische Erschließung	24
II.3. Auswirkungen des Bebauungsplans.....	24
II.3.1. Auswirkungen auf die Umwelt.....	24
II.3.1.1. Geschützte Arten	25
II.3.1.2. Bodenschutz.....	26
II.3.1.3. Lärmschutz.....	27
II.3.2. Auswirkungen auf die Wirtschaft/sozialen Verhältnisse	33
II.3.3. Auswirkungen auf den Verkehr	33

II.3.4. Auswirkungen auf den Bestand	33
Anhang	34

Die im Anhang aufgeführten Unterlagen sind mit deren Inhalten Bestandteil dieser Begründung und wurden in diesem Umfang bei der Abwägung iSv. § 1 Abs. 7 BauGB in diese einbezogen.

IMB-Plan Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung, Frankfurt am Main: Ausbauplanung Knotenpunkt (Gutachten idFv. 19.07.2016 / 19.05.2017)

IMB-Plan Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung, Frankfurt am Main: B-Plan Nr. H 9C - verkehrstechnische Stellungnahme idFv. 23.10.2017

Ingenieurbüro für Schallschutz, Bau- und Raumakustik, Jahnsdorf: Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005-1 - Schallschutz im Städtebau und nach 16. BImSchV - Verkehrslärm (Gutachten idFv. 23.10.2017)

PlanWerk - Büro für ökologische Fachplanungen, Nidda: Bestandsaufnahme der Flora und Fauna (Gutachten idFv. 19.07.2016 / 02.09.2016 / 23.10.2017) und „Ergebnisprotokoll“ (Überprüfung des Vorkommens von Flussregenpfeifer und Wechselkröte) vom 06.07.2017

Planungsbüro Ralf Werneke, Hanau: Bebauungsplan der Stadt Nidda Nr. H 9C „Kahle-Grundstück (West)“: Artenschutzrechtliche Bewertung (Gutachten idFv. 23.10.2017)

VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

Abb. 1: Luftbild und Kataster mit Geltungsbereich	4
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nidda	9

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 einem Teilbereich eines bislang gewerblich genutzten Areals („Kahle-Grundstück“) ist geplant Gewerbebetriebe, sofern diese das Wohnen gelegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht wesentlich stören, sowie Räume und Gebäude für freiberuflich tätige anzusiedeln. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind unzulässig, sofern von solchen jeweils einzeln betrachtet schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Nidda oder anderen Gemeinden zu erwarten sind. Das Wohnen jedweder Art, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind im neuen Baugebiet unzulässig.

Abb. 1: Luftbild und Kataster mit Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss (Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Kataster: Digitale Flurkarten des Amtes für Bodenmanagement Büdingen, Stand 30.07.2015)



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. H 9C umfasst ca. 8.626m² betreffend die in der Gemarkung Harb in der Flur 12 gelegenen Flurstücke 31/3 tlw., 37/27 tlw. und 37/26 tlw. Der Beschlussfassung über die Aufstellung liegt der Lageplan vom 23.10.2017 zugrunde, in dem der Geltungsbereich zeichnerisch dargestellt ist.

Im Norden wird der Geltungsbereich Nr. H 9C von der Alois-Thums-Straße (B 455+457) und im Osten vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. H 9A „Kahle-Grundstück (Nordost)“ begrenzt. Im Süden schließen sich weitere „Kahle-Flächen“ an, für die, sofern sich hierfür städtebauliche Erforderlichkeit ergibt, für die Zukunft die Durchführung eines eigenständigen Bauleitplanverfahrens möglich ist. Die umgebenden vorhandenen Nutzungen sind eine Ackerfläche im Osten, ein Einzelhandel-Sondergebiet (Lebensmittel-, Bau- und Gartenmarkt) im Norden und ansonsten südlich der Karlsbader Straße wohn- sowie entlang der Breslauer Straße mischgebietsähnliche Nutzungen (vgl. Abb. 1). Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Harb.

I.1.2. Derzeitige Nutzungsstruktur

In dem bislang gewerblich genutzten Geltungsbereich befinden sich Teile eines Betonteile-Fertigungswerkes (vgl. Abb. 1). Insbesondere sind eine Halle, 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 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 Plangebietes, (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 Plangebietes und (5519302 „Kaltenrain bei Steinheim“) in über 4 km nordwestlicher Entfernung vom Geltungsbereich.

I.1.3.4. Klima

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

I.1.3.5. Denkmalschutz

Nach den Auskünften der Stadt Nidda, der Unteren 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 Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.
- Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294) geändert worden ist.
- Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), das zuletzt durch das Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338) geändert worden ist.

Ferner folgende Fachgesetze in der jeweils rechtsgültigen und aktuellen Fassung:

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- 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 17.10.2011 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). Mittelzentren haben die Funktion als Standorte für die Siedlungsentwicklung im gewerblichen Bereich (RPS: zu 3.2.2). Nidda liegt außerdem auf der Entwicklungsachse Gelnhausen Richtung Gießen. Der Geltungsbereich von Nr. H 9C 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 nebst der Ausweisung von Wohn- und gemischten Flächen der Ausweisung von Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen. Eine solche kleinere gewerbliche Baufläche soll mit dem Bebauungsplan ausgewiesen werden. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, welche die Schwelle zur Großflächigkeit (BVerwG je vom 24.11.2005 - 4 C 8/05, 4 C 10/04, 4 C 14/04) überschreiten, ist mit der Gebietsausweisung nicht eröffnet, weshalb die Grundsätze und Ziele aus RPS Kapitel 3.4.3 für das Planvorhaben Nr. H 9C gänzlich nicht einschlägig sind. Betreffend der Einschränkung zentrenrelevanter Sortimente wird auf Kap. I.4.1 und Kap. II.1.1 in dieser Begründung verwiesen.

Ein Erfordernis zeitgleicher Überplanung durch die Stadt Nidda vom Geltungsbereich Nr. H 9C nicht umfasster Flächen ist - auch mangels diesbezüglicher regionalplanischer verbindlicher Zielvorgaben im RPS - nicht geboten oder erforderlich. Der Stadt Nidda stehen im Übrigen mit Blick auf etwaige städtebaulich unerwünschte Entwicklungen auch im Bereich benachbarter formal nicht überplanter Flächen die BauGB-Plansicherungsinstrumente zur Verfügung.

Zum Planungsanlass und dem Planungserfordernis wird unter Kap. I.4.1 dieser Begründung ausgeführt.

Die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB gesetzlich fixierte Pflicht zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung wird durch das Planvorhaben Nr. H 9C 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 darin als gewerbliche und gemischte Baufläche dargestellt (vgl. Abb. 2). Die geplante Nutzung als Gewerbegebiet widerspricht diesen Vorgaben womöglich teilweise. Daher ist vorgesehen, den FNP im Wege der Berichtigung, wie gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorgegeben,



anzupassen.

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 9C „Kahle Grundstück (Nordost)“ 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 9C zu schaffen.

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

Die Stadt Nidda möchte mit dem Planvorhaben mit Blick auf die beabsichtigte Gewinnung und Ansiedlung gewerblicher Betriebe Möglichkeiten schaffen, auch dass diese sich wohnortnah ansiedeln können (räumliche Verzahnung von Wohnen und Arbeiten, „kurze Wege“), und damit auch das

knappe Angebot an gewerblichen Baulandflächen in quantitativer und qualitativer Hinsicht verbessern bzw. optimieren. Die Ausweisung erfolgt auch mit Blick auf den spürbaren gewerblichen Baulandbedarf.

Durch die Ansiedlung derartiger Betriebe soll ferner auch 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 in Nidda).

Die mit der Gebietsausweisung einhergehende Flächenverfügbarkeit soll 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.

Eine Wohnnutzung innerhalb des Baugebietes selbst soll ausgeschlossen werden, insbesondere damit die auf die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben gerichtete Zielsetzung des Baugebiets nicht durch eine womöglich „schleichende“ wohnorientierte Entwicklung verwässert werden kann. Anlagen für kirchliche, kulturelle bzw. soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten sollen am Standort nicht zugelassen werden.

Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche gelegen in der Stadt Nidda und gelegen in anderen (benachbarten) Gemeinden sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (gemäß Sortimentsliste auf Seiten 50 / 51 im Regionalplan Südhessen 2010), von welchen jeweils für sich betrachtet (d. h. es ist die Frage etwaiger schädlicher Auswirkungen für einen jeden selbstständigen Einzelhandelsbetrieb eigenständig - getrennt und unabhängig von etwaigen benachbarten Betrieben - zu beurteilen) schädliche Auswirkungen (gemeint sind dabei die Auswirkungen iSd. § 34 Abs. 3 BauGB) auf solche zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind (und welchen durch solche zu erwartenden schädlichen Auswirkungen zentrenrelevanz zukäme), ausgeschlossen werden. Bezweckt werden soll damit der Schutz solcher zentraler Versorgungsbereiche vor schädlichen Auswirkungen, nicht aber die Sicherung etwaiger Gebietserhaltungsansprüche der unmittelbaren Nachbarschaft. Eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist mit der Gebietsausweisung nicht eröffnet (BVerwG je vom 24.11.2005 - 4 C 8/05, 4 C 10/04, 4 C 14/04), weil derartige Betriebe im Gewerbegebiet nicht zulassungsfähig sind.

