



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2022-55

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **4. Änderung** des wirksamen Flächennutzungsplans der **Stadt Nidda**, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda) im Gebiet „Die Kurstraße“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 22 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda) im Gebiet „Die Kurstraße“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain eingeleitet.

Gemäß den vorgelegten Planzeichnungen wird folgendes geändert:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda ist das Plangebiet zum Großteil als Sonderbaufläche dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Süden ist zudem als Erholungswald, sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Zukünftig soll die gesamte Fläche als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt werden.

Der FNP Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Nidda, Flur 3, Nr. 20, 106/2 und 106/4.

2. Dem schriftlichen Antrag der Stadt Nidda vom 13.07.2022 auf die o.g. Änderung des FNP wird stattgegeben.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnisnahme vorzulegen.

II. Erläuterung der Planung

Anlass, Inhalt und Zweck der Änderung sind der vorgelegten Begründung zu entnehmen. An dieser Stelle erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung:

Mit Beitritt der neuen Mitgliedskommunen am 1. April 2021 zum Regionalverband FrankfurtRheinMain obliegt nach § 22 MetropolG dem Regionalverband die Änderung der Flächennutzungspläne, die bis zur Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans fortgelten.

Das „Haus am Landgraftenteich“ weist verschiedene bauliche Mängel und einen hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Vor allem entspricht der Energiestandard des Gebäudes nicht den heutigen Anforderungen und das vorhandene Raumangebot ist für die derzeitige Nutzerin aus dem Bereich Behindertenhilfe zu groß dimensioniert. Das Gebäude soll daher vollständig abgebrochen werden. Die hierdurch entstehende Konversionsfläche im Siedlungsbestand soll die Errichtung einer Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhausbebauung, sowie von Gebäuden für Pflege- und Betreuungsangebote (z.B. Pflegeheim, Kita) ermöglichen. Hierbei handelt es sich um eine Investorenplanung (Grundstückseigentümerin).

Es wird deshalb beschlossen, die im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda als „Sonderbaufläche“ dargestellte Fläche, sowie einen Teilbereich der im Süden angrenzenden Fläche, die aktuell als „Erholungswald und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt wird, zukünftig als „Wohnbaufläche, geplant“ darzustellen.

Der FNP Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Nidda, Flur 3, Nr. 20, 106/2 und 106/4.

Aufgrund der sich im Siedlungsbestand ergebenden Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich keine Standortalternativen für das Planvorhaben. Die Innenentwicklung von Nidda-Bad Salzhausen wird durch das Vorhaben gestärkt.

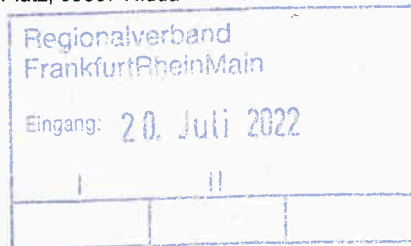
Flächenausgleich:

Es findet kein Flächenausgleich statt.

DER MAGISTRAT DER STADT NIDDA



Magistrat der Stadt Nidda, Wilhelm-Eckhardt-Platz, 63667 Nidda



Regionalverband
FrankfurtRheinMain
Alexander Hermann
Poststraße 16
60329 Frankfurt

Hausadresse: Wilhelm-Eckhardt-Platz
63667 Nidda
Telefon: 0 60 43/ 80 06-0
Fax: 0 60 43/ 80 06-113
E-Mail: info@nidda.de
Internet: www.nidda.de
Öffnungszeiten Mo-Fr 8-12 Uhr
Do 14-18 Uhr
Schriftstück: 314938
Auskunft erteilt: Herr Hildebrandt
Durchwahl: 0 60 43 / 80 06-254
E-Mail: p.hildebrandt@nidda.de
Zimmer-Nr.: 205
Datum: 13.07.2022

Antrag zur FNP-Änderung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“ 4. Änderung im Stadtteil Bad Salzhausen

Sehr geehrter Herr Hermann,

die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in ihrer Sitzung vom 22.02.2022 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans mit paralleler Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Nidda beschlossen.

Aufgrund des Beitritts der Stadt Nidda zum Regionalverband FrankfurtRheinMain am 01.04.2021, ist die Kompetenz über die Flächennutzungsplanung an den Regionalverband übergegangen.

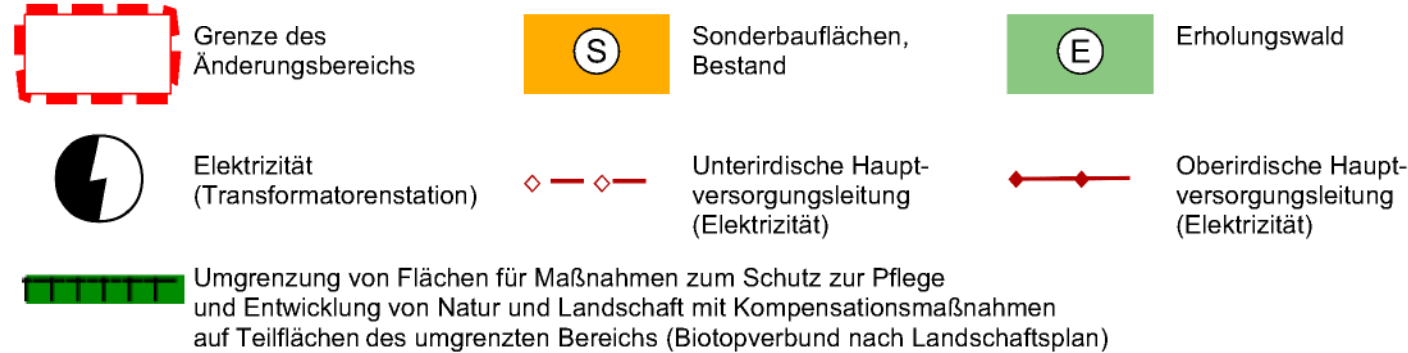
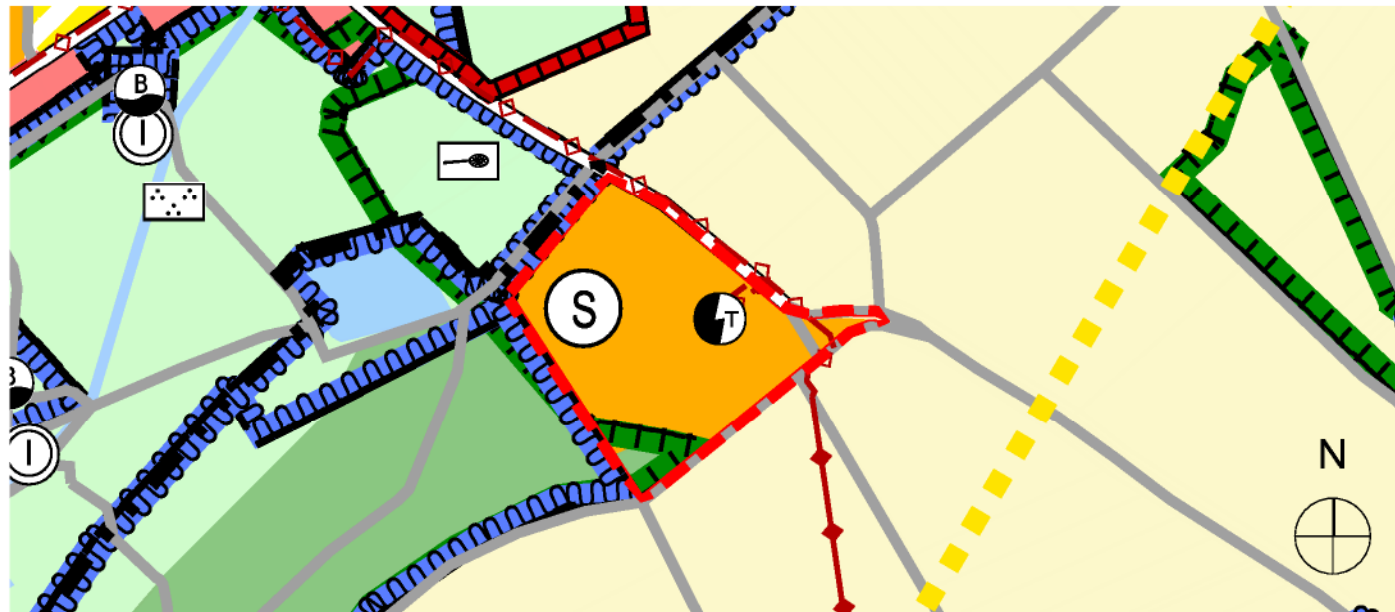
Daher beantragt die Stadt Nidda hiermit die Änderung ihres Flächennutzungsplans durch den Regionalverband im o.g. Bauleitplanverfahren. Das beauftragte Planungsbüro BLFP wurde über den Zuständigkeitswechsel informiert und zur Kooperation und Bereitstellung sämtlicher Verfahrensunterlagen gegenüber dem Regionalverband aufgefordert. Das Planungsbüro hat neben den Kosten für die Bauleitplanung auch die Kosten für die Flächennutzungsplanänderung angeboten. Da die Stadt Nidda nun nicht mehr die Änderung des Flächennutzungsplans als Vertragsgegenstand einer städtebaulichen Vereinbarung treffen kann, empfehlen wir, dass Sie mit dem Investor ebenfalls eine Vereinbarung über die Kostenübernahme treffen.

Mit freundlichen Grüßen,

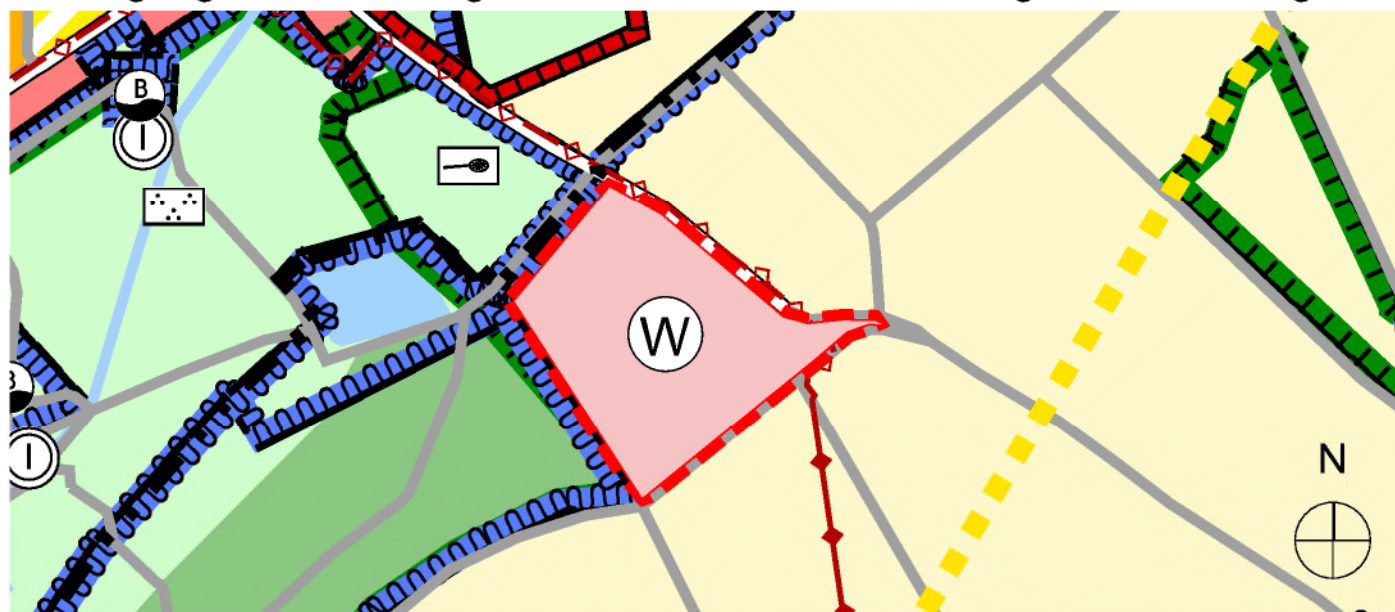
Bürgermeister
Thorsten Eberhard

Anlage
Beglaubigte Beschlussbuchauszüge
~~Angebot Planungsbüro Hofmann~~ **BLFP**

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda mit Eintragung des Änderungsbereichs



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda mit Eintragung des Änderungsbereichs und der beabsichtigten Darstellung



Verfahrensvermerke

1. Nach Beschluss der Verbandskammer vom ... zur Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda), Gebiet "Die Kurstraße" durch den Regionalverband gem. § 2 Abs. 1 und § 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 7 Abs. 4 und § 22 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main, bekanntgemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. ... vom ... hat die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ... stattgefunden.

Frankfurt am Main, den
Der Regionalvorstand

i.A. Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

2. Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda), Gebiet „Die Kurstraße“ mit Erläuterungsbericht hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend dem Beschluss der Verbandskammer vom ... 20... bekanntgemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. ... vom ... 20... in der Zeit vom ... 20... bis ... 20... öffentlich ausgelegen.

Frankfurt am Main, den
Der Regionalvorstand

i.A. Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

3. Die Verbandskammer hat in ihrer Sitzung vom ... 20... über die Bedenken und Anregungen entschieden und die 4. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda), Gebiet "Die Kurstraße" mit Erläuterungsbericht abschließend beschlossen.

Frankfurt am Main, den
Der Regionalvorstand

i.A. Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

4. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda), Gebiet „Die Kurstraße“ durch Verfügung vom ... 20... Aktenzeichen

genehmigt.

Darmstadt, den
Regierungspräsidium Darmstadt

5. Die Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda), Gebiet „Die Kurstraße“ ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. ... vom ... 20... öffentlich bekanntgemacht worden. Mit Ablauf des Erscheinungstages der Bekanntmachung wurde der Flächennutzungsplan für den oben genannten Bereich wirksam.