Gemäß RPS kann die Zentrenrelevanz im Einzelfall in Abhängigkeit von dem vorhandenen Angebotsbestand in den jeweiligen Zentren und in Abhängigkeit von der städtebaulichen Situation differieren. Um unterschiedliche örtliche Gegebenheiten berücksichtigen zu können, ist die Sortimentsliste - so die Erläuterung für diese im RPS selbst - nicht als abschließende Aufzählung anzusehen; vielmehr kann die Liste auf Grundlage sachkundiger Erhebungen im Einzelfall angepasst werden. Teil B I.1.(3) setzt insoweit den planerischen Ansatz des RPS standortbezogen um und ermöglicht innerhalb des durch den RPS gesetzten Rahmens unter Berücksichtigung der spezifischen städtebaulichen Situation in der Stadt Nidda und benachbarter Gemeinden auf Grundlage sachkundiger vorhabenbezogener Erhebungen die Zulässigkeit solcher Einzelhandelsvorhaben im Zuge künftiger Baugesuche zu steuern.

Für die Sortimente Drogerie und Tiernahrung/Zooartikel (mit jeweils bis zu 800m² Verkaufsfläche) sind u. a. hinsichtlich deren Verträglichkeit (d. h. der erkannten Unschädlichkeit von Auswirkungen) auf die zentralen Versorgungsbereiche bereits verbindliche Vorwegentscheidungen iSv. § 66 HBO ergangen (Az. 51230-15-V-0016 und Az. 51232-15-V-0016). Die diesen Vorwegentscheidungen

gegenständlichen Vorhaben stehen dem B-Plan Nr. H 9C und den damit verfolgten städtebaulichen Zielen nicht entgegen, sondern entsprechen diesen. Kommen diese Einzelhandelsvorhaben, für welche die genannten Vorwegentscheidungen bereits ergangen sind, zur Realisierung ist nicht ersichtlich, dass damit die Durchführung der Planung Nr. H 9C unmöglich gemacht oder erschwert wird.

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 Mittelzentrumsfunktionen).

Mit dem Spektrum der eröffneten Nutzungsarten soll bauleitplanerisch einer erzwungenen monostrukturellen Entwicklung vorgebeugt werden. Gewerbetreibenden, kleinflächigen Einzelhändlern deren Betrieb keine schädlichen Auswirkungen erwarten lässt, Dienstleistern und Selbstständigen etc. soll Gelegenheit eröffnet werden, sich im unmittelbaren Umfeld benachbarter Verbrauchermärkte (dem bestehenden „Herkules“ und dem in Nr. H 9A ermöglichten Vollversorger) anzusiedeln, auch um an deren Attraktivität zu partizipieren. Innerhalb dieses bauleitplanerisch gesetzten Rahmens soll die konkrete Nutzung den jeweiligen Verhältnissen bzw. der Nachfrage am Immobilienmarkt frei belassen werden, auch für künftige Nachnutzungen.

Insbesondere der örtlichen mittelständischen Wirtschaft sollen mit der Gebietsausweisung Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet und Arbeitsplätze in Nidda gesichert und neu geschaffen werden. Aus diesen Gründen im Besonderen soll am Standort für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe Baurecht geschaffen werden.

I.4.2. Planungsalternativen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen). Somit befolgt das Planvorhaben den Grundsatz des § 1 a Abs. 2 BauGB, mit Boden sparsam und schonend umzugehen, und es ist dahingehend keine alternative Flächensuche notwendig. Zudem eignet sich das Gebiet bestens zur Entwicklung als Standort für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe etc., da es für die Arbeitnehmer sich ansiedelnder Betriebe durch die vorhandenen ÖPNV-Anschlüsse und für Kunden mittels Pkw, sehr gut verkehrlich angebunden ist.

I.5. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. H 9C „Kahle-Grundstück (West)“ dient der Wiedernutzbarmachung einer bislang gewerblich genutzten Fläche mit dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Der Geltungsbereich gemäß Teil A - Planzeichnung wird mittels einer Bebauungsplanaufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren einer neuen Nutzung zugeführt. Die zu erfüllenden gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB iVm. dem beschleunigten Verfahren sind hier gegeben:

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da der Planungsgegenstand die Wiedernutzbarmachung einer zwischenzeitlich nicht mehr gänzlich genutzten gewerblichen Fläche, gelegen innerhalb des Siedlungsbereichs und innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, ist.

Ein Bebauungsplan ist iSd. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nur dann aufzustellen, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von nicht mehr als 20.000 m² festgesetzt wird. Der Geltungsbereich von Nr. H 9C gemäß Teil A - Planzeichnung idFv. 16.02.2018 umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 8.626m². Die Fläche des mit dem Bebauungsplan Nr. H 9C festgesetzten Baufensters einschließlich der für Stellplätze vorgesehen Flächen (umrandet durch die blaue Baugrenze und mit der roten ST-Linie) beträgt zusammen ca. 8.244m². Die Fläche der mit Bebauungsplan Nr. H 9A gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsfläche (Privatstraße) ist bei der Ermittlung der Grundfläche iSv. § 19 Abs. 2 BauNVO iVm. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht mitzurechnen (BVerwG Urt. v. 08.12.2016 - 4 CN 4/16). Ebenso sind Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bei der Ermittlung der festgesetzten zulässigen Grundfläche iSv. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB nach herrschender Meinung nicht zu berücksichtigen (Schrödter in: Schrödter BauGB 8. Aufl. 2014 § 13a Rn. 10; Spannowsky in: Berliner Komm. § 13a Rn. 19; Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB § 13a Rn. 41). Die sich aus Bebauungsplan Nr. H 9C ergebende zulässige Grundfläche iSv. § 19 Abs. 2 BauNVO unterschreitet nach diesen Grundsätzen, auch sofern die mit Bebauungsplan Nr. H 9A festgesetzte Grundfläche mitgerechnet wird, die sich aus § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ergebende Obergrenze von 20.000 m² Grundfläche erheblich, weshalb eine Vorprüfung des Einzelfalls iSd. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. H 9C nicht erforderlich ist.

Ein Plan der Innenentwicklung kann außerdem nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht aufgestellt werden, wenn durch diesen die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht besteht. Der Bebauungsplan Nr. H 9C eröffnet jedoch nicht die Zulässigkeit von derartigen Vorhaben iSd. UVPG Anlage 1, weil die maßgeblichen Schwellenwerte, die eine UVP-Pflicht oder UVP-Vorprüfungspflicht begründen würden, nicht erreicht oder überschritten sind.

Das Verfahren als Plan der Innenentwicklung ist auch ausgeschlossen, wenn gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, welche die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, sprich FFH- und Vogelschutzgebiete, sind. Anhaltspunkte, dass durch das Planvorhaben Schutzgüter iSd. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt werden, sind nicht erkennbar (vgl. Kap. I.1.3.3). Anhaltspunkte, dass bei der Planung von Nr. H 9C Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, sind nicht gegeben.

Im Ergebnis steht fest, dass der Aufstellung im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB mit Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 BauGB keine Hinderungsgründe entgegenstehen.

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 § 10a Abs. 1 BauGB wurde abgesehen; § 4c BauGB ist für den B-Plan nicht anzuwenden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 iVm. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der am 12.12.2017 getroffene Aufstellungsbeschluss wurde am 16.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden iSv. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB iVm. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 16.12.2017. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.12.2017 bis 25.01.2018.

Weil der Bebauungsplan auf Grundlage von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als iSd. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind demgemäß nicht auszugleichen (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

II. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

II.1. Planinhalt

II.1.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet iSv. § 8 BauNVO mit der Zweckbestimmung der vorwiegenden Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben festgesetzt.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art iSv. § 8 BauNVO wie z. B. Handwerksbetriebe und Geschäfts- und Büro und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke sofern diese iSv. § 8 BauNVO gemäß Abs. 2 allgemein oder gemäß Abs. 3 ausnahmsweise zulässig sind und sofern derartige Betriebe das Wohnen, gelegen außerhalb des Geltungsbereiches von Nr. H 9C, nicht wesentlich stören. Von den in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten als allgemein zulässig festgesetzten Nutzungsarten sind als unzulässig ausgenommen das Wohnen jedweder Art, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke (nicht jedoch solche für gesundheitliche Zwecke) sowie Vergnügungstätten.

Im Baugebiet Nr. H 9C sich ansiedelnde Betriebe dürfen schutzwürdige Wohnbebauungen, gelegen außerhalb des Geltungsbereiches von Nr. H 9C, nicht wesentlich stören (d. h. dort den Schutzanspruch eines Mischgebiets wahren). Die den Betrieben gelegen im Baugebiet Nr. H 9C obliegende Rücksichtnahmepflicht wurde insofern durch die Formulierung unter Teil B I.1.(1) *„und sofern diese das Wohnen, gelegen außerhalb des Geltungsbereiches, nicht wesentlich stören“* klarstellend in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche gelegen in der Stadt Nidda und gelegen in anderen (benachbarten) Gemeinden sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment gemäß Sortimentsliste auf Seite 50 / 51 im RPS Südhessen 2010 nur insoweit zulässig, als von solchen jeweils einzeln je Betrieb betrachtet keine Auswirkungen im mindestens schädlichen Umfang (im Blick sind dabei die Auswirkungen iSd. § 34 Abs. 3 BauGB) auf solche zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind (und welchen nach den städtebaulichen Beurteilungen der Stadt Nidda begründet durch die Erwartung derartiger schädlicher Auswirkungen zentrenrelevanz zukäme). Ob Auswirkungen im schädlichen Umfang zu erwarten sind ist für jeden selbstständigen Betrieb einzeln und unabhängig vom Vorhandensein oder einer Planung benachbarter im oder außerhalb des Geltungsbereichs von Nr. H 9C gelegener selbstständiger anderer Einzelhandelsbetriebe im Planvollzug vorhabenbezogen im Wege der Prognose durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen ihrer Amtsermittlungspflicht aufzuklären (OVG NRW Ur. v. 13.06.2007 - 10 A 2439/06, VG Schleswig

Holstein Urt. v. 08.12.2015 - 2 A 277/13). Die Schwelle, ab deren Überschreitung schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind, ist anhand der durch die obergerichtliche Rechtsprechung zu § 34 Abs.3 BauGB entwickelten Kriterien zu beurteilen. Bezweckt werden soll mit der Festsetzung der Schutz solcher zentraler Versorgungsbereiche vor schädlichen Auswirkungen (die Festsetzung Teil B I.1.(3) ist analog § 34 Abs. 3 BauGB anzuwenden), nicht aber die Sicherung etwaiger Gebietserhaltungsansprüche der Nachbarschaft. Eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist mit der Gebietsausweisung nicht eröffnet (BVerwG je vom 24.11.2005 - 4 C 8/05, 4 C 10/04, 4 C 14/04), weil derartige Betriebe im Gewerbegebiet nicht zulassungsfähig sind.