Frankfurt am Main, den
Der Regionalvorstand

6. Eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften ist innerhalb eines Jahres gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Frankfurt am Main, den
Der Regionalvorstand

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauleitplanung der Stadt Nidda

Magistrat der Stadt Nidda
Wilhelm-Eckhardt-Platz
63667 Nidda

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda) im Gebiet "Die Kurstraße"

durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

Vorentwurf

Bearbeitungsstand: 21.09.2022

Maßstab: 1:5000

Stadt Nidda

4. Änderung des Flächennutzungsplans
der Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen
(Gemarkung Nidda) im Gebiet „Die Kurstraße“

durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

Begründung
- Vorentwurf –

21. September 2022

Im Auftrag von:

Adolf Lupp GmbH + Co KG
Alois-Thums-Straße 1-3
63667 Nidda

Erstellt von:

blfp planungs gmbh
Bearbeiter: Philipp Dierschke, Richard Besel
Straßheimer Straße 7
61169 Friedberg
Tel: 06031/6002-0
e-mail: info@blfp.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Plandarstellung	4
1.1. Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans	4
1.2. Beabsichtigte Darstellung des geänderten Flächennutzungsplans	5
2. Erläuterung der Planänderung	5
2.1. Rechtliche Grundlagen.....	5
2.2. Standort und Geltungsbereich	6
2.3. Anlass und Zielsetzung	7
3. Regionalplan Südhessen 2010	8
4. Verkehrsplanung / Erschließung	9
4.1. Prognose-Planfall 1 (2035).....	10
4.2. Prognose-Planfall 2 (2035).....	10
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	10
5.1. Heil- und Trinkwasserschutzgebiete.....	10
5.2. Wasserversorgung und Entwässerung.....	12
5.3. Grundwasserschutz	12
6. Bodenschutz	12
6.1. Vorsorgender Bodenschutz	12
6.2. Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten.....	13
7. Planerische Abwägung	13

1. Plandarstellung

1.1. Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda ist das Plangebiet zum Großteil als Sonderbaufläche dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Süden ist zudem als Erholungswald sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Nordwestlich des Plangebiets ist eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Tennisplatz dargestellt. Im Nordosten des Plangebiets verläuft die Roland-Krug-Straße und die dahinterliegenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Parallel zur Roland-Krug-Straße ist eine unterirdische Hauptversorgungsleitung für Elektrizität dargestellt. Diese liegt vermutlich innerhalb des Straßenkörpers und führt zu einer Transformatorstation innerhalb des Plangebiets. Südlich des Plangebiets verläuft die Leitung als oberirdische Hauptversorgungsleitung weiter in Richtung Nidda. Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich des Plangebiets sind die angrenzenden Bereiche als Erholungswald sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Das gesamte Plangebiet ist als Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIA und Heilquellenschutzgebiet Zone IIIB/C) dargestellt.

Abb. 1 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda mit Eintragung des Änderungsbereichs

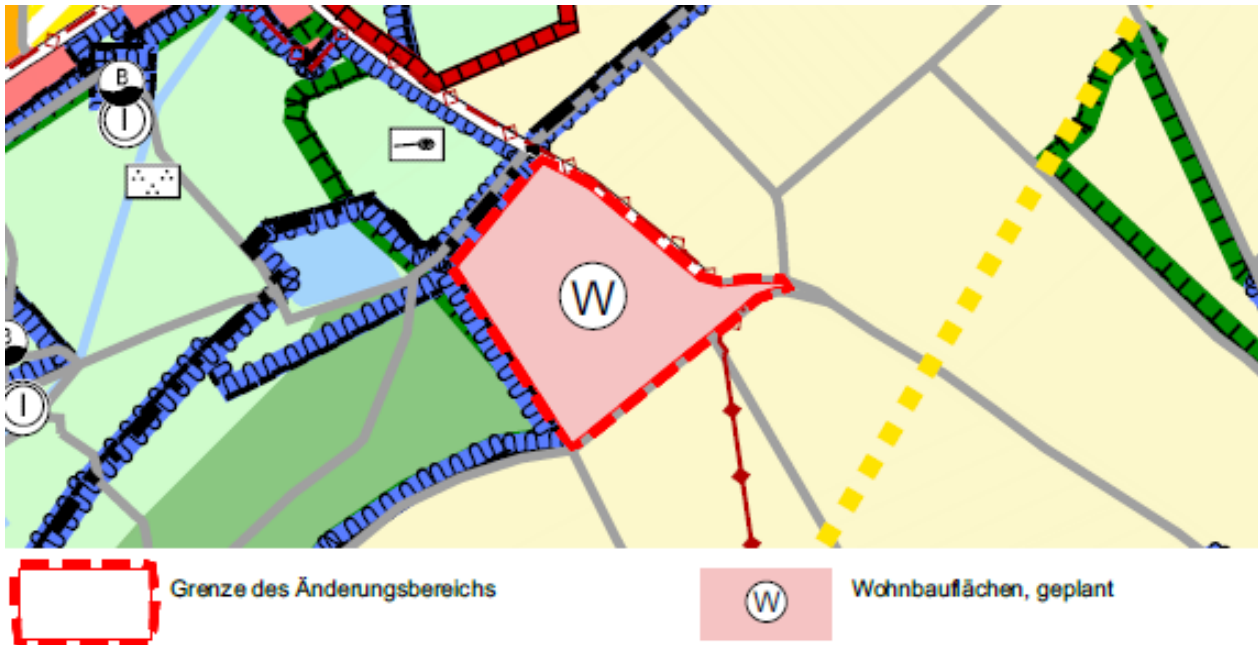


Quelle: Stadt Nidda (2007)

1.2. Beabsichtigte Darstellung des geänderten Flächennutzungsplans

Der gesamte FNP-Änderungsbereich wird künftig als Wohnbaufläche, geplant dargestellt.

Abb. 2 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda mit Eintragung des Änderungsbereichs und der beabsichtigten Darstellung



Quelle: Stadt Nidda (2007)

2. Erläuterung der Planänderung

2.1. Rechtliche Grundlagen

Die Stadt Nidda ist entsprechend § 7 Abs. 4 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) zum 1. April 2021 dem Regionalverband FrankfurtRheinMain beigetreten.

Nach § 22 MetropolG obliegt mit Datum des Beitritts dem Regionalverband die Änderung der Flächennutzungspläne der neuen Mitgliedskommunen. Diese Flächennutzungspläne gelten bis zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 (Regionaler Flächennutzungsplan) fort.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

2.2. Standort und Geltungsbereich

Der FNP-Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,75 ha am östlichen Ortsrand des Niddaer Stadtteils Bad Salzhausen. Er umfasst die Flurstücke Gemarkung Nidda, Flur 3, Nr. 20, 106/2 und 106/4.

Abb. 3 Luftbild mit Eintragung des FNP-Änderungsbereichs



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (2022)

Im Westen grenzt der Änderungsbereich an die Sportanlagen des Tennisclub 1971 Nidda und den denkmalgeschützten Kurpark an. Nördlich und östlich wird der Änderungsbereich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldflächen eingefasst. Die Bahnhöfe Nidda (Kernstadt) und Bad Salzhausen sind sowohl mit dem Fahrrad (ca. 10 Min.) als auch zu Fuß (ca. 20 Min.) erreichbar. Die Anbindung an das lokale und regionale Radwegenetz wird durch den hessischen Radfernerweg R4 hergestellt, der auf der Roland-Krug-Straße verläuft.

Abb. 4 Vereinshaus Tennisclub, Kurpark und Landgrafenteich, Fernradweg R4 Richtung Nidda (von links nach rechts)



Quelle: blfp planungs gmbh (2021)

Ein großer Teil des Grundstücks ist derzeit mit einem 4-geschossigen Gebäude bebaut. Die verbleibenden Freiflächen sind auf der Nordseite des Gebäudes überwiegend als Parkplatz und auf der Südseite als parkähnlicher Garten gestaltet. Das Gelände steigt innerhalb des Plangebiets von Norden nach Süden um ca. 17m an.

Abb. 5 Blick von Südosten in das Plangebiet, Eingangsbereich, Parkplatz (von links nach rechts)



Quelle: blfp planungs gmbh (2021)

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Standort des Konversionsvorhabens (FNP-Änderungsbereich) um ein zu großes Teilen bereits bebautes und versiegeltes Grundstück handelt, das einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, wurden keine alternativen Standorte untersucht.

2.3. Anlass und Zielsetzung

Der Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda (FNP) ist die beabsichtigte Neuordnung des Areals „Haus am Landgrafenteich“ und die damit verbundene Änderung des Bebauungsplans BS 3.4 „Die Kurstraße“. Die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in Ihrer Sitzung am 22.02.2022 die Änderung des Bebauungsplans Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“ beschlossen. Gleichzeitig wurde auch der Beschluss gefasst die Änderung des Flächennutzungsplans für den betreffenden Bereich beim Regionalverband FrankfurtRheinMain zu beantragen. Anstelle der derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche soll künftig eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

Das Haus am Landgrafenteich wurde aufgrund eines Vertrages zwischen dem Landeswohlfahrtsverband Hessen (LWV) und dem Verband der Kriegsbeschädigten, Kriegshinterbliebenen und Sozialrentner Deutschlands (heute: Sozialverband VdK) errichtet und 1978 als Kriegsopfer-Erholungsheim in Betrieb genommen. Die bundesweit zunächst einmalige Mustereinrichtung verfügte über 120 Betten, Schwimmbad, Sauna und Gymnastikräume. In Folge der demographischen Entwicklung gingen die Nachfrage und damit auch die Betten-Belegung durch Kriegsbeschädigte und Hinterbliebene in den Jahrzehnten nach der Eröffnung zurück.

Im Rahmen einer Neukonzeptionierung der Nutzungen begann die Behindertenhilfe Wetterau (BHW) die Räumlichkeiten zu nutzen und übernahm bis Ende 2004 stufenweise die LWV-Geschäftsanteile. Seither befindet sich das Gebäude im Eigentum der Behindertenhilfe Wetterau (BHW) und wird durch diese genutzt.

Heute weist das rd. 44 Jahre alte Haus am Landgrafenteich verschiedene bauliche Mängel und einen hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Vor allem entspricht der Energiestandard des Gebäudes nicht den heutigen Anforderungen und das vorhandene Raumangebot ist für die Nutzungen der Behindertenhilfe Wetterau (BHW) zu groß dimensioniert.

Eine Prüfung hat ergeben, dass die erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen aus wirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar sind. Insbesondere da von den Nutzern andere Anforderungen an das Raumprogramm und die Ausstattung gestellt werden.

Um vor diesem Hintergrund eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung zu ermöglichen, wurde ein städtebaulicher Entwurf für die innerörtliche Konversionsfläche erarbeitet und mit den Eigentümern, den künftigen Nutzern und der Stadt Nidda abgestimmt (vgl. Abb. 6).

Angrenzend an die Quartiersmitte mit verschiedenen Pflege- und Betreuungsangeboten (z.B. Pflegeheim, Kita) sollen attraktive und abwechslungsreiche Wohnraumangebote bereitgestellt

werden. In diesem Sinne werden im städtebaulichen Entwurf verschiedene Bereiche mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung sowie Bereiche für Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans, mit der die Zielsetzung verfolgt wird, die durch den Rückbau des Gebäudebestands freiwerdenden Flächen für die künftige Stadt-/Innenentwicklung zu nutzen.

Da die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans (Allgemeine Wohngebiete) nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Nidda (Sonderbauflächen) entsprechen, ist neben der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Änderung des FNP erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen.

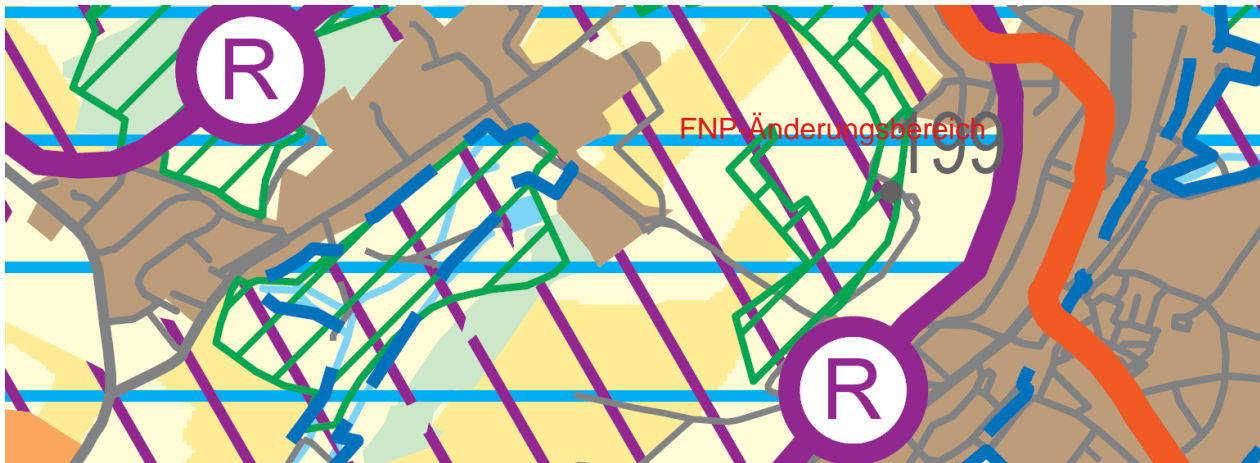
Abb. 6 Städtebaulicher Entwurf



Bestand“ zu decken ist. Die Innenentwicklung soll dabei Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

Die beabsichtigte Änderung der FNP-Darstellungen von Sonderbaufläche und Erholungswald in Wohnbaufläche, Planung ist demnach aus dem Regionalplan Südhessen 2010 entwickelt. Die Planung entspricht den oben aufgeführten regionalplanerischen Zielsetzungen Z3.4.1-3 und Z3.4.1-4. Zudem ist das Vorhaben aufgrund der geringen Größe des FNP-Änderungsbereichs von ca. 2,75 ha in Verbindung mit der bereits vorhandenen Bebauung und Nutzung als nicht raumbedeutsam einzustufen.

Abb. 7 Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010



Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt (2010)

4. Verkehrsplanung / Erschließung

Um im Rahmen der Bauleitplanung den Nachweis der verkehrlichen Erschließung zu erbringen und die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Wohn- und Erschließungsstraßen zu beurteilen, wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Die Verkehrsuntersuchung von Juni 2022 betrachtet mehrere Varianten und bezieht aktuelle Planungsvorhaben im Stadtteil Bad Salzhausen mit ein.

Im Prognose-Planfall 1 werden die Auswirkungen der geplanten Nutzungen innerhalb des FNP-Änderungsbereichs „Die Kurstraße“ untersucht und im Prognose-Planfall 2 wird zusätzlich die Entwicklung des Wohngebiets West und der damit in Zusammenhang stehende Verkehr berücksichtigt.

Die verkehrliche Erschließung des FNP-Änderungsbereichs ist wie bisher über das vorhandene, angrenzende Wohnstraßennetz vorgesehen. Die prognostizierten Neuverkehrsfahrten werden alle über die Roland-Krug-Straße geführt und verteilen sich anschließend etwa 75 % in Richtung der B 457 (Norden, Osten und Süden) sowie etwa 25 % in Richtung Ortslage von Bad Salzhausen (Westen).

Maßgebend für die Qualität des Verkehrsnetzes sind daher der Knotenpunkt „B 457 / Kurstraße“ (KP-1) sowie der innerörtliche Knotenpunkt „Kurstraße / Roland-Krug-Straße“ (KP-2). Als Grundlage für die Berechnungen, Prüfungen und Nachweise diente eine ausführliche Analyse der Bestandssituation mit Knoten- und Querschnittszählungen im Untersuchungsraum. Unter Hinzunahme der aus dem Plangebiet „Die Kurstraße“ zu erwartenden Neuverkehre (maximal +900 Kfz/24h) sowie der allgemeinen Verkehrsentwicklung bis zum Prognosehorizont 2035 konnten im Anschluss die Belastungen des Prognose-Planfall 1 (2035) ermittelt werden.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gebietes „Die Kurstraße“, 4. Änderung im Stadtteil Bad Salzhausen ist auch zukünftig sowohl für das vorliegende Bebauungskonzept im Prognose-Planfall 1 (2035) als auch unter Einbeziehung des „Wohngebiets West“ im Prognose-Planfall 2 (2035) als gesichert zu beurteilen.