Die Zentrenrelevanz eines Sortiments kann im Einzelfall in Abhängigkeit von dem vorhandenen Angebotsbestand in den jeweiligen Zentren und in Abhängigkeit von der städtebaulichen Situation differieren. Um solche unterschiedlichen, und über die Jahre auch einer Veränderung unterliegenden, örtlichen Gegebenheiten berücksichtigen zu können, ist die Sortimentsliste im RPS nicht als abschließende Aufzählung anzusehen, sondern kann vielmehr im Einzelfall angepasst werden auf Grundlage sachkundiger Erhebungen (z. B. durch Verträglichkeitsuntersuchung). Für die Sortimente Drogerie und Tiernahrung/Zooartikel (mit jeweils bis zu 800m² Verkaufsfläche) sind u. a. hinsichtlich deren Verträglichkeit (d. h. der erkannten Unschädlichkeit von Auswirkungen) auf die zentralen Versorgungsbereiche verbindliche Vorwegentscheidungen iSv. § 66 HBO bereits ergangen (Az. 51230-15-V-0016 und Az. 51232-15-V-0016). Gemäß § 66 HBO sind diese Vorwegentscheidungen für etwaige sich daran anschließende Baugenehmigungsverfahren bindend.

Durch die zulässigen Nutzungen soll - nicht nur, aber auch - eine Verbesserung der Grundstücksausnutzung (auch mit Blick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, § 1a Abs. 2 BauGB), eine Stärkung der regionalen mittelständischen Wirtschaft z. B. durch die Eröffnung von Ansiedlungsmöglichkeiten im Plangebiet, eine städtebaulich gewünschte Durchmischung unterschiedlicher Nutzungsarten sowie - z. B. bei etwaigem teils fehlendem Ansiedlungsinteresse - und mit Blick auf spätere Nachnutzungen ein breites Nutzungsspektrum ermöglicht bzw. sichergestellt werden, auch um längerfristiges Brachliegen von Flächen zu vermeiden. Hinsichtlich der durch die Stadt Nidda mit dem B-Plan Nr. H 9C verfolgten städtebaulichen Ordnung und Ziele wird (auch) unter Kap. I.4.1 der Begründung ausgeführt.

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 Grundflächenzahl wird auf die gemäß § 17 BauNVO zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt. Laut § 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 Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,85 zulässig ist, wenn die im Baugebiet gelegenen KfZ-Stellplätze (nicht jedoch die Fahrgassen) in teil-wasserdurchlässiger oder sickungsfähiger

Bauweise ausgeführt werden und die nicht bebauten und nicht befestigten Flächen gemäß Festsetzung Teil B I.9. gärtnerisch angelegt etc. werden. Als teil-wasserdurchlässig bzw. sickungsfähig iSd. dieser B-Plan-Satzung gelten Oberbauten wie z. B. Pflastersteine (Aqua-Drain-Pflaster) die eine Versickerungsfähigkeit von mindestens 100 Litern pro Sekunde pro Hektar haben, oder Pflastersteine mit einem Dränfugenanteil von mind. ca. 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 auf 0,85 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 die Überschreitung der GRZ 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.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl liegt mit 1,6 deutlich unter der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO (2,4); dies erfolgt auch mit Rücksicht auf benachbarte Bebauungen.

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) „ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt“. Für den Bebauungsplan wird gemäß § 19 Abs. 2 Satz 2 Alternative 2 BauNVO festgesetzt, dass zur Fläche des Baugrundstücks nebst der überbaubaren Grundstücksflächen iSv. Teil B I.3.(2)a insbesondere auch die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Flächen für die in Teil B I.5.(1) Festsetzungen getroffen sind, je als Bauland einzubeziehen sind.

Hinsichtlich des Begriffs des Baugrundstücks ist die obergerichtliche Rechtsprechung, z. B. BVerwG Beschl. v. 30.11.2000 - 4 BN 57/00, zu beachten. Im Bauvorbescheidsverfahren können bei der Berechnung der Grundfläche eines Baugrundstücks auch Flurstücke berücksichtigt werden, die noch nicht im Grundbuch unter einer Nummer gebucht sind, wenn die Fläche, die dem später zu stellenden Bauantrag zu Grunde liegen soll, im Bauvorbescheidsantrag eindeutig bezeichnet ist (OVG Schleswig Urt. v. 17.07.2014 - 1 LB 12/13).

Durch Baulast iSv. § 75 HBO können im bürgerlich-rechtlichem Sinne verschiedene (mehrere) Grundstücke in öffentlich-rechtlicher Hinsicht zu einem „Baugrundstück“ vereinigt werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festlegung einer maximalen Traufhöhe von 10,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 13,0 m beschränkt, damit sich Bauvorhaben in das Ortsbild einfügen. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahn der Alois-Thums-Straße an der in der Planzeichnung eingetragenen Stelle. Damit ist der untere Bezugspunkt eindeutig bestimmbar und nicht veränderlich.

Oberer Bezugspunkt ist die Trauf-/Firsthöhe. Die Traufhöhe ist die Höhe des Schnittpunktes zwischen der Außenkante des Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Bei Staffelgeschossen (ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss) bemisst sich die Traufhöhe nach der oberen Dachhaut des obersten Geschosses, auch wenn dies kein Vollgeschoss ist (vgl. OVG MeVo, Urteil v. 22.08.2006 – 3 M 73/06). 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 Flachdächern gilt die Oberkante der Dachhaut als Traufe. Für Flachdächer gilt somit 10,5 m als maximale Gebäudehöhe. Bei Pultdächern gilt die maximale Gebäudehöhe von Firsthöhe 13,0 m. Wird ein Pultdach (welches die max. zulässige Firsthöhe von 13,0 m nicht überschreiten darf) ausgebildet, darf dessen niedrigerer Teil - die Traufhöhe (anstatt 10,5 m) - maximal 12,0 m betragen.

Eine Beschränkung der Anzahl der maximal 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 anderweitig festsetzt.

II.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Baugebiet wird 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 Doppelhäusern sowie Hausgruppen von auch über 50 m Länge, jedoch beschränkt auf eine maximale Länge dieser Hausformen von je 88 Meter. Gebäude dieser Längenausdehnung sind im Umfeld bereits vorhanden und ferner auch mit Nr. H 9A zugelassen. Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand sind, sofern im Übrigen bauordnungsrechtliche Anforderungen gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 Alternative 2. HBO erfüllt sind, zulässig.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenze. Die Ausformung der Baugrenze soll eine Anordnung von Gebäuden mit deren Rückseite entlang der Westgrenze des Baugebietes fördern. An der Südseite des Baugebietes 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 vorhabengezogene abstandsflächenmäßige Belange etc. entsprechend den Vorgaben der HBO gesichert sind.

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

Im Bebauungsplan wird konkret die Zulässigkeit einer Überschreitung der Baugrenze um bis zu 1,50 m durch untergeordnete auch eingebaute Bauteile (z. B. Vordächer, Balkone, Einhausungen, Müllboxen, Wandanbauten, Treppen, Rampen, Plattformen (auch zum be- und entliefern), Papierpressen, Aggregate, Kraft-Wärme-Koppelungsanlagen, Werbeanlagen, Beleuchtungsmasten) als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB festgesetzt, um für die Nutzung notwendige Anbauten/Bauteile Vorsehung zu treffen.

Für außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gelegene Nebenanlagen iSv. § 14 BauNVO ist die Möglichkeit der Erteilung einer Ausnahme iSv. § 31 Abs. 1 BauGB festgesetzt. Auch diese Festsetzung erfolgt um Vorsehung für die nutzungsbedingten Erfordernisse Rechnung zu tragen.

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 Rücksichtnamegebot beachten. Auch bei Vorliegen der Voraussetzungen der Ausnahme besteht kein Rechtsanspruch auf Erteilung der Ausnahme, vielmehr beschränkt sich der Anspruch eines 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. 01.10.1986 - 8 C 53.85, OVG Münster Beschl. v. 06.05.2005 - 7 B 2752/04).

II.1.4. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsfläche im Gewerbegebiet, ausgenommen an den Grenzen zu Gebieten anderer Nutzungen, beträgt 0,2H (§ 6 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 HBO); diese Regelung ist für das Baugebiet anzuwenden. Eine Änderung der mit Teil B I.1. festgesetzten Art der baulichen Nutzung, einem Gewerbegebiet, geht mit dem Wortlaut der Festsetzung Teil B I.4.(1) „Das Baugebiet steht nach seiner Nutzung den Gewerbe- und Industriegebieten iSv. § 6 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 HBO gleich ..“ nicht einher, denn die Festsetzung Teil B I.4.(1) befasst sich ausschließlich mit Bauordnungsrecht betreffend der Tiefe von Abstandsflächen.