4.1. Prognose-Planfall 1 (2035)

Die mit den prognostizierten Verkehrsbelastungen des Prognose-Planfall 1 (2035) durchgeführten Berechnungen und Prüfungen zeigen, dass die vorhandene, nicht signalisierte Einmündung (KP-1) künftig in der morgendlichen Spitzenstunde mindestens „gute“ (QSV = B) und in der abendlichen Spitzenstunden mindestens „befriedigende“ (QSV = C) Verkehrsabläufe aufweisen wird. Nennenswerter Rückstau entsteht weder in den Haupt- noch in den Nebenströmen.

Für den Knotenpunkt KP-2 zeigen die Berechnungsergebnisse, dass die vorhandenen Kapazitätsreserven der nicht signalisierten Kreuzung mit der Verkehrsregelung „rechts-vor-links“ noch mindestens „gute“ Verkehrsabläufe (QSV = B) aufweisen wird. Auch hierbei ist kein nennenswerter Rückstau zu erwarten. Insgesamt wird das vorhandene Verkehrsnetz auch in Zukunft (Prognose-Planfall 1) über den gesamten Tag mindestens „befriedigende“ Verkehrsqualitäten aufweisen und die prognostizierten Neuverkehre in ausreichender Weise aufnehmen und abwickeln können. Maßnahmen sind aufgrund der noch vorhandenen Kapazitätsreserven nicht erforderlich.

4.2. Prognose-Planfall 2 (2035)

In einem weiteren Untersuchungsschritt wurde die geplante Baugebietsentwicklung „Wohngebiet West“ analysiert und einbezogen. Die Fahrtenprognose erfolgte nach den aktuellen Konzepten des Planungsbüros BLFP mit rund 85 Wohneinheiten und bis zu 250 Einwohnern und weist rund 500 Kfz/24h auf. Von diesen prognostizierten Neuverkehrsfahrten werden rund 150 Kfz/24h die untersuchten Knotenpunkte KP-1 und KP-2 belasten.

Auch im Prognose-Planfall 2 (2035) zeigen die Berechnungsergebnisse für die nicht signalisierte Einmündung (KP-1), analog zum Prognose-Planfall 1 (2035) morgens „gute“ und abends „befriedigende“ Kapazitätsreserven. Die mittleren Wartezeiten steigen zwar um jeweils 1 Sekunde auf rund 16 Sekunden morgens bzw. rund 27 Sekunden abends an, aber auch hierdurch entsteht weder in den Haupt- noch in den Nebenströmen nennenswerter Rückstau.

Für den Knotenpunkt KP-2 errechnen sich auch im Prognose-Planfall 2 (2035) mit dem bestehenden Ausbau und der Verkehrsregelung „rechts-vor-links“ sowohl morgens als auch abends „sehr gute“ bis „gute“ Verkehrsabläufe und Kapazitätsreserven. Die mittleren Wartezeiten liegen sowohl morgens als auch abends bei rund 9 Sekunden.

Die vorhandenen Streckenabschnitte weisen regelkonforme und mindestens ausreichende Querschnitte auf und können sowohl den geplanten Neuverkehr als auch den Fußgänger- und Radverkehr erfolgreich aufnehmen. Zusätzliche Maßnahmen am bestehenden Verkehrsnetz sind derzeit nicht erforderlich.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

5.1. Heil- und Trinkwasserschutzgebiete

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda ist der FNP-Änderungsbereich als Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen dargestellt. Die großflächige Darstellung wird nicht geändert und bezieht sich auf die folgenden Heil- und Trinkwasserschutzgebiete.

Der FNP-Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb der qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (WSG-ID 440-088) sowie innerhalb der qualitativen Schutzzone IIIB und der quantitativen Schutzzone C des Heilquellenschutzgebiets Bad Salzhausen (WSG-ID 440-085). Zudem liegt der FNP-Änderungsbereich innerhalb der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Wasserwerke Kohden, Rainrod, Orbes“ (WSG-ID 440-043).

Die in den jeweiligen Schutzgebieten geltenden Ge- und Verbote sind bei der weiteren Planung sowie deren Realisierung zu berücksichtigen.

Abb. 8 Auszüge aus der „Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda Bad Salzhausen, Wetteraukreis, vom 6. Oktober 1992“

§ 4

Verbote in der Zone IV

In der Zone IV sind verboten:

1. das Versenken von Abwasser einschließlich des Wassers der Stadtentwässerung,
2. das Versenken oder Versickern radioaktiver Stoffe,
3. das Errichten und Betreiben von gewerblichen und industriellen Anlagen, in denen als Reststoffe radioaktive Stoffe, wassergefährdende Stoffe oder Betriebsabwässer anfallen, wenn diese Stoffe nicht vollständig aus den Zonen zum Schutz gegen qualitative Beeinträchtigungen hinausgeleitet, hinausgebracht, ausreichend behandelt oder zulässigerweise in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, mit Ausnahme von landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Anlagen, deren Reststoffe im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung verwertet werden,
4. das Beseitigen von radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen durch Ablagern, Aufhalten oder Einbringen in den Untergrund,
5. das Errichten und Betreiben von Rohrleitungen für wassergefährdende Stoffe außerhalb eines Werksgeländes (Fernleitungen).

§ 5

Verbote in der Zone III B

In der Zone III B gelten die Verbote der Zone IV.

Darüber hinaus sind verboten:

1. das Errichten und Betreiben von gewerblichen und industriellen Anlagen, in denen radioaktive oder wassergefährdende Stoffe hergestellt oder verwendet werden, mit Ausnahme landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Anlagen,
2. das Halten von Tieren in Großbeständen, wenn das ordnungsgemäße Verwerten oder Beseitigen der tierischen Ausscheidungen nicht gesichert ist,
3. das offene Lagern boden- oder wasserschädigender Mittel für Pflanzenschutz (einschließlich Mittel zur Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung) und zur Wachstumsregelung; die Anwendung ist nur unter genauer Beachtung der Gebrauchsanweisung zulässig,
4. das Einbringen (z. B. Verregnen, Verrieseln, Versickern, Einleiten oder Versenken) von Abwasser und Kühlwasser in den Untergrund; davon ausgenommen ist die breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone bei günstiger Untergrundbeschaffenheit,
5. das Verändern des Wärmeflusses im Untergrund,
6. die Bebauung ohne besonders gesicherten Anschluß an die Kanalisation,
7. das Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe sowie innerhalb eines Werksgeländes deren Befördern in Rohrleitungen, soweit hierzu nicht Anlagen i. S. des § 15 Abs. 2 der Anlagenverordnung (VAwS) vom 23. März 1982 (GVBl. I S. 74) verwendet werden,
8. Start-, Lande- und Sicherheitsflächen des Luftverkehrs,
9. militärische Anlagen sowie Manöver und Übungen der Streitkräfte oder anderer Organisationen, soweit sie nicht den zwischen dem Bundesministerium der Verteidigung und der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) abgestimmten Vorgaben für die Zone III B entsprechen,
10. Abfallbeseitigungsanlagen sowie Anlagen, die der Lagerung und Behandlung von Autowracks dienen,
11. das Aufbringen von Fäkalschlamm,
12. das Aufbringen von tierischen Ausscheidungen, soweit das übliche Maß der landwirtschaftlichen Düngung überschritten wird,
13. Erdaufschlüsse mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung, sofern nicht fachbehördlich festgestellt worden ist, daß eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist,
14. das Verwenden von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau, wie z. B. Bauschutt, Müllverbrennungsrückstände, Schlacken und phenolhaltige Stoffe,
15. Abwasserbehandlungsanlagen (Kläranlagen – mit Ausnahme zugelassener Kleinkläranlagen) und Sammelgruben,
16. das Neuanlegen und Erweitern von Friedhöfen.

§ 9

Genehmigungen in der Zone D

In der Zone D sind genehmigungspflichtig:

1. Bodeneingriffe über 100 m unter Gelände,
2. das Absenken des Grundwassers über 5 m unter Gelände,
3. die Entnahme von Grundwasser, wenn im Wasser mehr als 250 mg/kg gelöste freie Kohlensäure oder gasförmige Kohlensäure enthalten sind,
4. die Entnahme von Mineralwasser,
5. die Entnahme von Gas aus dem Untergrund und die unterirdische Gasspeicherung.

§ 10

Genehmigungen in der Zone C

In der Zone C gilt die Genehmigungspflicht für die Zone D.

Darüber hinaus sind genehmigungspflichtig:

1. Bodeneingriffe über 20 m unter Gelände,
2. die Entnahme von Grundwasser,
3. das Absenken, Aufstauen, Umleiten oder Anreichern des Grundwassers,
4. Regulierungen an oberirdischen Gewässern,
5. Sprengungen im Untergrund.

Quelle: Staatsanzeiger für das Land Hessen – 9. November 1992

5.2. Wasserversorgung und Entwässerung

Nach Auskunft des Zweckverbands Oberhessische Versorgungsbetriebe (ZOV) ist die Trink- und Löschwasserversorgung des FNP-Änderungsbereichs über die bestehenden Leitungen gesichert.

Die Entwässerung des neuen Wohngebiets wird im Trennsystem erfolgen. Es ist zu prüfen, ob der Anschluss an die bestehende Kanalisation möglich ist. Ein Konzept zur Entwässerung und Regenwasserrückhaltung im Quartier wird parallel zur Bauleitplanung erarbeitet.

In der Heilquellenschutzzone IIIB ist die Einbringung von Abwasser in den Untergrund verboten. Ausgenommen ist eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone bei günstiger Untergrundbeschaffenheit.

Nach dem Ergebnis der Baugrunderkundung scheidet eine planmäßige / gezielte Versickerung von Niederschlagswasser aus, weil die Untergrundverhältnisse dafür gemäß den einschlägigen Regelwerken zu wenig wasserdurchlässig sind. Es wird deshalb empfohlen, die Niederschlagswässer mittels unterirdischer Zisternen und/oder Staukanälen zurückzuhalten und hinsichtlich der Abgabe an die Kanalisation zu drosseln. Zudem werden Festsetzungen zur Dachbegrünung in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass die Dachflächen als Retentionsraum für die Regenwasserrückhaltung genutzt werden können. Entsprechende Anlagen zur Regenwasserrückhaltung sind so zu dimensionieren, dass sie auch bei Starkregenereignissen ihre Funktion erfüllen können.

5.3. Grundwasserschutz

Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurden insgesamt 50 Sondierungen im gesamten FNP-Änderungsbereich vorgenommen. Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten an verschiedenen Stellen festgestellt. Zudem zeigen die Erkundungsergebnisse, dass bereichsweise Schichtwasserhorizonte vorliegen. Dies wird umso auffällig, je näher die Sondieransatzpunkte im nordwestlichen Teil des FNP-Änderungsbereichs, also im Einflussbereich des Landgrafenteichs, liegen.

Es muss davon ausgegangen werden, dass Schichtwasserhorizonte jahreszeitlich bedingt und/oder nach Starkregenereignissen bzw. länger anhaltenden Niederschlägen / der Schneeschmelze zumindest bis knapp unter die Geländeoberfläche vorkommen können.

Aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften des Bodens ist durch die geplante Bebauung und die damit zusammenhängende Versiegelung keine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung zu erwarten.

6. Bodenschutz

6.1. Vorsorgender Bodenschutz

Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes soll die Inanspruchnahme von neuen Flächen für Siedlungstätigkeiten vermieden werden. Da es sich bei dem FNP-Änderungsbereich um bereits zu großen Teilen bebaute Flächen handelt, entspricht die Umnutzung den übergeordneten Zielen einer Begrenzung des Flächenverbrauchs und eines schonenden Umgangs mit der Ressource Boden.

Der Bodenhaushalt im Plangebiet unterliegt relevanten Vorbelastungen. Insbesondere sind hier die existierenden versiegelten Flächen wie z.B. Gebäude, Straße, Parkplatz, Zufahrten zu nennen. Allerdings stellen auch die gärtnerisch gestalteten Grünflächen einen (wesentlich weniger erheblichen) Eingriff in den Bodenhaushalt dar, der die natürliche Entwicklung des Bodens verhindert.

Insgesamt sind die Flächen anthropogen überformt und es ist von einem mittleren Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen auszugehen.

6.2. Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten

Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des FNP-Änderungsbereichs sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurden Proben aus der Auffüllung sowie aus dem gewachsenen Boden einer abfalltechnischen Deklarationsanalyse unterzogen. Die Untersuchungen lieferten erste Hinweise zu den Zuordnungswerten der Bodenproben aus dem Kernmarsch. Im Ergebnis wurden die Proben den Zuordnungswerten LAGA Z0 und LAGA Z1 zugeordnet.

7. Planerische Abwägung

Die Stadt Nidda plant auf der Fläche des ehemaligen Kriegsofener-Erholungsheims ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit überwiegend Wohnnutzungen. Zudem soll die derzeitige Nutzung durch die Behindertenhilfe Wetterau (BHW) auch zukünftig innerhalb des Quartiers fortgeführt und durch passende Nutzungen ergänzt werden. Durch die Schaffung von neuen Räumlichkeiten kann das Angebot der Behindertenhilfe Wetterau (BHW) am Standort gehalten und zeitgemäß ausgerichtet bzw. weiterentwickelt werden.

Der im Flächennutzungsplan als Erholungswald und Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellte Teilbereich besitzt im Planungsgebiet keinen Waldcharakter und wird im Umweltbericht als Baumhecke bewertet. Aufgrund der geringen Größe der Fläche in Verbindung damit, dass der im FNP dargestellte Waldcharakter aufgrund der anthropogenen Überformung nicht gegeben ist, ist die Aufgabe der Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus städtebaulicher Sicht angemessen.

Im vorliegenden Fall ist die Aufgabe einer Sonderbaufläche gerechtfertigt, da die Darstellung des Sondergebiets im Flächennutzungsplan ursprünglich erfolgte, um den Bau und den Betrieb einer Kureinrichtung (Kriegsofener-Erholungsheim) zu ermöglichen. Diese Nutzung ist seit vielen Jahren nicht mehr vorhanden und die aktuelle Entwicklung zeigt, dass kein Bedarf besteht eine vergleichbare Nutzung am Standort zu etablieren. Zudem stellt der Flächennutzungsplan neben dem Plangebiet weitere Sonderbauflächen, Bestand sowie Sondergebiete, geplant im Stadtteil Bad Salzhausen dar, die auch in Zukunft den Erhalt und die Weiterentwicklung der Angebote im Kur- und Gesundheitsbereich sicherstellen.

Gleichzeitig besteht im gesamten Wetteraukreis eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen, die in Bad Salzhausen durch das Personal der bestehenden Kureinrichtungen und Kliniken verstärkt wird. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnraumnachfrage durch die geplante Entwicklung des „Interkommunalen Gewerbegebiets“ im benachbarten Stadtteil Nidda Harb weiter steigen wird.

Aufgrund der attraktiven Lage des Plangebiets im direkten Umfeld des Kurparks und der Nähe zu den Bahnhaltedpunkten Nidda und Bad Salzhausen in Verbindung damit, dass die derzeitige Nutzung durch die Behindertenhilfe Wetterau (BHW) auch in Zukunft möglich sein wird, wird der Entwicklung eines Wohngebiets Vorrang gegenüber anderen Nutzungen gegeben.

Stadt Nidda – Bad Salzhausen

Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“, 4. Änderung sowie dazugehörige 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda) im Gebiet „Die Kurstraße“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

VORENTWURF

Auftraggeber:

Adolf Lupp GmbH + Co KG
Alois-Thums-Straße 1-3
63667 Nidda

für den:

Magistrat der Stadt Nidda

Fachbereich Stadtentwicklung
Wilhelm-Eckhardt-Platz 1
63667 Nidda

Auftragnehmer:

**natur
Profil**

Planung und Beratung
Dipl. Ing. M. Schaefer
Alte Bahnhofstraße 15
61169 Friedberg
Tel.: 0 60 31-20 11
Fax: 0 60 31-76 42
E-Mail: info@naturprofil.de

Stand: September 2022

Bearbeitung:

Projektleitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Sachbearbeitung: J. Puschner (M. Sc.)
H. Krummenauer (Dipl.-Biol. – Göfa GmbH)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

Inhalt

1	GESETZLICHER RAHMEN UND ANLASS DER PLANUNG	3
2	LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	3
3	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	6
4	RECHTLICHE RESTRIKTIONEN UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
5	BESTANDSANALYSE	8
6	AUSWIRKUNGSANALYSE	20
6.1	SCHUTZGUTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	20
6.2	SCHUTZGUTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	25
6.3	WECHSELWIRKUNGEN, KUMULATION	25
7	SCHUTZ-, VERMEIDUNG- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN	26
8	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	29
9	UMGANG MIT EMISSIONEN, ABFALL UND ABWASSER.....	32
10	NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN, ENERGIE-EINSPARUNG.....	32
11	ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN ZUM UMWELTSCHUTZ GEMÄSS §1A BAUGB 32	
12	PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	33
13	HINWEISE ZUM MONITORING.....	33
14	ZUSAMMENFASSUNG	34
15	QUELLEN.....	36

Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Raum	4
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“	4
Abbildung 3: Darstellungen des städtebaulichen Konzepts - Vorentwurf	5
Abbildung 4: Grünanlage hinter dem Wohnheim	12
Abbildung 5: Insektenhotel	12
Abbildung 6: Rasenfläche und Ziergehölze vor dem Wohnheim	12
Abbildung 7: Rasenfläche östlich des Wohnheims	13
Abbildung 8: Ackersaum	13
Abbildung 9: Baumhecke im Westen	14
Abbildung 10: Blick auf die Baumhecke vom Parkplatz aus	14
Abbildung 11: links: lichterer Bereich der Baumhecke, rechts: Blutbuche	15
Abbildung 12: Künstlich angelegter Teich	15
Abbildung 13: Intensiv begrünte Dachfläche	16
Abbildung 14: Avifauna mit Revieren	17

Tabellen

Tabelle 1: Kurzbeschreibung des Vorhabens	6
Tabelle 2: Darstellungen übergeordneter Planungen für den Geltungsbereich	8
Tabelle 3: Emissionen des Kfz.-Verkehrs in Bad Salzhausen im Jahr 2010	10
Tabelle 4: Bestandsbeschreibung und –bewertung der einzelnen Schutzgüter	19
Tabelle 5: Auswirkungsanalyse Planungsfall	24
Tabelle 6: Auswirkungsanalyse Nullvariante	25
Tabelle 7: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	30

1 GESETZLICHER RAHMEN UND ANLASS DER PLANUNG

Die Stadt Nidda hat die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“ im Osten von Bad Salzhausen beschlossen. Mit dem Bebauungsplan soll ein Allgemeines Wohngebiet mit Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen entstehen.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans eine Umweltprüfung für die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 u. § 1a BauGB durchzuführen. Die ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzustellen, der zu einem gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes wird. Die Bewertungsmaßstäbe für die Umweltprüfung und die Inhalte des Umweltberichts werden aus den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB bzw. Anlage 1 BauGB abgeleitet.

Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes wurde das Büro NaturProfil, Dipl.-Ing. M. Schaefer beauftragt.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“ liegt südöstlich des Kurparks von Bad Salzhausen. Als Planungsgebiet ausgewiesen ist eine Fläche von ca. 2,75 ha (Flur 003, Flurstücke 20, 106/2, 106/4 und Flur 002 133/12 sowie teilweise 160/7). Enthalten sind neben den Gebäuden und den Parkplatzflächen, Grünflächen, Einzelbäume und Baumhecken. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück das Bildungshaus und Wohnheim der Behindertenhilfe Wetteraukreis.

Nordöstlich und südlich des Gebiets befinden sich Ackerflächen und Grünland, westlich liegt eine schmale Waldfläche. Im Nordwesten folgen ein Tennisplatz sowie der Kurpark. Der Geltungsbereich ist durch die „Roland-Krug-Straße“ erschlossen.



Abbildung 1: Lage im Raum (rot = Planungsgebiet und näheres Umfeld) (Quelle: Google Maps)



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“ (rot gestrichelt) (Quelle: Natureg)

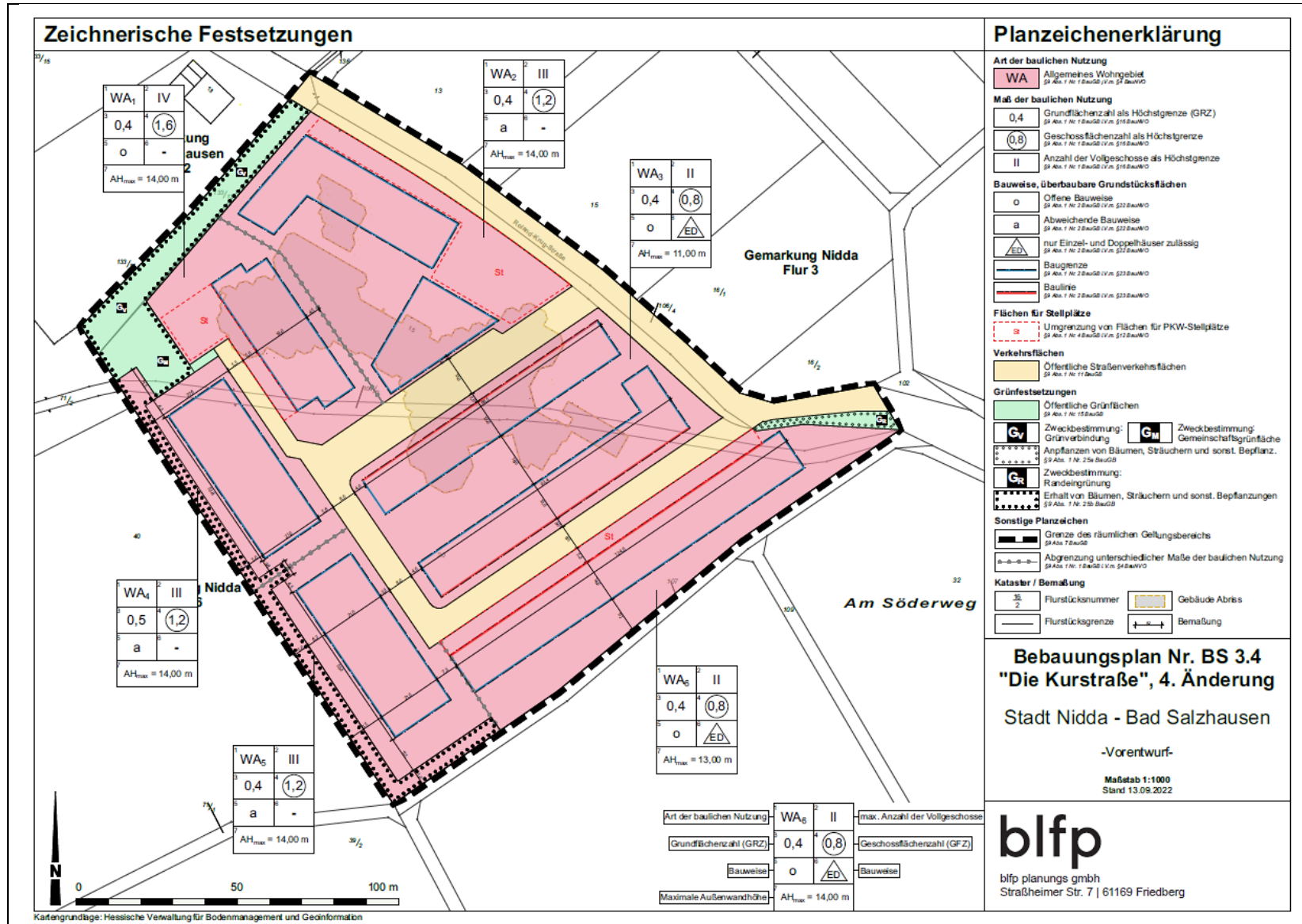


Abbildung 3: Darstellungen des Bebauungsplans - Vorentwurf (Quelle: BLFP Architekten, 13.09.2022)

3 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“ beinhaltet folgende umweltrelevanten Festsetzungen:

- **Allgemeines Wohngebiet WA1 – WA6** (ca. 21.200 m²)
 - GRZ I= 0,4; Ausnahme WA₄ mit 0,5
 - GRZ II= 0,6
 - Teilweiser Erhalt des Baumbestands
 - Anpflanzung von Bäumen
- **Straßenverkehrsflächen** (ca. 4.800 m²)
 - mit Parkplätzen
- **Öffentliche Grünfläche** (ca. 1.400 m²)
 - Teilweiser Erhalt des Baumbestands
 - Anpflanzung von Bäumen

In der nachfolgenden Tabelle sind die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans zusammengefasst:

Tabelle 1: Kurzbeschreibung des Vorhabens

Festsetzungen des Bebauungsplans
<ul style="list-style-type: none"> • Geltungsbereich: ca. 27.472 m² • Allgemeines Wohngebiet (ca. 21.000 m²) • Straßenverkehrsfläche (ca. 4.800 m²) • Öffentliche Grünfläche (ca. 1.400 m²)
Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> • Schutz von Oberboden • Bauzeitenregelung und Baufeldkontrolle • Versickerungsfähige Flächenbefestigung • Oberflächenabfluss-Management • Schutz und Erhalt der vorhandenen Gehölze • Durchgrünung • Dachbegrünung
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> • Baumpflanzungen • Ersatzmaßnahmen (ggf. Zuordnung von Ökokontomaßnahmen)

4 RECHTLICHE RESTRIKTIONEN UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind anhand der in den für den Bauleitplan relevanten einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes zu bewerten. Dabei sind u. a. die Aussagen des Naturschutz-, Denkmal-, Abfall-, Wasser- und Immissionsschutzrechts von Bedeutung.

Naturschutzrecht:

Gemäß der Darlegungen unter <http://natureg.hessen.de> liegt das Planungsgebiet innerhalb des Naturparks „Hoher Vogelsberg“. Das Gebiet ist ansonsten kein Teil eines flächenbezogenen Schutzgebiets (z.B. Natura 2000-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet) noch sind gem. § 30 (2) BNatSchG oder § 13 (1) HAGBNatSchG geschützte Einzelbiotope vorhanden.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet 5619-305 „Buchenwälder östlich von Echzell“ befindet sich westlich ca. 2,2 km entfernt. In der gleichen Richtung liegt in 12,5 km Entfernung das FFH-Gebiet 5520-304 „Basaltmagerasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“. Südlich liegen das VSG 5519-401 „Wetterau“ und das LSG 2440001 „Auenverbund Wetterau“ ca. 2,1 km entfernt. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist durch die Entfernung und den geringen Umfang des Vorhabens ausgeschlossen.

Wasserrecht:

Gemäß der Darlegungen unter <http://gruschu.hessen.de> liegt das Planungsgebiet vollständig in der qualitative Schutzzone I des HQS Oberhess. Heilquellenschutzbezirk. Die Flurstücke Flur 2 Nr. 133/12 und Nr. 160/7 befinden sich in der qualitative Schutzzone II des HQSG Bad Salzhausen. Das Planungsgebiet liegt überwiegend in der qualitativen Schutzzone III B sowie der quantitativen Schutzzone C des Heilquellenschutzgebietes von Bad Salzhausen. Zu dem liegt es in der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebiets „WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod“. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung (24.10.1984) ist zu beachten.

Denkmalschutzrecht:

Gemäß der Darlegungen unter <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de> gehört die nördliche Wegeparzelle (Flurstück 133/12, Flur 2) zur Gesamtanlage Kurpark. Auf der östlichen Grünfläche befindet sich das Roland-Krug-Denkmal, dieses ist nicht unter denkxweb zu finden.

Übergeordnete Planungen:

Das Planungsgebiet wird im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/ RegFNP 2010) als „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“ dargestellt. Zudem liegt es am Randbereich eines „Vorbehaltsgebiet mit besonderer Klimafunktion“. Im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda von 2007 ist das Gebiet hauptsächlich als Sonderbaufläche - Bestand ausgewiesen, die südliche Ecke ist als Erholungswald und Fläche für Maßnahmen zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet.

Tabelle 2: Darstellungen übergeordneter Planungen für den Geltungsbereich

Regionalplan Südhessen (2010)	<ul style="list-style-type: none"> • Vorranggebiet Siedlung - Bestand
Flächennutzungsplan der Stadt Nidda (2007)	<ul style="list-style-type: none"> • Sonderbaufläche - Bestand • Erholungswald (Süden) • Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Kompensationsmaßnahmen auf Teilflächen des umgrenzten Bereichs (Biotopverbund nach Landschaftsplan) (Süden)

5 BESTANDSANALYSE

Nachfolgend werden die verschiedenen Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt und hinsichtlich ihrer Bestandssituation bewertet. Dabei sind zum einen bestehende Vorbelastungen und zum anderen ggf. bereits zulässige Eingriffe oder Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.

Hierzu wurden eine Erfassung der Vegetations- und Biotopstrukturen vorgenommen und faunistische Kartierung (Avifauna, Fledermäuse) durchgeführt. Neben der schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro LP Akustik, 2022) und der Verkehrsuntersuchung (IMB-Plan GmbH, 2022) werden die verfügbaren webbasierte Datengrundlagen zu den verschiedenen Schutzgutthemen ausgewertet.

• **Mensch und menschliche Gesundheit**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Gebäude, die dahinter liegende Grünanlage sowie die umgebenden Baumhecken.