Laut § 6 Abs. 11 HBO haben Festsetzungen im Bebauungsplan, die die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmen, Vorrang gegenüber den Bestimmungen der HBO. Dies ist betreffend der Festsetzungen in Teil B I.3.(1) und Teil B I.4.(1) beachtlich.

II.1.5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

In der in der Planzeichnung durch rote Strichlinie umrandeten und mit ST beschrifteten Fläche sind befestigte KfZ-Stellplätze mit deren Parkplatzbeleuchtungsmasten und mit deren Zufahrtsflächen sowie befestigte Fußweg- und Terrassen- und Anlieferflächen und -Rampen und Nebenanlagen iSv. § 14 BauNVO zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass in dieser Fläche befestigte Stellplätze etc. sowie befestigte Fußweg- und Terrassen- und Anlieferflächen und -Rampen und Nebenanlagen iSv. § 14 BauNVO allgemein zulässig sind. 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.1.6. Verkehrsflächen

Fuß- und Radweg privat

Zur Verkehrserschließung für den Rad- und Fußgängerverkehr zwischen dem Baugebiet Nr. H 9C und der südlich an dieses angrenzenden Bauflächen ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ als Privatweg (Fläche zur Nutzung für private Zwecke die nicht der öffentlichen Nutzung gewidmet wird) in Teil B I.6.(1) festgesetzt.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

In dem in Teil A - Planzeichnung eingetragenen Bereich entlang der Alois-Thums-Straße bis zum Beginn der Einmündung in die Privatstraße sind gemäß Festsetzung Teil B I.6.(2) Ein- und Ausfahrten in das Baugebiet Nr. H 9C nicht zulässig.

Verkehrerschließung von Nr. H 9C über Privatstraße

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 Baugebiet Nr. H 9C handelt es sich um eine Baufläche, die an das Plan-Gebiet Nr. H 9A angrenzt. Der Nutzungszweck dieser mit Nr. H 9A festgesetzten Privatstraße umfasst demgemäß auch die Verkehrerschließung des Baugebietes Nr. H 9C an öffentliche Verkehrsflächen.

Knotenpunkt an der Alois-Thums-Straße (KP-1)

Hinsichtlich des Knotenpunktes Alois-Thums-Str. mit den Nebenstrecken Aussiger Str. und „Kahle-Grundstück“ (KP-1), der bereits mit dem Bebauungsplan Nr. H 7 „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ geplant und in Nr. H 7 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt ist, wird auf die nachrichtlichen Übernahmen unter Kap. II.1.11 dieser Begründung verwiesen.

Leistungsfähigkeitsnachweis und Verkehrsanlagenplanung im Zuge Bebauungsplan Nr. H 9A

Gemäß verkehrstechnischer Stellungnahme zum B-Plan Nr. H 9C (Verfasser: imb-Plan Datum 23.10.2017; siehe Anhang) wurden die aus dem Baugebiet Nr. H 9C resultierenden Neuverkehre bereits im Zuge der Verkehrsuntersuchung vom 19.07.2016 / 19.05.2017 berücksichtigt, so dass sich durch die Ausweisung von Nr. H 9C keine zusätzlichen Neuverkehrsfahrten im Bereich der Anbindung der Privatstraße an die Alois-Thums-Straße ergeben.

Bereits im Zuge des Bebauungsplans Nr. H 9A war gefordert den Nachweis der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen für den zu erwartenden Verkehr (welcher auch die Neuverkehre resultierend aus Nr. H 9C umfasst) zu erbringen. Diese Nachweise über die Abwicklung eines störungsfreien Verkehrsflusses unter Einbezug der heute bereits vorhandenen Verkehre im Bereich der Alois-Thums-Straße, der Aussiger Straße sowie der Königsberger Straße (die mittels aktueller Verkehrszählung festgestellt wurden), der durch die Bebauungspläne Nr. H 9A und Nr. H 9C neu verursachten Verkehre sowie der allgemeinen statistischen Verkehrssteigerungen (Prognosehorizont ist je das Jahr 2030) wurden erbracht mit der Verkehrsuntersuchung von IMB-Plan Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung, Datum 19.07.2016 / 19.05.2017 (insbesondere betreffend der Leistungsfähigkeitsnachweise für die Knotenpunkte der Alois-Thums-Str. mit der Aussiger Str. / Plangebiet Nr. H 9A und der Königsberger Straße) sowie durch die Verkehrsuntersuchung von Habermehl + Follmann Datum 15.12.2016 (Simulation der Leistungsfähigkeit der Ortsdurchfahrt Harb bei Koordination der Lichtsignalanlagen). Diese Verkehrsuntersuchungen führen zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

- Der KP-1 (Aussiger Str. / Alois-Thums-Str. / Plangebiet Nr. H 9A) ist - wie mit B-Plan Nr. H 7 bereits geplant - durch Anlegung einer neuen Rechtsabbiegerspur in der Nebenstrecke Aussiger Str., einer Lichtsignalanlage sowie von Fußgängerfurten über die Aussiger Str. und die Alois-Thums-Str. zu ertüchtigen. Die Nebenstrecke „Privatstraße“ ist - wie bereits bisher geplant für die Werkszufahrt - in die bereits geplante Lichtsignalanlage zu integrieren, in der „Privatstraße“ ist ein gesonderter Fahrstreifen als Rechtseinbieger einzurichten und im Einmündungsbereich der „Privatstraße“ ist für deren Querung eine Fußgängerfurt anzulegen.

- Das vorhandene Signalprogramm bzw. die Steuerung der Lichtsignalanlage am KP-2 (Alois-Thums-Str. / Königsberger Str.) ist - wie bereits mit B-Plan Nr. H 7 geplant - mit der ebenfalls bereits geplanten Lichtsignalanlage am KP-1 zu koordinieren.
- Die bereits mit B-Plan Nr. H 7 am KP-1 neu geplante Lichtsignalanlage ist mit den benachbarten Lichtsignalanlagen in der Ortsdurchfahrt zu koordinieren (Einrichtung einer grünen Welle, welche bis heute noch nicht eingerichtet ist).
- Die Leistungsfähigkeit im Streckenzug (d. h. der Ortsdurchfahrt Harb) und an den Einzelknoten ist, auch mit den zusätzlichen Verkehren (Prognose 2030), bei Umsetzung dieser baulichen Maßnahmen in qualitativer Hinsicht gewährleistet.

Der straßenbautechnische Vorentwurf des KP-1 (unter nunmehriger Anpassung der Einbindung der Nebenstrecke „Privatstraße“ in den KP-1) ist der Verkehrsuntersuchung von IMB-Plan Datum 19.07.2016 / 19.05.2017 als dessen Anlage 12 beigelegt. Dieser straßenbautechnische Vorentwurf ist mit dem Straßenbaulastträger Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Gelnhausen abgestimmt und im Bebauungsplan Nr. H 9A Teil A - Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Die über diesen straßenbautechnischen Vorentwurf (Anlage 12 des Gutachtens vom 19.07.2016 / 19.05.2017) hinausgehende straßenbauliche Entwurfsplanung ist Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Gelnhausen vor Baubeginn zur Abstimmung, Prüfung und Freigabe vorzulegen. Für die vorgesehenen Straßenbaumaßnahmen ist, soweit solche nicht bereits von der bestehenden Verwaltungsvereinbarung vom 28.01. / 06.02.2008 als deren Bauprogramm umfasst sind, vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger eine entsprechende Vereinbarung zu schließen. Ausbauarbeiten an öffentlichen Straßen sind so rechtzeitig herzustellen, dass diese vor Inbetriebnahme von Bauvorhaben dem öffentlichen Verkehr freigegeben werden können.

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes Nr. H 9C an die Alois-Thums-Straße (B 455 / B 457) mittels der mit B-Plan Nr. H 9A festgesetzten „Privatstraße“ ist unter diesen Gegebenheiten mit Gewährleistung der erforderlichen Verkehrsqualität an den Einzelknoten und in der Ortsdurchfahrt Harb gegeben.

Fußgängerweg

Soweit das Baugebiet Nr. H 9C an die Alois-Thums-Straße angrenzt, ist auf der Straßenseite des Plangebietes Nr. H 9C ein die Alois-Thums-Straße begleitender öffentlicher Fußweg bereits vorhanden.

ÖPNV, Radwege

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet Nr. H 9C 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 9C sind nicht vorhanden, so dass eine Fortführung selbiger sich (derzeit) nicht anbietet.

Sichtfeld

Die Sichtfelder nach RAST06 für die Ein-/Ausfahrt von der „Privatstraße“ in die Alois-Thums-Straße sind in Teil A - Planzeichnung nachrichtlich eingetragen.

Alternativen

Ein Kreisverkehrsplatz im Bereich KP-1 und/oder KP-2 wurde durch den Straßenbaulastträger Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Gelnhausen im Zuge der das Bauleitplanverfahren Nr. H 9A begleitenden Abstimmungen geprüft jedoch als weder verkehrstechnisch zweckmäßig noch umsetzbar verworfen und trotz Ansuchen der Stadt Nidda abgelehnt.

II.1.7. 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-Kopplung, Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen generell und solche die gemäß § 55 HBO iVm. Anlage 2 Abschnitt I Nr. 3.9 HBO genehmigungsfrei sind, sind auf Grundstücksflächen sowie in und auf den Dachflächen und Fassaden, zulässig. Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf öffentlichen Straßen sind für diese blendfreie Ausführungen vorgeschrieben.