Die im Planungsgebiet gelegene kleine Parkanlage hat eine hohe private Erholungsfunktion für die Anwohner, neben Sitzmöglichkeiten bietet die Anlage durch Schachspiel und Tischtennisplatte auch weitere Beschäftigungsmöglichkeiten. Der nordwestlich angrenzende Tennisplatz und die nordöstlich verlaufende Roland-Krug-Straße mindern die Erholungseignung nicht, laut Lärmviewer Hessen befindet sich der Geltungsbereich in einem potentiell ruhigen Gebiet (< 45 dB(A)). Die schalltechnische Untersuchung prognostiziert, dass die Orientierungswerte (Tags 55 dB(A), Nachts 40 dB(A)) im zukünftigen Wohngebiet eingehalten werden.

Das nähere Umfeld des Bebauungsgebiets hat ebenfalls eine hohe bis sehr hohe Erholungsfunktion, der nördliche Weg im Gebiet führt zum Kurpark. Bad Salzhausen zeichnet sich durch seine großflächige landschaftliche Parkanlage aus. Nördlich und Südlich grenzt ein Erholungswald nach § 23 HEForstG an den Kurort an. In der Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda ragt die südliche Waldfläche in den Geltungsbereich hinein. Dieser kleine Ausläufer besitzt im Planungsgebiet, jedoch keinen Waldcharakter und wird daher als Baumhecke bewertet. Der Bahnhof von Bad Salzhausen befindet sich ca. 900 m nordwestlich des Plangebiets, außerdem ist der Ort mit überörtlichen Rad- und Wanderwegen durchzogen.

- **Bodenhaushalt**

Das geologische Ausgangsmaterial bilden im Geltungsbereich Abschwemmassen lössbürtiger Substrate, hieraus hat sich im Holozän Kolluvialschluff entwickelt. Als Bodeneinheit sind hieraus Kolluvisole (vergleyt und Kolluvisole, pseudovergleyt mit Gley-Kolluvisolen) entstanden (vgl. Bodenvierer Hessen).

Im Bodenvierer ist das Ertragspotenzial, Nitratrückhaltevermögen und Filtervermögen mit mittel bewertet. Es werden keine Aussagen zur Standorttypisierung, nutzbarer Feldkapazität oder Grundwassereinfluss getroffen.

Das Planungsgebiets unterliegt relevanten Vorbelastungen des Bodenhaushalts zum einen sind hier die befestigten Flächen (Gebäude, Straße, Parkplatz, Zufahrten) zu nennen, zum anderen stellt auch die Grünfläche einen Eingriff in den Bodenhaushalt dar, der die natürliche Entwicklung der Böden verhindert. Die Grünflächennutzung stellt im Vergleich zur Versiegelung des Bodens einen wesentlich weniger erheblichen Eingriff dar.

In der Bodenfunktionsbewertung des Bodenvierers von Hessen wird der Funktionserfüllungsgrad der jeweiligen Standorte für das Standortpotenzial, die Ertragsfunktion, die Filter- und Pufferfunktion und das Wasserspeichervermögen zusammengeführt. Die Bodenfunktionsbewertung trifft keine Aussage für das Planungsgebiet, da die Flächen bereits einer anthropogenen Überformung unterlegen sind. Aufgrund der oben beschriebenen Bodeneigenschaften ist, aber von einem mittleren Funktionserfüllungsgrad auszugehen.

- **Grundwasser und Oberflächengewässer**

Das Planungsgebiet liegt vollständig in der qualitative Schutzzone I des HQS Oberhess. Heilquellenschutzbezirk. Die Flurstücke Flur 2 Nr. 133/12 und Nr. 160/7 befinden sich in der qualitative Schutzzone II des HQSG Bad Salzhausen. Das Planungsgebiet liegt überwiegend in der qualitativen Schutzzone III B sowie der quantitativen Schutzzone C des Heilquellenschutzgebietes von Bad Salzhausen. Zu dem liegt es in der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebiets „WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod“. Die Belange des Heilquellen- und Trinkwasserschutzes sind entsprechend zu berücksichtigen.

Allgemein zählt das Gebiet zur hydrogeologischen Einheit „Nordhessisches Tertiär“ des Osthessischen Berglands, Teileinheit „Vogelsberg“, Großraum Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär. Diese Einheit weist basaltische Vulkanite aus dem tertiär, sowie Magmatit und silikatisches Festgestein auf. Der Boden wird als Kluftgrundwasserleiter eingestuft und ist mittel bis mäßig durchlässig.

Im direkten Planungsgebiet gibt es lediglich einen kleinen künstlich angelegten Teich, weitere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Salzbach verläuft in ca. 400 m südwestlich. Der Geltungsbereich selbst ist nach Nordwesten geneigt. Der Oberflächenabfluss erreicht vermutlich teilweise die Salzbach, zu dem wird ein Teil versickern bzw. der Kanalisation zugeführt.

In westlicher Richtung befinden sich der Landgrafenteich (ca. 40 m) und die Salzquelle (ca. 500 m) sowie nördlich ca. 200 m entfernt ein weiterer Teich. Der Oberflächenabfluss erreicht, aufgrund der Neigung nach Nordwesten und der geringen Distanz, den Landgrafenteich zu geringen teilen möglicherweise auch die Salzquelle.

In räumlicher Nähe zum Planungsgebiet befinden sich einige Gewinnungsanlagen, die Stahlquelle (ca. 280 m nordwestlich), die Schwefelquelle (ca. 380 m westlich), die Lithiumquelle (ca. 700 m westlich) sowie die Tiefbrunnen II und III (ca. 700 m südwestlich).

- **Klima / Luft**

In Nidda (132 m ü. NN) kann das Klima als gemäßigt warm eingestuft werden. Die durchschnittliche Niederschlagshöhe liegt im Stadtgebiet bei ca. 725 mm mit einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von ca. 8 °C.

Im Regionalplan sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt-, und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt lediglich an ein Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen.

Das Planungsgebiet ist umgeben von einem größeren potenziell aktiven Kaltluftentstehungsgebiet. Die Fläche befindet sich am Rand des Siedlungsbereichs von Bad Salzhausen und liegt nur im Nordwesten an einem Tennisplatz, die restlichen Seiten grenzen an weitere Wald-, Acker- und Grünlandflächen an. Die umliegende Offenlandschaft wirkt als Kaltluftentstehungsfläche, während der Baumbestand v. a. für eine ausgeglichene Luftfeuchtigkeit und die Reduzierung von Luftschadstoffen durch die Filterwirkung der Gehölze von Bedeutung ist. Das direkte Planungsgebiet ist zwar zu einem Großteil befestigt bzw. bebaut, besitzt aber auch eine große Grünanlage mit Baumbestand. Es trägt daher nicht zur Ausgleichsfunktion bei aber auch nicht zum Überwärmungseffekt.

Die tabellarische Auflistung ist dem Online-Service „Emissionskataster Hessen“ (<https://emissions-kataster.hlnug.de/>) entnommen und gibt beispielhaft die Emissionen des Kfz-Verkehrs in Bad Salzhausen im Jahr 2010 auf Raster-Ebene wieder. Die Luftqualität wird durch Stoffeinträge weiterer Emittenten, wie z. B. Industrie, Kleingewerbe und Gebäudeheizungen, weiter verschlechtert (vgl. Tabelle 3 beispielhafte Werte für Feinstaub, Stickstoffoxide), jedoch ist der Einfluss im Vergleich zum Stadtgebiet Nidda als gering einzustufen. Die lufthygienische Belastung ist somit als gering und die lufthygienische Qualität mit hoch zu bewerten.

Tabelle 3: Emissionen des Kfz.-Verkehrs in Bad Salzhausen im Jahr 2010
(<https://emissionskataster.hlnug.de/>)

Stoffbezeichnung	Emission [kg / (km ² x a)] (weitere Emittenten)
Ammoniak (NH ₃)	30,3
Benzol	10,1
Distickstoffoxid (N ₂ O)	5,78
Feinstaub (PM10)	65
flüchtige organische Verbindungen ohne Methan (NMVOC)	183
Kohlendioxid (CO ₂)	264.000
Kohlenmonoxid (CO)	1.320
Methan (CH ₄)	10,2

Stoffbezeichnung	Emission [kg / (km ² x a)] (weitere Emittenten)
Schwefeloxide (SO _x /SO ₂)	1,32
Stickstoffoxide (NO _x /NO ₂)	784

Die nächstgelegene Wetterstation befindet sich in Schotten ca. 15 km von Bad Salzhausen entfernt (<https://www.hlnug.de>). 2019 gab es 51 Tage mit einer Temperatur von über 25° C, wovon 17 Tage über 30° C erreichten. Die 30 –jährigen Mittelwerte zeigen, dass im Zuge des Klimawandels mit einer Zunahme in den kommenden Jahrzehnten gerechnet werden muss. Von 1981 bis 2010 gab es durchschnittlich 34 Sommertage, von 1991 bis 2020 sind es bereits sieben Tage mehr. Demgegenüber stehen 85 Tage mit einer Temperatur unter 0° C.

- **Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Vegetation und Nutzungstypen

Auf Grundlage der „heutigen potenziell natürlichen Vegetation (hpnV)“ wären bei natürlichen Standortbedingungen im Umfeld „Hainsimsen-Buchenwälder“ entwickelt. Nachstehend werden die Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans beschrieben. Die Angaben in Klammern entsprechen dem Code der Hessischen Kompensationsverordnung:

Grünfläche:

Hinter dem Wohnheim befindet sich eine Grünanlage mit Parkcharakter (11.222). Die Rasenfläche wird häufig gemäht und setzt sich aus den typischen Rasenarten zusammen, wie Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Breitwegerich (*Plantago major*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Feld-Klee (*Trifolium campestre*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.), Hahnenfuß (*Ranunculus spec.*) und Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*). Teilbereiche sind durch Rasengittersteine (10.540) befestigt. Ein schmaler Streifen wird nicht gemäht und als insektenfreundlicher Blühstreifen, bestehend aus Gamander Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Zaun-Wicke (*Vicia sepium*), Weißklee (*Trifolium repens*), Gundermann, Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*), Hahnenfuß, Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Stinkender Storchschnabel (*Geranium robertianum*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Lupine (*Lupinus polyphyllus*), Beinwell (*Symphytum officinale*), Rapunzel (*Valerianella locusta*), Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Löwenzahn, Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*) erhalten. Neben dem Blühstreifen befinden sich zu dem zwei Insektenhotels. Die Anlage ist durch zahlreiche Bäume gestaltet, neben jüngeren Ziergehölzen kommen auch mittelalte Eichen (*Quercus petraea* & *robur*), Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*), Ahorne (*Acer pseudoplatanus* & *platanooides*), Linden (*Tilia platyphyllos* & *cordata*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*) vor. Zu den Eschen ist zu erwähnen das einige Exemplar krank sind. An einigen der Bäume hängen Nistkästen.

Vor dem Wohnheim sowie im Osten des Planungsgebiets befinden sich weitere gärtnerisch gepflegte Flächen (11.221) abgesehen von den durch Zierpflanzen strukturierten Bereichen befinden sich auch hier von Bäumen bestandene Rasenflächen. Die Rasenflächen unterscheiden sich in ihrer Zusammensetzung nicht wesentlich voneinander, im Osten kommen wenige Disteln und Knäuel-Hornkraut (*Cerastium glomeratum*) hinzu.



Abbildung 4: Grünanlage hinter dem Wohnheim



Abbildung 5: Insektenhotel



Abbildung 6: Rasenfläche und Ziergehölze vor dem Wohnheim



Abbildung 7: Rasenfläche östlich des Wohnheims

Saumstrukturen:

Entlang des nordöstlich gelegenen Ackers verläuft ein Saum mit einer Mulde zur Straßenentwässerung. Der Acker liegt im Gegensatz zum Saum außerhalb des Geltungsbereichs. Der Saum (09.151) setzt sich aus Obergräsern wie Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Gemeinem Rispengras sowie krautigen Arten darunter Ackerschachtelhalm (*Equisetum arvense*), Gänsefingerkraut (*Potentilla anserina*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Wiesenlabkraut (*Galium mollugo*) und Zaun-Wicke zusammen.



Abbildung 8: Ackersaum

Gehölzstrukturen:

Der Geltungsbereich ist dreiseitig von Baumhecken (04.600) umgeben und setzt sich neben den bereits genannten Baumarten aus Feld-Ahorn (*Acer campstre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Walnuss (*Juglans regia*), Hasel (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und wenigen Birken (*Betula pendula*) sowie Kirschen (*Prunus spec.*) zusammen, vereinzelt kommen Ziergehölze hinzu. Der Baumbestand ist überwiegend mittleren Alters vereinzelt sind ältere, dickstämmige Bäume vorhanden, hervorzuheben sind drei alte Blutbuchen (04.210) in der südöstlichen Baumhecke. Überwiegend ist die Baumhecke durch eine dichte Strauchschicht geprägt, vor allem im Südosten gibt es aber auch lichte Bereiche nahezu

ohne Strauchschicht. In den überwiegenden Bereichen mit stark ausgeprägter Strauchschicht fehlt die Krautschicht weitgehend, dort wo sie ausgebildet ist, wird sie von Goldnessel dominiert, vereinzelt kommen Zaunwicke und Berg-Ehrenpreis (*Veronica montana*) hinzu, im Südosten sind es neben Goldnesseln vor allem Wald-Zwenke (*Brachypodium sylvaticum*) und Kleines Springkraut (*Impatiens parviflora*).

An der nördlichen Ecke des Gebiets befindet sich eine Baumgruppe aus überwiegend Schwarzkiefer (04.220). Der Parkplatz ist durch Baumreihen (04.210) aus Ahorn strukturiert, im Unterwuchs befinden sich niedrige Hainbuchenhecken. Um das Wohngebäude sind teilweise Ziergehölze (02.500) und heimische Sträucher (02.200) aus bspw. Hasel gepflanzt.

Die gärtnerisch gepflegten Bereiche vor dem Wohngebäude sind von sieben Trauben-Eichen (*Quercus petraea*) bestanden. Die östliche Rasenfläche ist ebenfalls von verschiedenen heimischen Bäumen (Walnuss, Birke, Spitz-Ahorn und Berg-Ahorn) bestanden (04.110).