II.1.8. 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 neuen Anschluss an einen in der Alois-Thums-Straße bzw. Königsberger Straße gelegenen Mischwasserkanal des ZOV. 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 Alois-Thums-Straße möglich.

Eine Löschwassermenge von 1.600 l/min kann bei gleichzeitiger Entnahme aus zwei der nahegelegenen Hydranten 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. Die Deutsche Telekom Technik GmbH ersucht folgenden Hinweis in die Bauleitplanung aufzunehmen: „In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.“ Der Bestand und Betrieb vorhandener Leitungen in der Umgebung sind zu gewährleisten.

II.1.9. Flächen für Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung - Teil A festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit artenreichem Wildsaatgut aus zertifizierter Herkunft zu bepflanzen. Bei Pflanzung von Gehölzen (Bäume und Sträucher) sind einheimische standortgerechte Arten aus zertifizierter Herkunft zu verwenden. Da es sich um einen städtebaulich integrierten Standort handelt, gehören hierzu jedoch auch die beheimateten Ziergehölze, Gräser und Stauden.

In den in Teil A - Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß PlanZV 13.2.1) ist die Gestaltung von Flächen mit Steinpackungen nicht zulässig, da sie als Trocken- und Steinbiotope aufgrund ihrer geringen Breite zwischen vorhandener und geplanter Bebauung in biologischer Hinsicht nicht geeignet sind.

Alle nicht bebauten und nicht befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Entlang der angrenzenden Privatstraße sollen Straßenbäume gepflanzt werden, um den Straßenraum zu gliedern und die ökologischen Qualitäten des Gebiets zu erhöhen. Diese Festsetzungen dienen nebst der ökologischen Aufwertung des Plangebiets auch der Ortsrandeingrünung und damit einem weichen Übergang zur Landschaft.

II.1.10. 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. 1,25 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 und in Kraft getreten am 01.07.2003 in Verbindung mit den für den B-Plan Nr. H 9C festgesetzten ergänzenden Ausführungsbestimmungen gemäß Festsetzungen Teil B II.(1) bis (8). Bei der Stellplatzsatzung in vorgenannter Fassung und benannter Ausführungsbestimmungen verbleibt es für Nr. H 9C auch, sofern die Stellplatzsatzung künftig geändert wird.

Der Bebauungsplan muss die für die Art der Nutzung des Gebietes erforderliche Fläche für Stellplätze berücksichtigen. Hierzu werden grds. die Regelungen der derzeit gültigen Stellplatzsatzung

der Stadt Nidda in Verbindung mit den im B-Plan Nr. H 9C festgesetzten Ausführungsbestimmungen Teil B II.(1) bis (8) zugrunde gelegt und sind zu beachten. Mögliche künftige Änderungen der Stellplatzsatzung sollen die Ausübung der Art der festgesetzten Nutzungen jedoch nicht erschweren oder obsolet machen. Daher werden der Planung grds. die derzeitige Fassung der Stellplatzsatzung zugrunde gelegt, nicht jedoch die etwaiger künftig novellierter Stellplatzsatzungen.

Es wird festgesetzt, dass KfZ-Stellplätze (nicht hingegen die Fahrgassen) mit einem teilwasserdurchlässigen oder sickerungsfähigen 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 (Alois-Thums-Straße) dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswasser und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Geltungsbereich von Nr. H 9C zugeleitet werden; dies wird klarstellend zur Festsetzung Teil B II.2.(2) angemerkt.

Für je 5 im Baugebiet 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 Bestimmungen trifft.

Es wird davon ausgegangen, dass nicht alle Nutzungen zeitlich parallel in vollem Umfang mit höchster Besucherfrequenz 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.

Für Gäste bestuhlte Terrassenflächen einer Gaststätte / Cafe u. ä. können witterungsbedingt (Niederschläge, Kälte) nur in eingeschränkter Zeit durch diese Gäste genutzt werden. Überdies steigt die Anzahl der Gäste durch ein (alternatives) Sitzplatzangebot auf der Terrasse nicht an. Vielmehr nutzt die gleiche Anzahl der Gesamtgäste bei gutem Wetter statt des Innenbereiches schlichtweg teils den Außenbereich, ohne dass damit jedoch eine Mehrung der Gesamtgästeanzahl einhergehen würde. Eine sachliche Begründung für eine erhöhte Stellplatznachweispflicht infolge einer bestuhlten Gästeterrasse für eine Gaststätte (bzw. für eine Schank- und Speisewirtschaft, Cafe oder Bistro u. ä.) ist insofern nach Auffassung des Plangebers für den Geltungsbereich nicht gegeben, weshalb solche Terrassenflächen bei der Ermittlung der Stellplatzanzahl nicht einzubeziehen sind. Gleiches gilt für Küchen, Vorbereitungsräume, Kühl- und Lagerräume, Personal-Umkleiden, Personal-WC's, sonstige Räume für Personal oder Haustechnik.

Die Stellplatzsatzung kennt in ihrer Anlage Ziffer 6.1 in Bezug auf Gaststätten u. ä. keine Haupt- und Nebennutzflächen, sondern nur den Begriff der Nutzfläche. Der Begriff der Nutzfläche wird mit der Festsetzung Teil B II.2.(5) gültig für den Geltungsbereich von Nr. H 9C für die sich aus Ziffer 6.1 der Anlage zur Stellplatzsatzung ergebende Nutzungsart definiert auch mit der Absicht, für Baugesuche

weitergehende Klarheit zu schaffen.

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- oder Nachbereitung einer eigentlichen sportlichen Aktivität. Diese Flächen selbst begründen auch keinen Besuch der Anlage durch Kunden an sich, sondern werden infolge der Sportausübung nur mit genutzt. Eine sachliche Rechtfertigung für diese Nebenräume eine erhöhte Stellplatznachweispflicht 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- u. 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.(6) gültig für den Geltungsbereich von Nr. H 9C für die sich aus Ziffer 5.4 der Anlage zur Stellplatzsatzung ergebende Nutzungsart definiert auch mit der Absicht, für Baugesuche weitergehende Klarheit zu schaffen.

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.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten („Lichtfalleneffekt“) ist die Beleuchtung von Verkehrswegen, Plätzen und Anlagen mit Natrium-Niederdruckdampflampen oder gleichartigen Lichtquellen, bzw. warm-weißen LED (Lichtfarbe unter 3000 K) mit gebündelter diffuser Strahlung, herzustellen. Eine Abstrahlung von Außenbeleuchtungen noch oben oder seitlich sollte vermieden werden, um die Beleuchtung der Umgebung und/oder des Abendhimmels einzuschränken.

Fahrstraßen und Fahrgassen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 to und einem zulässigen 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.

Von der sich aus § 9 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda ergebenden Möglichkeit soll in dem Umfang, wie sich dies aus den Festsetzungen gemäß Teil B II.2.(1) bis (8) ergibt, plangemäß Gebrauch gemacht werden. Diese Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. H 9C gehen insoweit der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda vor.

Werbeanlagen und Warenautomaten

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen und Warenautomaten wird sichergestellt, dass eine für Gewerbebetriebe angemessene - und zugestandenermaßen auch notwendige - Werbung möglich ist, die sich von Gebäuden absetzen kann, ohne dass von ihr negative Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen oder das Ortsbild ausgehen. Daher werden für Werbeanlagen Festsetzungen zur Bauart, Blendfreiheit etc. festgesetzt. Werbeanlagen dürfen nicht in die Flächen von öffentlichen Gehwegen und öffentlichen Straßen hineinragen.

Niederschlagswasser

Um 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.1.11. Nachrichtliche Übernahmen

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 Heilquellenschutzgebietes. Die sich aus der Lage des Baugebietes in diesen Gebieten jeweils ergebenden Geh- und Verbote sind zu beachten.

Knotenpunkt an der Alois-Thums-Straße (KP-1)

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 von Bebauungsplan Nr. H 9C 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-Straßenbaulastträger 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 und Nr. H 9C nunmehr geplanten Nutzungsänderung von Teilflächen des „Kahle-Grundstücks“ wird die vorhandene Werksausfahrt „Kahle“ in Form der 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.

II.2. Stadttechnische Erschließung

Für die verkehrliche Erschließungsplanung mittels Privatstraße wurden im Zuge des B-Plans Nr. H 9A 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 Bebauungspläne der Innenentwicklung spezielle Regelungen erlassen. So bedarf es gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB - weil hierdurch die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens anwendbar werden - z. B. keines Umweltberichtes.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bedarf es keiner naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsplanung für einen kleinen Bebauungsplan der Innenentwicklung iSv. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: BauGB-Kommentar, Rdnr. 82 zu §13a). Dies bedeutet, dass die mit der Planung einhergehenden naturschutzrechtlichen Eingriffe keiner allgemeinen Kompensationspflicht im Sinne von § 18 BNatSchG unterliegen, gleichwohl in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB derartige Belange einzustellen sind.

Unberührt bleiben hiervon allerdings Eingriffe in besonders geschützten Naturbestand. Derartige Eingriffe sind auch bei einem kleinen Bebauungsplan der Innenentwicklung vollumfänglich zu untersuchen und, soweit sie nicht vermieden werden können, durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Anhaltspunkte, die zu einer bedeutsamen oder gar unzulässigen Geruchsbelästigung (z. B. gemäß TA Luft) oder Luftverunreinigung verursacht durch die mit dem Planvorhaben eröffneten Nutzungen führen könnten, konnten nicht ermittelt werden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben mit Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen eröffnet der Bebauungsplan nicht. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter begründet der Bebauungsplan nicht.

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 / 23.10.2017). Die Kartierung wurde ergänzt durch das „Ergebnisprotokoll“ (Überprüfung des Vorkommens von Flussregenpfeifer und Wechselkröte) vom 06.07.2017 (s. Anhang).

Die Bestandsaufnahme wurde durch eine artenschutzrechtliche Bewertung ergänzt (Planungsbüro Werneke, Hanau, s. Anhang - Gutachten idFv. 23.10.2017).

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.10.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden Fledermauskästen und Nistkästen für Vögel vor Beginn der Baumaßnahme in der Umgebung des Baufeldes installiert (Festsetzung Teil B I.11.). Die Naturschutzverbände ersuchen mit Blick auf die Festsetzung Teil B I.11. auch für Haussperlinge geeignete Nistkästen anzubringen. 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 nachtaktiver Insekten wird festgesetzt in Teil B II.2.(7), die Beleuchtung von Verkehrswegen, von Plätzen und Anlagen mit warm-weißem Licht (Lichtfarbe unter 3000 K) mit gebündelter, diffuser Strahlung herzustellen. Eine Abstrahlung von Außenbeleuchtungen noch oben

oder seitlich sollte vermieden werden, um die Beleuchtung der Umgebung und/oder des Abendhimmels einzuschränken.

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. Krautzberger (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 einem kartierten Bombenabwurfgebiet; 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 (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung 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, Zisterne) auf das notwendige Maß Rechnung getragen.

Da sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet, muss 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 befinden sich - nebst vorhandener und geplanter gewerblicher Nutzungen - auch mit Blick auf Lärm schutzwürdige Bebauungen. Diese schutzwürdigen Bebauungen befindet sich südlich (Karlsbader Straße), westlich (Breslauer Straße), nordwestlich (Alois-Thums-Straße) und nördlich (Egerstraße). Dabei handelt es sich idR. um 2-geschossige Wohnhäuser sowie ein Bürogebäude.

Die in der näheren Umgebung des Vorhabens Nr. H 9C vorhandenen Bebauungsstrukturen, bestehend aus Wohnen, einem Bürogebäude, großflächigem Einzelhandel (Herkules) und einem Gewerbebetrieb (der bei typisierter Betrachtung das Wohnen zumindest nicht nur unwesentlich stören kann), sind als Gemengelage, deren Charakter womöglich der Störintensität eines urbanen Gebietes entsprechen kann, zu qualifizieren. Die südlich der Karlsbader Straße gelegene Bebauung mit Wohnhäusern ist als allgemeines Wohngebiet zu bewerten.

Mit Ausnahme der Bebauungspläne Nr. H 7 (SO-Gebiet, in welchem der großflächige Einzelhandel Herkules gelegen ist) und Nr. H 9A (SO-Gebiet, in welchem ein großflächiger Lebensmittelmarkt zugelassen werden kann) bestehen im Bereich der schallrelevanten Umgebung des Planvorhabens Nr. H 9C keine Bebauungspläne. Der Bebauungsplan Nr. H 3 Södereck II wurde u. a. im Bereich des IO 4 (Egerstraße 2) aus verschiedenen städtebaulichen Gründen sowie auf Anregung eines Grundstückseigentümers aufgehoben (in Kraft treten der Teil-Aufhebungssatzung erfolgte mit amtlicher Bekanntmachung am 10.02.2018). Gebiete, für die keine Festsetzungen durch Bebauungsplan bestehen, sind entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen (vgl. z. B. TA Lärm Ziffer 6.6). Die Schutzbedürftigkeit im Bereich des IO 4 (Egerstraße 2) ist, gleichwohl der FN-Plan Wohnbaufläche in diesem Bereich darstellt, nach dessen Nutzungen und den in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen zu beurteilen. Die nähere Umgebung entspricht, worauf im Schall-Gutachten Nr. 215-2015 zutreffend hingewiesen wurde, der eines MU-Gebiets bzw. einer gewerblich geprägten Gemengelage. Das Anwesen IO 4 (Egerstraße 2) wird zumindest teilweise auch gewerblich genutzt.

Eine Vorbelastung durch anderes Gewerbe ist im Beurteilungszeitraum Tag im Bereich der Egerstraße (IO 4) durch den Herkules und im Bereich der Breslauer Straße (IO 3) durch den Reifen Wallasch zu erwarten. Für die Wohnbebauung südlich der Karlsbader Straße (IO 2) ist am Tag von einer irrelevanten Vorbelastung durch anderes Gewerbe auszugehen. Der in B-Plan Nr. H 9A geplante Vollversorger kann am Tag nur im Bereich der Egerstraße (IO 4) und Alois-Thums-Straße (IO 7) zu einer relevanten Vorbelastung führen, nicht hingegen im Bereich der übrigen schutzwürdigen Nachbarbebauungen (IO 2, IO 3, IO 6). Im Beurteilungszeitraum Nacht kann von einer irrelevanten gewerblichen Vorbelastung für alle schutzwürdigen benachbarten Bebauungen (IO 2, IO 3, IO 4, IO 6 und IO 7) ausgegangen werden.

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 Betonteile Fertigungswerk, dessen Zulässigkeit sich aufgrund der erheblichen vor ihm ausgehenden

Emissionen nach BImSchG beurteilt. Bei dem B-Plan Nr. H 9C 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.

Für die Umgebung prägend ist der Lärm des öffentlichen Straßenverkehrs entlang der Bundesstraßen B455 / B 457, welcher bereits in der Vergangenheit und bis heute den Anlagenlärm im Bereich schutzwürdiger Wohnbebauungen übertönt.

Gewerbe- und Verkehrslärm ist grundsätzlich, da diese Lärmarten nicht miteinander vergleichbar sind, getrennt zu betrachten und zu bewerten (BVerwG Urt. v. 16.03.2006 - 4 A 1075.4 Juris Rn 390; BVerwG Beschl. v. 24.11.2010 - 4 BV 28.10).

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

„Das Immissionsschutzrecht 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.“

1. Schallschutz im Städtebau

Für die städtebauliche Bewertung des beabsichtigten Bebauungsplans Nr. H 9C ist einschlägig die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), deren Orientierungswerte für Gewerbelärm 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 unververtretbaren 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.

Mit Blick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die von dem Planvorhaben Nr. H 9C ausgehenden Emissionen wurde durch Schalltechnische Untersuchung (s. Anhang - Gutachten idFv. 23.10.2017) beurteilt, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die einschlägigen Werte für den Lärm auf öffentlichen Straßen an den schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden können.

a) Tagzeit

Die Untersuchung vom 23.10.2017 weist nach, dass - berechnet auf Basis eines Flächenschallleistungspegels von 60 dB gemäß DIN 18005 (was einem uneingeschränkten Gewerbegebiet iSv. § 8 Abs. 1 BauNVO entspricht) - die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 an allen untersuchten Immissionsorten um mindestens 5 dB bis 13 dB - und damit „erkennbar“ - unterschritten werden. Darüber hinausgehend kann auch von einer Gewährleistung des Kriteriums für die Zusatzbelastung iSd. TA Lärm Ziffer 3.2.1 Abs. 6 (Überschreitung der Richtwerte um mindestens 6 dB) im Bereich der Karlsbader Straße (I O 2), Egerstraße (IO 4) und Alois-Thums-Straße (IO 6) ausgegangen werden. Die mit der Planung Nr. H 9C (durch den Zuschnitt des Baufensters für Gebäude) bezweckte

Anordnung der Gebäude entlang der Westseite des neuen Baugebietes führt darüber hinaus - so die Beurteilungen im Gutachten vom 23.10.2017 - zu einer Reduzierung der Beurteilungspegel für westlich und nordwestlich gelegene Immissionsorte, was zu einer Verbesserung insbesondere im Bereich der Breslauer Straße führen wird. Von einer Gewährleistung der Orientierungswerte auf der Grundstücksgrenze zu den schutzwürdigen Nachbarbebauungen kann an allen mit Bericht vom 23.10.2017 untersuchten Immissionsorten ausgegangen werden.

Das OVG NRW hat hinsichtlich der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse mit Beschluss vom 30.01.2014 - 2 B 1354/13.NE Rn 49 Juris ausgeführt:

„Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind jedoch im Regelfall gewahrt, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Dorf- oder Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) nachts unterschritten werden, da die genannten Baugebiete neben der Unterbringung von (nicht wesentlich) störenden Gewerbebetrieben auch dem Wohnen dienen und die Orientierungswerte hierauf zugeschnitten sind.“

Diese jüngst, erneut und auch durch das OVG NRW dargelegten Grundsätze zum Schutz benachbarter Wohnbebauungen vor Schall werden durch das Vorhaben Nr. H 9C für die Tagzeit für den zu erwartenden Gewerbelärm nach den Ergebnissen der Untersuchung vom 23.10.2017 beachtet und „erkennbar“ eingehalten. Damit kann davon ausgegangen werden, dass der B-Plan Nr. H9C die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit Blick auf den Gewerbelärm während der Tagzeit im Bereich schutzwürdiger Nachbarbebauungen gewährleistet.

b) Nachtzeit

Bei einem Flächenschalleleistungspegel von 60 dB - was gemäß DIN 18005 einem Vollbetrieb der gewerblichen Anlagen iSv. § 8 Abs. 1 BauNVO entspräche - auch in der Nachtzeit würden die Orientierungswerte im Bereich der schutzwürdigen Nachbarbebauungen durchweg überschritten. Daraus ergibt sich, dass für die Nachtzeit die Nutzung von im Baugebiet Nr. H 9C gelegenen gewerblichen Anlagen einzuschränken ist. Eine derart eingeschränkte Nutzung lässt sich - so die Beurteilungen im Bericht vom 23.10.2017 - durch einen auf 50 dB verminderten Flächenschalleleistungspegel ausdrücken. Bei einem derart reduzierten Flächenschalleleistungspegel werden die Beurteilungspegel an allen untersuchten Immissionsorten gewährleistet.