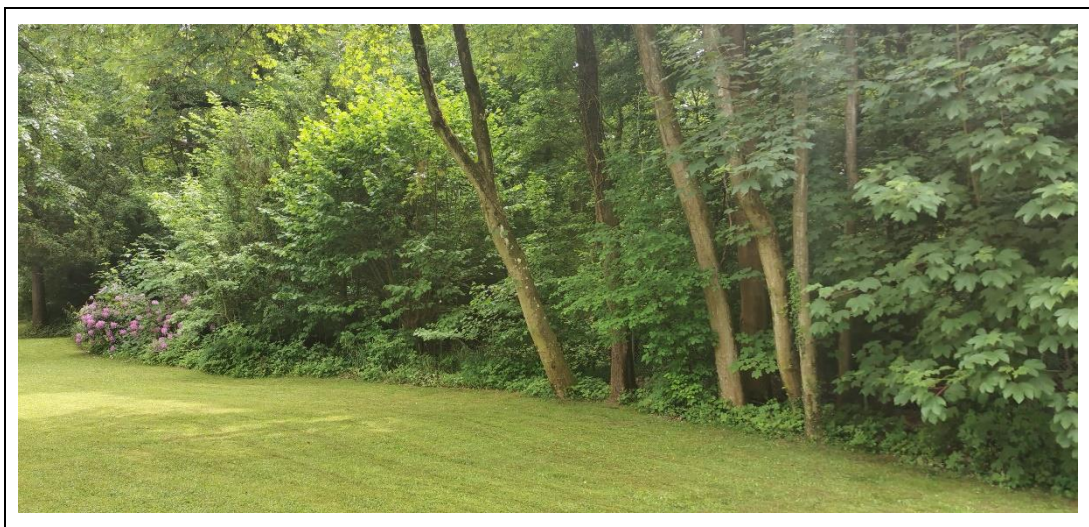


Abbildung 9: Baumhecke im Westen

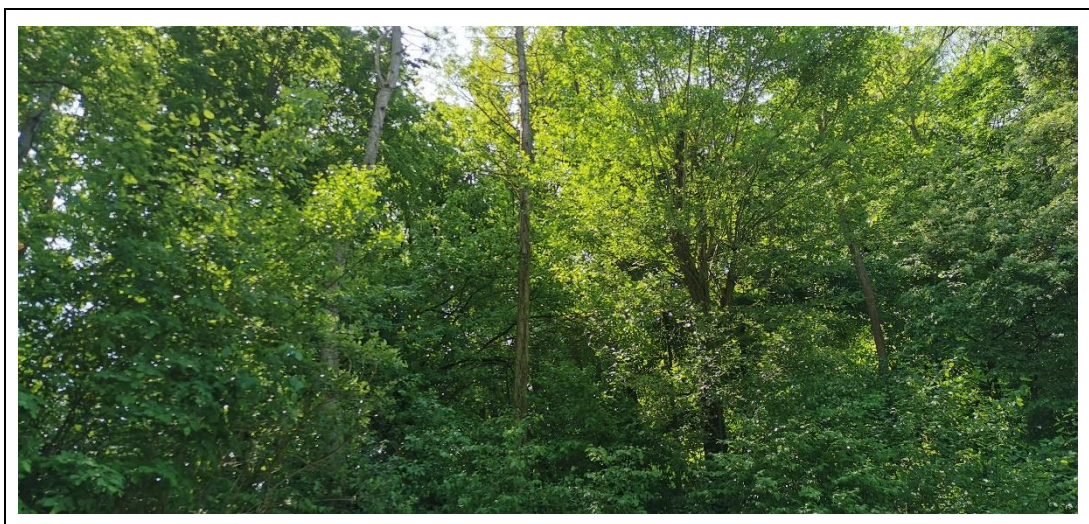


Abbildung 10: Blick auf die Baumhecke vom Parkplatz aus



Abbildung 11: links: lichterer Bereich der Baumhecke, rechts: Blutbuche

Gewässer:

Im Osten, erreichbar über die intensiv begrünte Dachfläche, befindet sich ein kleiner künstlich angelegter Teich (05.352). Es schwimmen Wasserlinsen (*Lemna spec.*) an der Oberfläche, der Rand ist von Frauenmantel (*Alchemilla vulgaris*) dominiert sowie von jungem Ahorn, Birken und Hartriegel bestanden.

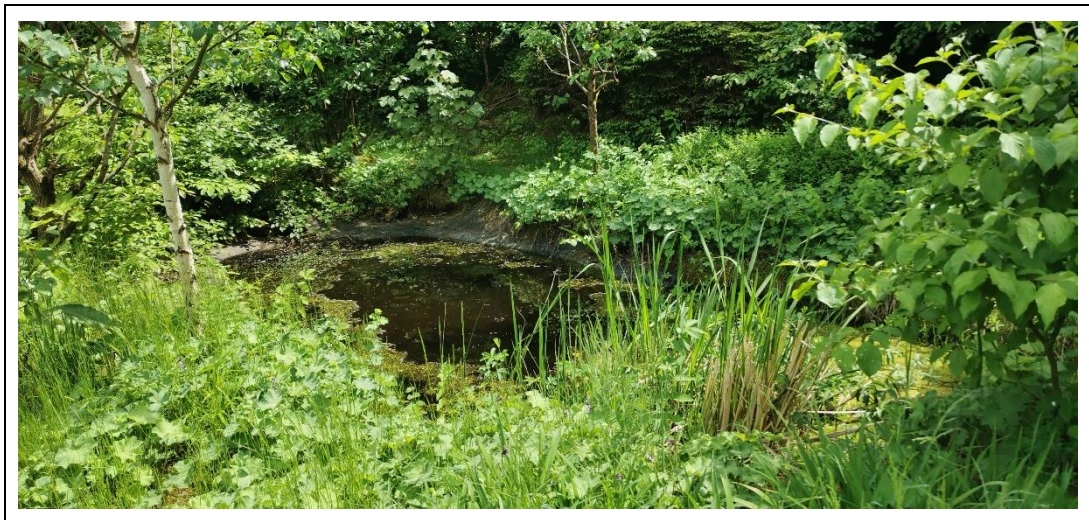


Abbildung 12: Künstlich angelegter Teich

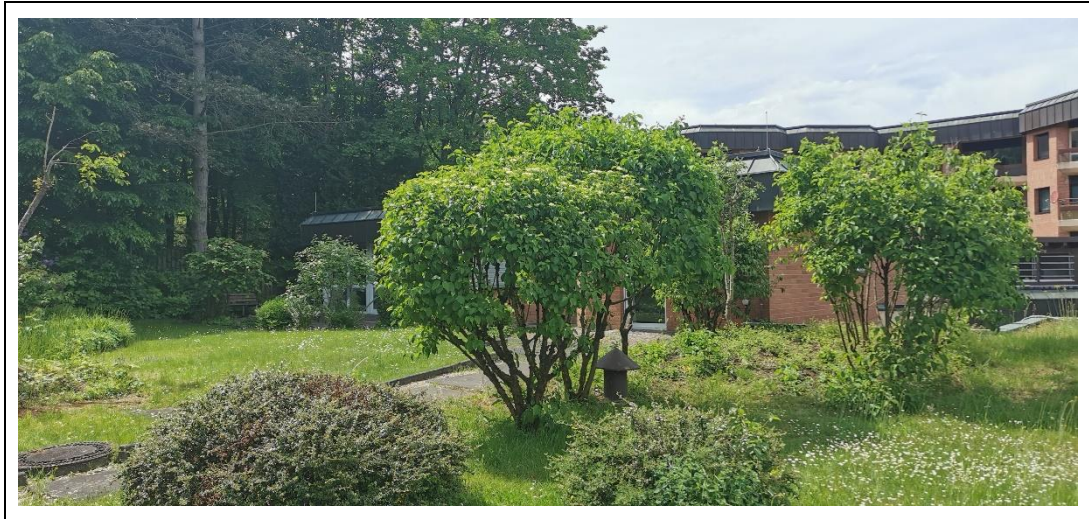


Abbildung 13: Intensiv begrünte Dachfläche

Als sonstige Biotopstrukturen sind neben der nordöstlich anliegenden Roland-Krug-Straße (10.510) und dem Parkplatz (10.510), die extensiv & intensiv begrünten Dachflächen (10.730/10.720) zu nennen.

Aus Sicht der Vegetations- und Biotopstrukturen hat das Planungsgebiet eine teils geringe, teils höhere Bedeutung. Die häufig gemähten Rasenflächen sind aufgrund des geringen Artenspektrums von weniger Bedeutung, die Einzelbäume und Baumhecken bilden die wertgebenden Strukturen und sind vor allem für die Fauna von Bedeutung.

Fauna

Das Planungsgebiet kommt in erster Linie als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse in Betracht. Die Einzelbäume und Baumhecken mit verschiedenen Gehölzarten sind als Brut- und Nahrungshabitat wertgebend. Bodenbrütende Offenlandarten, wie die Feldlerche oder die Wiesenschafstelze sind aufgrund der Nutzung und Biotoptypen nicht zu erwarten. Im Zuge der faunistischen Kartierungen wurden 13 Vogelarten nachgewiesen, die ihr Revier im Planungsgebiet oder der angrenzenden Waldfläche haben.



Abbildung 14: Avifauna mit Revieren im Geltungsbereich (ungefähre Lage rot) und der angrenzenden Waldfläche

Der Schwerpunkt der Nachweise liegt im Bereich der Gehölze, wo als Teilsiedler die beiden gefährdeten Arten Grünspecht (*Picus viridis*) und Pirol (*Oriolus oriolus*) hervorzuheben sind. Während der Grünspecht nach BNatSchG 2009 streng geschützt ist, wird der Pirol in der Vorwarnliste von Deutschland und Hessen aufgeführt und ist in einem ungünstigen Erhaltungszustand.

Im direkten Planungsgebiet sind vor allem die beiden Gebäudebrüter Hausrotschwanz und Haussperling planungsrelevant. Letzterer befindet sich in Hessen in einem ungünstigen Erhaltungszustand und wird auf der Vorwarnliste geführt.

Für Höhlenbrüter nutzbare Baumhöhlen oder Dauernester wurden bei der Begehung nicht festgestellt. An einzelnen Bäumen sind Nistkästen befestigt, die sich für höhlenbrütende Arten eignen. Waldohreule oder Mäusebussard, die auf größere Baumbestände angewiesen sind, finden ggf. in dem weiter gelegenen Kurpark bzw. Waldbereichen geeignete Niststätten, sind im Wirkraum des Vorhabens jedoch allenfalls bei der Nahrungssuche anzutreffen.

Sehr seltene oder stark gefährdete Arten fehlen im Plangebiet und sind aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen auch nicht zu erwarten.

An Kleinsäugetern sind Vorkommen von u. a. Feldmaus, Maulwurf, Eichhörnchen und Igel zu erwarten. Außerdem wurden siedlungsorientierte Fledermaus-Arten nachgewiesen. Für einzelne Fledermausarten bilden der Gehölzbestand und die Grünanlage einen Teil eines ausgedehnten Jagdreviers, wobei in erster Linie siedlungsorientierte Arten, wie die Zwergfledermaus, zu erwarten sind. Im Baumbestand des Planungsgebiets wurden Horchboxen angebracht, um nachzuvollziehen wann die Tiere das Gebiet frequentieren und um welche Arten es sich im Einzelnen handelt. Die vollständige Auswertung erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf und wird ergänzt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass Zwergfledermäuse Tagesschlafplätze am Gebäude finden.

Im Planungsgebiet wurden im Rahmen der Begehung keine Reptilien, auch keine Zauneidechsen in den Krautsäumen beobachtet. Das Planungsgebiet bietet keine geeigneten Strukturen, es fehlt bspw. an offenen, grabbaren Stellen zur Eiablage. Die Rasenflächen sind durch die intensive Pflege unattraktiv für Reptilien. Die Baumhecken sind zu stark beschattet. Ein Vorkommen von Reptilien kann im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

Die Gehölzränder und der Blühstreifen mit Insektenhotels kommen als Lebensraum einer artenreicheren Insektenfauna, insbesondere Käfer, Heuschrecken und Schmetterlinge in Betracht, wenngleich auch hier in der Stadtrandlage in erster Linie verbreitete und ungefährdete Arten zu erwarten sind.

Der Geltungsbereich hat als Lebensraum für wildlebende Tiere eine mittlere Bedeutung, wobei der Gehölzbestand und die insektenfreundliche Freiraumgestaltung Habitatstrukturen für eine artenreiche Fauna überwiegend häufiger Arten bieten.

- **Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zum Landschaftsraum „Salzhausener Parklandschaft“. Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 155 m ü. NN. und fällt in Richtung Nordwesten ab bzw. steigt in Richtung Südosten an. Das Gebiet teilt sich in die

Nutzungsformen Wohngebäude mit kleiner Parklandschaft, die von Baumhecken umgeben ist sowie einer Parkplatzfläche und gärtnerisch gepflegten Bereichen. Die nördliche Wegeparzelle führt zum nahegelegenen Kurpark. Im Osten verläuft die Roland-Krug-Straße.

Der Beitrag des Gebiets zum Orts- und Landschaftsbild ist als mäßig einzustufen, da ausgehend von der Roland-Krug-Straße der anthropogene Einfluss (Wohngebäude und Parkplatz) stark wahrnehmbar ist. Die anderen Seiten des Grundstücks sind so stark eingegrünt, dass Gebäude und Parkplatz nicht wahrnehmbar sind. Im direkten Gebiet ist die strukturreiche und attraktiv gestaltete Parkanlage hervorzuheben.

Die Errichtung des Wohngebiets wird das Landschaftsbild verändern, aber nicht zwingend verschlechtert, statt wenigen großen, veralteten Wohngebäuden werden mehrere moderne Wohngebäude entstehen.

• Kultur- und sonstige Sachgüter

Es befinden sich keine Kulturgüter, die von einer Bebauung betroffen werden könnten im direkten Umfeld der geplanten Wohnbaufläche.

Tabelle 4 fasst die Ergebnisse der Bestandsanalyse zusammen:

Tabelle 4: Bestandsbeschreibung und –bewertung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut	Bestandsbewertung
Mensch	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnheim mit Grünanlage, nahe Kurpark • Bedeutende private Erholungsfunktion
	<u>Vorbelastung:</u> <ul style="list-style-type: none"> • geringe Lärm-Immissionen durch Roland-Krug-Straße und Tennisplatz • geringe lufthygienische Belastung.
Boden	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Im Holozän entstanden aus Abschwemmassen lössbürtiger Substrate, Kolluvialschluff bzw. die Bodeneinheit Kolluvisol (vergleyt und Kolluvisole, pseudovergleyt mit Gley-Kolluvisolen). • Mittleres Ertragspotenzial, Nitratrückhaltevermögen und Filtervermögen • keine Aussagen bzw. Informationen zur Standorttypisierung, nutzbarer Feldkapazität oder Grundwassereinfluss
	<u>Vorbelastung:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Geringfügige Beeinträchtigung der natürlichen Bodenentwicklung im Bereich der Grünflächennutzung • Beeinträchtigung der natürlichen Bodenentwicklung im Bereich der befestigten Straßen, Zufahrten, Parkplätze und Gebäude.
	<u>Zusammenfassende Bewertung:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Mittlere Bewertung der Bodenfunktionen

Schutzgut	Bestandsbewertung
Wasser	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Qualitative Schutzzone II des HQSG Bad Salzhausen (Flur 2 Nr. 133/12 und Nr. 160/7) • Qualitativen Schutzzone HQS IIIB & Quantitativen Schutzzone C des Heilquellenschutzgebietes von Bad Salzhausen • Qualitativen Schutzzone I des HQS Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. • Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebiets „WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod“. • Kluftgrundwasserleiter, mit einer mittleren bis mäßigen Durchlässigkeit
	<u>Vorbelastung:</u> -
Klima, Luft	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Umgebende Offenlandschaft wirkt als potenziell aktives Kaltluftentstehungsgebiet • Baumbestand sorgt für eine ausgeglichene Luftfeuchtigkeit und die Reduzierung von Luftschadstoffen
	<u>Vorbelastung:</u> <ul style="list-style-type: none"> • geringe lufthygienische Belastung.
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> • artenarme Rasenflächen, wertgebender großer Gehölzbestand mit Nistkästen • insektenfreundliche Freiraumgestaltung (Blühstreifen, Insektenhotels)
	<u>Vorbelastung:</u> <ul style="list-style-type: none"> • geringe Störeffekte durch Bewohner und Roland-Krug-Straße • häufiges Mähen der Rasenflächen
Landschaftsbild	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsraum „Salzhausener Parklandschaft“ • Attraktive Parkanlage • Stark eingegrüntes Grundstück • Mittlere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild
	<u>Vorbelastung:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Infrastruktureinrichtungen (Straße, Zufahrt, Parkplatz) • Veraltetes Wohngebäude
Kultur- und Sachgüter	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> -
	<u>Vorbelastung:</u> -

6 AUSWIRKUNGSANALYSE

6.1 Schutzgutbezogene Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die verschiedenen Schutzgüter ermittelt und ihre Erheblichkeit festgestellt. Die Auswirkungsanalyse enthält eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung – in

diesem Fall die umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans. Den Ausgangszustand für die Auswirkungsanalyse stellt die in der Bestandsbewertung beschriebene Situation der Schutzgüter dar, wobei die vorhandene Bebauung und die damit verbundenen Vorbelastungen Berücksichtigung finden.