Die Einschränkung der Nutzung in der Nachtzeit ist (auch) bereits bei der Wahl der sich im Baugebiet Nr. H 9C niederlassenden Gewerbebetriebe zu beachten.

c) Gewährleistung der Richtwerte im Anlagenzulassungsverfahren

Im Baugebiet Nr. H 9C gelegene Bauvorhaben sind - zusätzlich zur Untersuchung vom 23.10.2017 - hinsichtlich ihrer Störwirkung durch Geräusche nach der TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren zu beurteilen, wodurch der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Geräusche anlagenbezogen sichergestellt wird. Auch durch den für die Nachtzeit in der TA Lärm Ziffer 6.1 Abs. b) für Gewerbegebiete auf 50 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwert ist sichergestellt, dass im Geltungsbereich des B-Plans Nr. H 9C gelegene Anlagen nachts nicht bzw. nur eingeschränkt betrieben werden dürfen und wird hierdurch die Nachtruhe der benachbarten schutzwürdigen Wohnbebauung gewährleistet.

Die in Teil B I.1.(1) enthaltene klarstellende Festsetzung, wonach nur zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art ... sofern diese das Wohnen, gelegen außerhalb des Geltungsbereiches, nicht wesentlich stören, soll überdies der Baugenehmigungsbehörde im Anlagenzulassungsverfahren Grundlage geben, damit (auch) für die Nachtzeit nur Anlagen genehmigt werden, die aufgrund anlagenbezogener

Schallprognose die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der dem Baugebiet Nr. H 9C benachbarten schutzwürdigen Bebauungen wahren.

d) Städtebauliche Bewertung

Die Beurteilung in der Untersuchung vom 23.10.2017 folgert, dass der B-Plan Nr. H 9C die benachbarte schutzbedürftige Wohnbebauung in der Tagzeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit keinen unzumutbaren Geräuschimmissionen aussetzen wird. Die Untersuchungsergebnisse rechtfertigten vielmehr die Annahme, dass im Zuge der Durchführung des Vorhabens Nr. H 9C eine deutliche Einhaltung der Orientierungswerte in der Tagzeit, teils selbst unter Beachtung des Kriteriums für die Zusatzbelastung von pauschal 6 dB, gegeben sein wird.

Ein Betrieb gewerblicher Anlagen im Baugebiet Nr. H 9C in der Nachtzeit wird allerdings nur eingeschränkt möglich sein. Die Einhaltung dieser Rahmenbedingung für den Nachtzeitraum ist - so die Folgerungen in der Untersuchung vom 23.10.2017 - durch die TA Lärm durch das anlagenbezogenen Zulassungsverfahren gewährleistet.

Aus schallgutachterlicher Sicht (vgl. Gutachten vom 23.10.2017 S. 11) ergeben sich städtebaulich betrachtet keine Verhältnisse, welche die mit dem B-Plan verfolgten Planungsziele, d. h. der Ausweisung eines Gewerbegebietes, substantiell in Frage stellen oder nicht im Planvollzug in Verbindung mit den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren (z. B. in Form von Nebenbestimmungen, Auflagen) einer Konfliktlösung zugeführt werden könnten.

2. Lärm des öffentlichen Straßenverkehrs

Mit der Schalltechnischen Untersuchung (s. Anhang - Gutachten idFv. 23.10.2017) wurde anhand der Verkehrsuntersuchung (s. Anhang - Gutachten idFv. 19.07.2016 / 19.05.2017) in Betrachtung der heutigen Verkehre und der für das Jahr 2030 prognostizierten Verkehre (einschl. der Verkehre aus den Plangebieten Nr. H 9A und Nr. H 9C) der Lärm des öffentlichen Straßenverkehrs mit Blick auf die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und die TA Lärm untersucht und beurteilt.

Die gebietsspezifischen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete werden teils bereits heute aufgrund der heutigen Verkehrszahlen überschritten. Nicht eingehalten werden heute am IO 4, IO 6.1 und IO 7.1 tags und nachts die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV, die als Grenze zur erheblichen Belästigung betrachtet werden können.

Gleichwohl die Grenzwerte der 16. BImSchV (auf welche auch die TA Lärm in Ziffer 7.4 für den Lärm des Zu- und Abgangsverkehrs auf öffentlichen Straßen Bezug nimmt) die Grenze zur erheblichen Belästigung beschreiben, haben diese in der bauleitplanerischen Abwägung die Funktion von Orientierungswerten, von denen auch abgewichen werden darf.

Da durch die B-Pläne Nr. H 9A und Nr. H 9C je nur ein unerheblicher Verkehrszuwachs Nachts (Betrieb in der Nachtzeit wird jeweils nicht oder nur eingeschränkt möglich sein) zu erwarten ist, gehen die weiterführenden Überschreitungen von 0,4 bis 0,5 dB(A) Nachts an den Immissionsorten IO 4, IO 6.1 und IO 7.1 zu Lasten des allgemeinen Verkehrszuwachses und sind grds. nicht durch die beiden B-Planvorhaben begründet.

Der gemäß Schalltechnischer Untersuchung vom 23.10.2017 während der Tagzeit durch die B-Pläne Nr. H 9A und Nr. H 9C zu erwartende zusätzliche Verkehr auf öffentlichen Straßen führt an der Bestandsbebauung zu einer Erhöhung der Gesamtverkehrsgeräusche von maximal 0,4 dB(A). Diese Pegelerhöhung ist, so die Beurteilung der Untersuchung, aus schalltechnischer Sicht als geringfügig bzw. nicht wahrnehmbar einzustufen und führt nicht zu einer Überschreitung der Sanierungsgrenzwerte gemäß VLärmSchR 97.

Nach den allgemeinen Erkenntnissen der Akustik ist eine Zunahme des Dauerschallpegels (Mittelungspegel) von 3 db(A) vom menschlichen Gehör gerade noch wahrnehmbar, während Pegelzunahmen von bis 2,2 db(A) nicht bzw. kaum wahrnehmbar sind (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO 8. Aufl., § 15 RdNr. 15.1). Die durch die Planvorhaben Nr. H 9A und Nr. H 9C bedingten Zunahmen der Verkehrslärmbelastung um tags bis zu 0,4 db(A) sind - auch am IO 4, IO 6.1 und IO 7.1 - nach den Erkenntnissen der Akustik mit dem Gehör nicht wahrnehmbar, so das Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung.

Die Gesamtbelastung (Verkehrslärm und Gewerbelärm, Summenwert aus beiden Beurteilungsspe-
geln) erreicht an keinem der mit der Schalltechnischen Untersuchung betrachteten Immissionsorte
- weder Tags noch Nachts - die aus grundrechtlicher Sicht kritischen Beurteilungspegel für Mischge-
biete von tags 72 db(A) und nachts von 62 db(A). Für den IO 4 (Egerstr. 2) ergibt die Summenbe-
lastung aus Verkehrs- und Gewerbelärm Summenbeurteilungspegel von tags 67,4 db(A) < 70 db(A)
und von nachts 57,0 db(A) < 60 db(A) unter Berücksichtigung einer Frühanlieferung (des in Nr. H 9A
geplanten Vollversorgers), so dass auch an dieser Stelle (Egerstr. 2, IO 4) die grundrechtlich kriti-
schen Werte nicht überstiegen werden.

Gewerbelärm aus dem Vorhaben Nr. H 9C sowie Verkehrslärm von der Alois-Thums-Straße wirken
auf die Anwesen IO 6 und IO 7 aus unterschiedlichen Richtungen ein, so dass eine Summenbelas-
tung aus Verkehrs- und Gewerbelärm aus Nr. H 9C für diese nur im Bereich deren Ostfassaden zu
erwarten ist. Diese Summenbelastung wird, so die Beurteilungen in der Untersuchung vom
23.10.2017, jedoch auf jeden Fall gleich groß oder geringer ausfallen, als für den IO 4, da der Ver-
kehrslärm wesentlich geringer eingeht.

Eine Lärmzunahme von weniger als 3 db(A) kann ausnahmsweise nur dann erheblich sein, wenn
der Beurteilungspegel die sogenannte enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle übersteigt, die
in Wohngebieten bei Beurteilungspegeln von etwa 70 db(A) Tags / 60 db (A) Nachts beginnt
(BVerwG Urt. v. 07.03.2007 - 9 C 2.06 Juris Rn 29). In Mischgebieten wird z.T. ein Aufschlag vertre-
ten; hiernach soll die grundrechtliche Schwelle erst bei 72 dB(A) tagsüber und 62 dB(A) nachts lie-
gen. Bezogen auf den IO 4 sowie die weiterhin untersuchte Nachbarbebauung kann weder eine
Steigerung der Beurteilungspegel um 3 db(A) noch eine Überschreitung dieser Zumutbarkeits-
schwellen erkannt werden, weshalb die mit der Schalltechnischen Untersuchungen festgestellten
Steigerungen als nicht erheblich qualifiziert werden.

Sofern (im Zuge der Durchführung von B-Plan Nr. H 9A) aus der Ortsdurchfahrt Harb in Richtung
Nidda (KP-2) eine verlängerte Rechtsabbiegespur (d. h. Verlängerung des bestehenden Rechtsab-
biegekeils) errichtet wird begründet dies, so das Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung,
keine wesentliche Änderung iSd. Verkehrslärmschutzverordnung und hat auch keinen Einfluss auf
die Erhöhung der Beurteilungspegel.

Ein Erfordernis zur Durchführung von Maßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen
Umwelteinwirkungen begründet durch die heutigen und prognostizierten künftigen Verkehre ist
(auch) bei Überschreitungen von Grenzwerten mangels wesentlicher Änderung iSd. Verkehrslärm-
schutzverordnung durch die Planvorhaben Nr. H 9A und Nr. H 9C jeweils nicht gegeben.

Der durch die beiden Planvorhaben auf der Privatstraße verursachte Verkehr wurde in der Schall-
technischen Untersuchung berücksichtigt, den anlagenbezogenen Gewerbegeräuschen zugeordnet
und mit Blick auf die TA Lärm und DIN 18005 mit beurteilt.

Die für die Planvorhaben prognostizierten Neuverkehre führen auf den Bundesstraßen B455 / B457 zu Verkehrsmengensteigerungen von 3% bis max. 5%, so dass eine Durchmischung mit dem ohnehin bereits vorhandenen Verkehren gegeben ist.

Bei der Königsberger Str. und der Alois-Thums-Str. handelt es sich je um funktional bedeutsame Hauptverkehrsachsen für das Stadtgebiet Nidda, über die bereits heute erhebliche Verkehrsströme (Alois-Thums-Str. mit DTVw in Kfz/24h rd. 13.200 - 14.000 und Königsberger Str. mit rd. 9.400) mit (auch) überörtlicher Funktion abgewickelt werden.

Die diesen Hauptverkehrsachsen im Planbereich benachbarte Bebauung liegt demgemäß nicht in einem Gebiet mit bisher geringer Verkehrslärmbelastung, die durch den planbedingten Neuverkehr deutlich erhöht werden würde, was ein mehr als geringes Interesse von Anwohnern an der Vermeidung einer Verkehrslärmzunahme begründen könnte. Durch die beiden Planvorhaben sind mit 3% bis 5% nur geringfügige Verkehrsmengensteigerungen verursacht.

Der durch die Vorhaben B-Plan Nr. H 9A und Nr. H 9C verursachte Verkehrslärm führt auf den öffentlichen Straßen, so die Schlussfolgerungen der Schalltechnischen Untersuchung vom 23.10.2017, beurteilt nach der 16. BImSchV iVm. der TA Lärm, nicht zu einer bedeutsamen Verschlechterung der heute bereits bestehenden Verhältnisse bzw. zu einer wesentlichen Änderung und begründet kein Erfordernis zur Durchführung von baulichen oder organisatorischen Schallschutzmaßnahmen.

3. Abwägungen zu Lärmbelangen

Auch durch das Planvorhaben Nr. H 9C soll am Ortseingang dem Missstand einer weitgehend versiegelten bzw. verdichteten, zunehmend verwildernden Fläche entgegen getreten werden. Eine ehemals unbefestigte staubige Werkszufahrt wird, zumindest mit angestoßen durch das Planvorhaben Nr. H 9C, verkehrlich geordnet und innerhalb der Ortsdurchfahrt koordiniert. Im Bereich Egerstr. 2 (IO 4) wird der gegenwärtig an dieser Stelle häufige Rückstau durch die Aufweitung der Aussiger Str. im Zuge der Durchführung des B-Plans Nr. H 7 vermieden und der Verkehrsfluss verbessert.

Diese, als auch die in Kap. I.4.1. der Begründung dargelegten Planungsziele, sprechen - in Abwägung der lärmbezogenen Belange schutzwürdiger Nachbarschaft - ebenfalls für eine Realisierung des Vorhabens.

Die Zulassung von Gewerbebetrieben (die jedoch gemäß Festsetzung in Teil B I.1.(1) Bezug auf Lärm das Wohnen gelegen außerhalb des Geltungsbereiches von Nr. H 9C nicht wesentlich stören dürfen - d. h. dort die MI-Werte der TA Lärm einzuhalten haben) mit dem Planvorhaben Nr. H 9C versetzt dessen Nachbarschaft nicht in eine städtebauliche Unruhe, denn gewerbliche Betriebe (z. B. Reifen Wallasch und Auto Schneider, Herkules) sind bereits vorhanden. Überdies weist das Anwesen Egerstr. 2 (IO 4), mindestens hinsichtlich seines äußeren Erscheinungsbildes, ebenso keinen wohn- sondern gewerblichen Charakter auf.

Das „Kahle-Grundstück“, innerhalb dessen sich das Planvorhaben Nr. H 9C mit seinem Geltungsbereich befindet, war bis unlängst Standort einer erheblich Lärm und Staub emittierenden Gewerbe- bzw. Industrieanlage (Betonteile Fertigungswerk) mit erheblichen LKW-Verkehren, deren Zulässigkeit es nach BImSchG zu beurteilen galt. Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. H 9C ist im Flächennutzungsplan teils auch als Gewerbefläche ausgewiesen. Die dem Plangebiet Nr. H 9C benachbarten Anwohner können zum einen aufgrund dieser Vornutzung und zum anderen infolge der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes nicht davon ausgehen, künftig durch ihre Nachbarschaft nicht mehr mit anlagenbegründeten Emissionen einschließlich Verkehrslärm beeinträchtigt zu werden. Bei

dem Planvorhaben Nr. H 9C handelt es sich auch nicht um ein völlig aus dem Rahmen fallendes oder ungewöhnliches Vorhaben, mit welchen in der Nachbarschaft keinesfalls gerechnet werden konnte.

Der im Bereich des öffentlichen Straßenverkehrslärm zu erwartende Lärmzuwachs von bis zu 0,5 db(A) ist nach den Erkenntnissen der Akustik mit dem Gehör nicht wahrnehmbar und wirkt sich deshalb höchstens geringfügig bzw. nur unwesentlich auf die betroffenen Nachbargrundstücke aus. Der zu erwartende anlagenbezogene Lärm überschreitet die Orientierungswerte nicht und führt deshalb zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Nachbarschaft. Die Gewerbegebietsausweisung führt nicht erstmals zu einem damit typischerweise verbundenen Lärmgeschehen im Umfeld des Plangebietes, weshalb dessen Beeinträchtigung durch Gewerbelärm als nicht gegeben und hinsichtlich Verkehrslärm als geringfügig einzustufen ist.

4. Zusammenfassung

Die Schalltechnische Untersuchung vom 23.10.2017 (s. Anhang) weist nach, dass immissionsrechtliche Bindungen für die Bauleitplanung durch Überschreitung dazu geeigneter Beurteilungspegel die durch das Planvorhaben begründet werden, nicht unzulässig beeinträchtigt sind. Deshalb wird der Empfehlung des Schallgutachters, die Zulässigkeit von Bauvorhaben mit Blick auf Lärm der weitergehenden Beurteilung im Zuge von Bauantragsverfahren durch die Untere Baubehörde vorzubehalten, gefolgt. Die Untersuchung erteilt den Hinweis bereits bei der Wahl der sich niederlassenden Firmen darauf zu achten, dass Nachtbetrieb nur mit erheblichen Einschränkungen möglich sein wird. Im Zuge von Bauantragsverfahren sind daher durch Bauwerber entsprechende schalltechnische konkret anlagenbezogene Lärmprognosen vorzulegen, mit welchen die Einhaltung der Richt- bzw. Orientierungswerte nachgewiesen wird.

II.3.2. Auswirkungen auf die Wirtschaft/sozialen Verhältnisse

Das Planvorhaben ermöglicht durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben neue Arbeitsplätze und Ansiedlungsmöglichkeiten für regionale Betriebe.

II.3.3. Auswirkungen auf den Verkehr

Die für die Planvorhaben Nr. H 9A und Nr. H 9C zusammen prognostizierten Neuverkehre führen auf den Bundesstraßen B457 / B455 zu Verkehrsmengensteigerungen von 3% bis max. 5%, so dass eine Durchmischung mit dem ohnehin bereits vorhandenen Verkehren gegeben ist.

Die Verkehrsbeziehungen im Bereich des Plangebietes werden, soweit dies nicht bereits mit dem Bebauungsplan Nr. H 7 erfolgt ist, weiter geordnet.

Im Übrigen wird hierzu auf die Ausführungen unter Kap. II.1.6 und Kap. II.1.11 verwiesen.

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: Ausbauplanung Knotenpunkt (Gutachten idFv. 19.07.2016 / 19.05.2017)

IMB-Plan Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung, Frankfurt am Main: B-Plan Nr. H 9C - verkehrstechnische Stellungnahme idFv. 23.10.2017

Ingenieurbüro für Schallschutz, Bau- und Raumakustik, Jahnsdorf: Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005-1 - Schallschutz im Städtebau und nach 16. BImSchV - Verkehrslärm (Gutachten idFv. 23.10.2017)

PlanWerk - Büro für ökologische Fachplanungen, Nidda: Bestandsaufnahme der Flora und Fauna (Gutachten idFv. 19.07.2016 / 02.09.2016 / 23.10.2017) und „Ergebnisprotokoll“ (Überprüfung des Vorkommens von Flussregenpfeifer und Wechselkröte) vom 06.07.2017

Planungsbüro Ralf Werneke, Hanau: Bebauungsplan der Stadt Nidda Nr. H 9C „Kahle-Grundstück (West)“: Artenschutzrechtliche Bewertung (Gutachten idFv. 23.10.2017)