Den jeweiligen Auswirkungen werden die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der Eingriffe in das jeweilige Schutzgut gegenüber gestellt. Diese Maßnahmen können einen wesentlichen Beitrag zur Unerheblichkeit der Umweltauswirkungen leisten.

Die Relevanz der umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird folgendermaßen bewertet:

- **Allgemeines Wohngebiet:**

Auf einer ca. 21.00 m² Fläche entstehen Einzel- und Doppelhäuser, sowie mehrgeschossige Wohnhäuser, hierzu werden die Bestandsgebäude abgerissen und die Grünanlage überbaut bzw. überformt. Um das Wohngebiet zu erschließen werden neue Straßen angelegt. Die Grundstücke werden durchgrünt, teilweise wird der vorhandene Baumbestand erhalten und neue Bäume angepflanzt.

- **Straßenverkehrsfläche**

Im Allgemeinen Wohngebiet entstehen neue Straßen mit einer Fläche von ca. 4.800 m². Im Bestand gibt es ca. 1.520 m² Straßenverkehrsflächen.

- **Öffentliche Grünfläche:**

Am östlichen und westlichen Rand werden zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Im Osten kann hierdurch die bestehende Grünfläche erhalten werden.

Demnach sind mit der Festsetzung der Fläche für den Wohnungsbau und der Straßenverkehrsfläche umweltrelevante Auswirkungen verbunden. Dabei handelt es sich um:

- ⇒ **Bebauung, Versiegelung bzw. Befestigung bisher un bebauter Gehölz- und Grünflächen: 7.400 m²** (Im Bestand sind bereits ca. 10.400 m² befestigt)
Einfamilienhäuser, mehrgeschossige Wohnbebauung, Nebenanlagen, Pkw-Stellplätze: ca. 12.600 m²,
neue Straßenverkehrsflächen im Allgemeinen Wohngebiet: ca. 5.200 m²
- ⇒ **Überformung von Standorten und Vegetation: 20.000 m²**
privat nutzbare Gartenflächen und Grünanlagen im Allgemeinen Wohngebiet: ca. 9.500 m²

Von den mit den Nutzungsänderungen verbundenen Eingriffen sind die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Lokalklima, Tiere, Pflanzen und Lebensräume sowie das Landschaftsbild in unterschiedlicher Intensität betroffen:

- **Mensch und menschliche Gesundheit**

Das künftige Wohngebiet reduziert zwar im Plangebiet den Anteil der Grünfläche, es wird aber weiterhin privat nutzbare Gartenflächen sowie öffentliche Grünflächen geben. Ein Teil des Baumbestands wird erhalten.

Mit Aufnahme der beabsichtigten Nutzung ist im Vergleich zur bestehenden Situation mit einer nur unwesentlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Verkehrsuntersuchung zeigt, dass die bestehenden Kapazitätsreserven ausreichen um mindestens befriedigende Verkehrsqualitäten aufzuweisen (IMB-Plan GmbH, 2022). Verkehrsbedingte Schadstoff- oder Lärmbelastigungen sind als vernachlässigbar gering zu bewerten und verändern sich im Kurbezirk nicht. Negative Auswirkungen für das Schutzgut Mensch sind nicht zu erkennen.

- **Bodenhaushalt**

Durch den Wohnungsbau, neue Straßen und Pkw-Stellplätze wird (ca. 7.400 m²) bisher unversiegelter Boden überbaut bzw. befestigt. Durch die großflächige Versiegelung kommt es weitgehend zum Verlust der Bodenfunktionen.

Für weitere ca. 18.500 m² des Planungsgebietes wird von einer zumindest zeitweisen Überformung der Standorte ausgegangen. Dabei handelt es sich zum einen um Flächen, die zur Geländeangleichung abgegraben oder aufgeschüttet werden müssen, sowie um Bereiche, die für Lagerung und Baustelleneinrichtung oder Arbeitsstreifen benötigt werden.

- **Grundwasser und Oberflächengewässer**

Die Versiegelung des Bodens verhindert die Versickerung des Wassers und erhöht somit den Oberflächenabfluss, folglich wird auch die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

- **Klima / Luft**

Das Planungsgebiet ist bereits zu einem Großteil bebaut und wirkt daher nicht als Kaltluftentstehungsgebiet, durch die zusätzliche Versiegelung wird sich der Überwärmungseffekt nur geringfügig erhöhen, die umgebende Offenlandschaft und Gehölze wirken dem entgegen. Die lufthygienische Qualität wird nur in geringem Ausmaß durch Heizungsanlagen und Kfz-Verkehr verschlechtert.

- **Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Der Bau des Wohngebiets führt zum Verlust der vorhandenen Lebensräume im Bereich der Grünanlage, die hier vorkommenden Tier- und Pflanzenarten verlieren ihren Lebensraum. Der vorhandene Baumbestand wird dagegen nur vermindert, die Tier- und Pflanzenarten werden beeinträchtigt. Das neue Wohngebiet wird die Störungsintensität dieses Lebensraums weiter erhöhen.

- **Landschaftsbild und Erholung**

Die Bebauung verändert das Landschaftsbild deutlich, statt wenigen großen, veralteten Wohngebäuden werden mehrere moderne Wohngebäude entstehen. Aufgrund der Zunahme der Bebauung wird der Parkcharakter der Grünanlage nicht zu erhalten sein. Es entstehen aber neue Gartenflächen im Wohngebiet.

- **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es befinden sich keine Kulturgüter im Umfeld des geplanten Wohngebiets.

Die Bewertung dieser Beeinträchtigungen bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Tabelle 5: Auswirkungsanalyse Planungsfall

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Geringfügige Zunahme des Straßenverkehrs + Errichtung eines Allgemeinen Wohngebiets + Privat nutzbare Freifläche, Hausgärten 		unerheblich
Boden/Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust der Bodenfunktion durch die Bebauung/Versiegelung auf ca. 17.800 m² Fläche 	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der zusätzlichen Versiegelung (maximale Grundfläche) auf das unabdingbare Maß - Begrenzung bzw. Reduzierung der befestigten Flächen für Stellplätze - Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens - Dachbegrünung 	erheblich
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauung und Befestigung bisher unversiegelter Flächen (ca. 7.400 m²) • Verringerung der versickerungsfähigen Fläche • Erhöhter Oberflächenabfluss 	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung bzw. Reduzierung der befestigten Flächen für Stellplätze - Verwendung durchlässiger Befestigungen 	unerheblich
Klima, Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Reduktion der Gehölze und somit auch deren Funktionen • Erhöhung der Bebauungsdichte, Abnahme der Grünflächen • Temperaturanstieg 	<ul style="list-style-type: none"> - Teilweiser Erhalt des Baumbestands - Anpflanzung von Bäumen, Durchgrünung - Dachbegrünung 	unerheblich
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Biotopstrukturen mit hoher Bedeutung (Gehölze) & geringer Bedeutung (Rasenfläche) durch Bebauung (ca. 7.400 m²) und zeitweise Überformung (ca. 18.500 m²). • Verlust von Teillebensräumen (Baumbestand), ggf. auch Brutstandorten häufiger, ungefährdeter Vögel (ca. 4.600 m²). • Geringe Zunahme der Störeffekte durch das Wohngebiet 	<ul style="list-style-type: none"> - Teilweiser Erhalt des Baumbestands - Anpflanzung von Bäumen, Durchgrünung - Begrünung der nicht überbauten bzw. befestigten Flächen - Dachbegrünung 	erheblich
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung der Siedlungsfläche • Verlust der parkartigen Grünanlage • Moderne Bebauung 	<ul style="list-style-type: none"> - Dachbegrünung - Teilweiser Erhalt des Baumbestands - Eingrünung - Gestalterische Festsetzungen 	unerheblich
Kultur- und Sachgüter	-	-	unerheblich

• Negative Auswirkungen, Beeinträchtigungen; + Positive Auswirkungen, Aufwertung; - Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme im Rahmen der Bauleitplanung

6.2 Schutzgutbezogene Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Wie aus der Bestandsanalyse hervorgeht, unterliegt das Planungsgebiet bereits Vorbelastungen, die im Wesentlichen aus der Bebauung, dem Verkehr und der Siedlungstätigkeit im Umfeld herrühren. In der nachfolgenden Tabelle wird zusammengestellt, welche Vorbelastungen fortauern und welche Auswirkungen nicht zum Tragen kommen, wenn auf die Aufstellung des Bebauungsplans verzichtet würde.

Tabelle 6: Auswirkungsanalyse Nullvariante

Schutzgut	Auswirkungsprognose im Vergleich zum Planungsfall
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> = geringe bioklimatische und lufthygienische Belastung. = geringe Lärm-Immissionen durch Kfz-Verkehr und Tennisplatz – keine weitere Wohnfläche – keine geringfügige Zunahme des Straßenverkehrs
Boden	<ul style="list-style-type: none"> = Fortbestand der bestehenden Versiegelung – keine Bebauung bzw. Befestigung an anderer Stelle.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> – keine Bebauung bzw. Befestigung an anderer Stelle.
Klima, Luft	<ul style="list-style-type: none"> = geringe bioklimatische und lufthygienische Belastung. – keine Zunahme der versiegelten Fläche (Überwärmungseffekt)
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> = geringe Beeinträchtigung der Lebensräume in Folge von Störungen durch den umliegenden Straßenverkehr – kein Verlust hoch bedeutender Biotopstrukturen (Gehölze) – kein Verlust gering bedeutender Biotopstrukturen (Rasen) – kein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Vogelarten – keine Zunahme von Störungen durch neues Wohngebiet
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> = Erhalt des angestammten Landschaftsbildes insgesamt (Wohngebäude, Parkanlage, Baumhecken). – Keine Verringerung der Gehölzbestände.
Kulturgüter	<ul style="list-style-type: none"> –

- = Fortbestand der aktuellen Situation bzw. von Vorbelastungen
- Ausbleiben von negativen oder positiven Auswirkungen der Planung

6.3 Wechselwirkungen, Kumulation

• Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Landschaftsfunktionen und Schutzgütern bestehen naturgemäß Wechsel- und Austauschbeziehungen. Diese Wechselwirkungen werden in der Auswirkungsanalyse berücksichtigt, indem die jeweiligen Beeinträchtigungen ggf. bei mehreren Schutzgütern behandelt werden. Spezielle Wechselwirkungen, die zu einer geänderten Bewertung der Umwelterheblichkeit führen, sind nicht zu erkennen.

- **Kumulation**

Im Umfeld des Bebauungsplans Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“ sind keine weiteren Vorhaben geplant, die zu einer Kumulation nachteiliger Umweltauswirkungen führen können.

7 SCHUTZ-, VERMEIDUNG- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Wie aus Tabelle 5 ersichtlich ist, können die Umweltauswirkungen überwiegend als nicht erheblich eingestuft werden, da die Beeinträchtigungsintensität nur gering ist oder geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Lediglich für Pflanzen, Tiere und Lebensräume sowie Boden verbleibt trotz Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eine Erheblichkeit. Um diese negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu kompensieren, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Hierfür werden - soweit möglich – Maßnahmen im Planungsgebiet vorgesehen (z. B. Baumpflanzungen). Darüber hinaus werden bereits umgesetzte Ökokonto-Maßnahmen zugeordnet. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist in den Umweltbericht integriert.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen:

- **Schutz von Oberboden**

Die humose Oberbodenschicht wird abgetragen, gelagert und soweit möglich innerhalb des Wohngebiets und der Straßenflächen wieder verwendet.

- **Versickerungsfähige Flächenbefestigungen:**

Stellplätze, Zufahrten und Wege werden soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt. Häufigere und weniger ergiebige Niederschläge können so auf diesen Flächen direkt zur Versickerung gebracht werden. Für stärkere Niederschlagsereignisse müssen diese Flächen jedoch ausreichend entwässert werden, um den Oberflächenabfluss schadlos in die Kanalisation abzuleiten.

- **Oberflächenabfluss-Management:**

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gem. §37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

Die extensive Dachbegrünung trägt dazu bei Niederschläge zurückzuhalten; Substrat und Schichtstärke sind so zu wählen, dass ein effektiver Rückhalt von Dachflächenwasser gegeben ist.

- **Bauzeitenregelung und Baufeldkontrolle**

Die vorgesehene und unvermeidbare Beseitigung von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres zulässig. Sofern diese Fristen nicht eingehalten werden können, kann zu anderen Zeiten auch eine Nachsuche in den zu beseitigenden Gehölzen auf genutzte Vogelnester und besetzte Tagesquartiere von Fledermäusen erfolgen. Wenn sich dabei keine positiven Befunde auf eine Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ergeben, wäre eine Beseitigung der Gehölze aus artenschutzrechtlicher Sicht auch zu anderen Zeiten unkritisch. Die Gebäude sind, aufgrund der Tagesquartiere, vor Abriss auf Fledermäuse zu überprüfen.

- **Vermeidung von Vogelschlag**

Bei einem erhöhten Anteil von Glasflächen an den geplanten Wohngebäuden erhöht sich das Risiko für Vogelschlag. Dem kann beispielsweise durch den Einsatz von speziell entspiegeltem Glas, dem Auftrag von Linien- oder Punktmuster oder dem Verzicht auf Übereckverglasungen vorgebeugt werden.

- **Vermeidung von Lichtemissionen**

Durch eine entsprechende Ausstattung (LED) und Ausrichtung (nach unten abstrahlend) der Außenbeleuchtung von Gebäuden und Straßenverkehrsflächen können Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen reduziert werden. Dies betrifft zum einen die Wohnbevölkerung aber auch nachtaktiver Insekten, Säugetiere und ggf. Eulen. Zwar ist bei dem geringen nächtlichen Verkehrsaufkommen und den niedrigen Fahrgeschwindigkeiten im Wohngebiet nicht mit einem erhöhten Kollisionsrisiko für Fledermäuse zu rechnen. Dennoch werden die Anlockungseffekte von Straßenlampen vorsorglich vermieden.

- **Anbringung von Nisthilfen und künstlichen Ersatzquartieren**

Durch die Anbringung künstlicher Niststätten und Quartiere kann das Angebot wertgebender Strukturen im neuen Wohngebiet für Vogel- und Fledermausarten sowie ggf. für Bilche erhöht werden. Dafür kommen sowohl geeignete Gebäude als auch zu erhaltende Bäume in Betracht.

- **Tierfreundliche Gestaltung**

Beispielsweise durch Trockenmauern, Gartenteiche sowie Verwendung heimischer Gehölzarten und unbehandelter Hölzer kann die Besiedlung des neuen Wohngebietes durch wildlebende Tiere gefördert werden.

- **Schutz und Erhalt der vorhandenen Gehölze**

Die an den direkten Eingriffsbereich angrenzenden Baumreihen sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen, um Verbotstatbestände durch den Verlust ggf. dort vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen, die sich im Kontaktbereich zu den angrenzenden Bäumen und Gehölzen befinden, sind gemäß der DIN 18320 (Allg. Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen - Landschaftsbauleistungen) Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

In den mit Erhaltungsfestsetzung gekennzeichneten Bereichen (siehe Vorentwurf des Bebauungsplans, Abbildung 3) sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 20 cm zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

- **Durchgrünung des Wohngebiets und der Parkplatzflächen**

Zur Durchgrünung werden sämtliche nicht befestigten Flächen gärtnerisch gestaltet. Innerhalb des Wohngebiets werden je angefangener 300 m² ein hochstämmiger heimischer Laubbaum gepflanzt, zusätzlich werden 20% der Grundstücksfreiflächen mit freiwachsenden Sträuchern der Artenverwendungsliste (Anhang 1) bepflanzt, die zum einen den Anwohnern Schatten spenden aber gleichzeitig auch Zusatzstrukturen, v. a. für wildlebende Vögel bieten. Die Anpflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Laut Stellplatzsatzung der Stadt Nidda, ist für je 5 Stellplätze ein standortgerechter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume sind auf die zu pflanzenden Bäume anrechenbar.

- **Dachbegrünung**

Auf flachen oder flachgeneigten Dächern wird eine extensive Dachbegrünung vorgesehen, sowohl als zusätzlicher Lebensraum für Flora und Fauna als auch aufgrund der lokalklimatischen Ausgleichswirkung und des Rückhalts von Niederschlagswasser.

- **Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

(Wird ergänzt)

8 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt die tatsächliche Bestandssituation im Planungsgebiet den Festsetzungen des Bebauungsplans gegenüber. Hierfür werden die Biotope vor und nach dem geplanten Eingriff bewertet.

Für den Zustand vor Eingriff werden die tatsächlich vorgefundenen Nutzungstypen – dargestellt im Bestandsplan– aufgeführt. Die dargestellten Einzelbäume werden lediglich auf dem Biototyp 11.221 zusätzlich angerechnet, in den weiteren Bereichen sind die Bäume Teil der Biotope. Für die Bewertung des Planungszustandes werden die Festsetzungen des Bebauungsplans und die daraus abzuleitenden Nutzungstypen als Grundlage herangezogen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet mit Verkehrsflächen.

Das Bilanzierungsergebnis zeigt ein Defizit von 261.253 Biotopwertpunkten.

Zur Kompensation des verbleibenden Defizits werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (ggf. Ökokonto-Maßnahmen) in entsprechender Höhe zugeordnet.

Tabelle 7: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Blatt Nr. **Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatSchG, § 7 HAGBNatSchG und KV (ggf. zusätzliche Zeilen vor den Zeilen 16 bzw. 24 einfügen)**

Regionalpark-Erlebnispunkt „Sandsteinbruch“, Bad Vilbel																
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV					WP	Fläche je Nutzungstyp in qm					Biotopwert [WP]				Differenz [WP]	
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung						/qm	vorher		nachher			vorher		nachher		
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform		§30 LRT	Zus-Bew		Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6			Sp. 8 - Sp. 10				
1	2a	2b		2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich					Übertr.v.Bl. Nr.											
1. Bestand vor Eingriff																
	2.200	Gebüsch, Hecken, Säume heimischer Arten auffrischen Standorten				39	186				7254		0		7254	
	2.500	Standortfremde Hecken-/Gebüsch				20	202				4040		0		4040	
	4.110	Einzelbaum, einheimisch (16 Stk. auf 11.221)				34	989				33626		0		33626	
	4.210	Baumgruppe einheimisch				34	253				8602		0		8602	
	4.220	Baumgruppe nicht heimisch				23	167				3841		0		3841	
	4.600	Baumhecke				50	6108				305400		0		305400	
	5.352	Naturferner Teich				25	20				500		0		500	
	9.151	Artenarmer Ackersaum				29	531				15399		0		15399	
	10.152	Mauer				16	18				288		0		288	
	10.510	Asphalt				3	6119				18357		0		18357	
	10.530	Wasserdurchlässige Flächenbefestigung				6	48				288		0		288	
	10.540	Befestigte und begrünte Fläche				7	425				2975		0		2975	
	10.710	Dachfläche nicht begrünt				3	1958				5874		0		5874	
	10.720	Dachfläche extensiv begrünt				19	937				17803		0		17803	
	10.730	Dachfläche intensiv begrünt				13	978				12714		0		12714	
	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlage, arten- und strukturarm				14	2890				40460		0		40460	
	11.222	Arten- und strukturreiche Grünanlage				25	7052				176300		0		176300	

2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz												
2.500	Neuanpflanzung von Hecken/Gebüsch			20		1626		0		32520		-32520
4.110	Einzelbaum, einheimisch (30 Stk.)			34		90		0		3060		-3060
4.600	Baumhecke (Erhalt)			50		1144		0		57200		-57200
10.510	Asphalt			3		6248		0		18744		-18744
10.530	Wasserdurchlässige Flächenbefestigung			6		2849		0		17094		-17094
10.720	Dachfläche extensiv begrünt			19		9076		0		172444		-172444
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlage, arten- und strukturarm			14		6529		0		91406		-91406
	<i>Korrektur Bäume</i>				-1409	-90		0		0		0
Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.					27472	27472		653721		392468		261253
Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.: _____)												
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr _____)												
Su												261253
						Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO		Kostenindex KI +reg. Bodenwertant. =KI+rBwa		0,40 EUR		
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben						Summe EURO				0,40 EUR		
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!										EURO Ersatzgeld		
*: Abwertung um 5 WP wegen artenarmer Ausprägung												

9 UMGANG MIT EMISSIONEN, ABFALL UND ABWASSER

- **Emissionen**

Zusätzliche Emissionen durch einen höheren Anwohnerverkehr (Lärm, Schadstoffe) können aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vernachlässigt werden.

Mit dem Bau und Betrieb des Allgemeinen Wohngebiets und des Parkplatzes sind keine immissionsschutzrechtlich relevanten Nutzungen verbunden.

- **Immissionen**

Neben den mit dem Vorhaben verbundenen bzw. aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultierenden Emissionen (v. a. Heizung, Verkehr) sind die auf das geplante Gebiet und die darin zulässigen schutzwürdigen Nutzungen einwirkenden Immissionen zu betrachten. Das Wohngebiet weist eine hohe Schutzwürdigkeit auf, es liegt in einem potentiell ruhigen Gebiet (< 45 [dB(A)] (vgl. Lärmviewer Hessen). Die Orientierungswerte werden auch nach Bau des Wohngebiets eingehalten (Ingenieurbüro LP Akustik, 2022).

- **Abfall**

Mit dem neuen Wohngebiet sind zusätzliche Abfallmengen verbunden. Die ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt getrennt nach Biomüll, Restmüll, Wert- und Schadstoffen. Die Entsorgung zusätzlicher Mengen in dem zu erwartenden Umfang bringen keine umwelterheblichen Probleme mit sich. Hierfür stehen die Entsorgungsbetriebe der Stadt Nidda mit ausreichenden Kapazitäten zur Verfügung.

- **Abwasser**

Das geplante Wohngebiet wird im Trennsystem entwässert. Niederschlagswasser soll verwertet, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

10 NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG

Die Flach- bzw. flachgeneigten Dächer eignen sich zur Anlage von Solarpanelen, die extensive Dachbegrünung ist hiermit zu kombinieren.

11 ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN ZUM UMWELTSCHUTZ GEMÄSS §1A BAUGB

- **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Der Bau des Allgemeinen Wohngebiets geht nicht mit der Beanspruchung von landwirtschaftlich genutzten Flächen einher. Durch die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen kann ggf. der Verlust von aktuell genutzten Landwirtschaftsflächen für Ausgleichsflächen vermieden werden.

- **Eingriffsregelung**

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Vermeidung, Minimierung und den Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (vgl. Kapitel 7 und 8).

- **Natura 2000-Gebiete**

Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

12 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Es ist sinnvoll bereits bebaute Flächen, wie das Planungsgebiet, nachzuverdichten um die Versiegelung weiterer Offenlandschaft zu reduzieren.

(Wird ergänzt)

13 HINWEISE ZUM MONITORING

Im Rahmen eines Monitorings ist die Umsetzung der Planung zu überwachen. Dabei ist zu prüfen, ob sich die dem Umweltbericht zugrunde liegenden Voraussetzungen ändern und aus den Änderungen erhebliche Umweltauswirkungen resultieren. Außerdem ist die Umsetzung der im Umweltbericht angenommenen Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von schädlichen Umweltauswirkungen zu überwachen.

Die Überwachung der Planung auf den nachgelagerten Planungsebenen (Bauantrag) und der Realisierung wird durch die zuständigen Aufsichtsbehörden bzw. die beteiligten Fachbehörden gewährleistet.

14 ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“ der Stadt Nidda überplant Flächen im Osten von Bad Salzhausen und setzt Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsflächen und Öffentliche Grünflächen fest. Die Errichtung des Wohngebiets mit den Straßenverkehrsflächen stellen die wesentlichen Nutzungsänderungen gegenüber dem Ist-Zustand dar. Die Größe des Geltungsbereichs liegt bei ca. 27.500 m², von denen ca. 21.000 m² als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und ca. 4.800 m² für die Verkehrsflächen vorgesehen werden. Die öffentlichen Grünflächen haben zusammen eine Größe von ca. 1.400 m².

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturparks „Hoher Vogelsberg“. Es existieren keine nach § 30 BNatSchG oder § 13 (1) HAGBNatSchG geschützten Einzelbiotope. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden Vorkommen geschützter Tierarten (Lebensstätten häufiger und ungefährdeter Vogelarten, nachrangige Nahrungsreviere und ggf. Tagesschlafplätze von Fledermäusen) nachgewiesen. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann durch geeignete Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig in der qualitative Schutzzone I des HQS Oberhess. Heilquellenschutzbezirk. Die Flurstücke Flur 2 Nr. 133/12 und Nr. 160/7 befinden sich in der qualitative Schutzzone II des HQSG Bad Salzhausen. Das Planungsgebiet liegt überwiegend in der qualitativen Schutzzone IIIB sowie der quantitativen Schutzzone C des Heilquellenschutzgebietes von Bad Salzhausen. Zu dem liegt es in der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebiets „WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod“, deren Verordnungen zu beachten sind.

Das Planungsgebiet weist eine mäßige Vorbelastung hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter auf, die v. a. aus dem Straßenverkehr und der Siedlungstätigkeit im Gebiet sowie dem Umfeld resultieren.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass sich umweltrelevante Nutzungsänderungen in erster Linie durch die Bebauung, Versiegelung bzw. Befestigung (maximal 7.400 m²) bisher unbebauten Flächen sowie dem teilweisen Verlust des Baumbestandes ergeben. Im Rahmen der Prüfung wurden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume und Boden mit Erheblichkeit festgestellt, die nicht durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unter die Erheblichkeitsschwelle reduziert werden können. Mit der Zuordnung von zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen, ggf. in Form von vorgreiflich umgesetzten Ökokonto-Maßnahmen, können die negativen Auswirkungen auf diese Schutzgüter ausgeglichen werden. Für die übrigen Schutzgüter können erhebliche Umweltauswirkungen - ggf. durch geeignete Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Durchgrünung der Grundstücke, Erhalt von Gehölzen als Eingrünung, Begrenzung befestigter Flächen auf ein Minimum) ausgeschlossen werden.

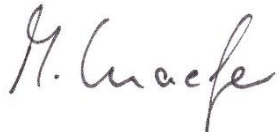
Die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung stellt ein verbleibendes Defizit fest, das durch die Zuordnung von zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird.

Eine nennenswerte Zunahme von Emissionen durch zusätzlichen Anwohnerverkehr ist nicht zu erwarten, sowie auch Emissionen aus der Wohnnutzung immissionsschutzrechtlich irrelevant sind.

Mit der Abfall- und Abwasserentsorgung sind im Bebauungsplangebiet keine umweltrelevanten Probleme verbunden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass - vorbehaltlich der Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen bzw. der Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - bei der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“ insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zurück bleiben.

Friedberg, den 12.09.2022



15 QUELLEN

IMB-Plan GmbH (2022): Verkehrsuntersuchung, Stadtteil Bad Salzhausen, Bebauungsplan Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“, 4. Änderung in Bad Salzhausen.

Ingenieurbüro LP Akustik (2022): Schalltechnische Untersuchung, Quartiersentwicklung in Nidda - Bad Salzhausen, Roland-Krug-Straße, 63667 Nidda.

NaturProfil (2021): spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“, im Auftrag des Magistrats der Stadt Nidda.

Regierungspräsidium Darmstadt (2011): Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (*RegFNP*).

aus Seiten des öffentlichen „Internet“

- <http://hessenviewer.hessen.de>
- <http://bodenviewer.hessen.de>
- <http://natureg.hessen.de>
- <http://gruschu.hessen.de>
- <http://laerm.hessen.de>
- <https://emissionskataster.hlnug.de/>

1. Artenverwendungslisten

1. Sträucher

Qualität: Sträucher, leichte Heister, mindestens 60-100 cm

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana.
Weißdorn	Crataegus i. A.
Hecken-Rose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

1.1 Als **Hecke** eignen sich:

Hainbuche	Carpinus betulus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘, Ligustrum ovalifolium

2. Bäume

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, mindestens StU 14-16 bzw. 16-18

Feld-Ahorn	Acer campestre i. S.
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotdorn	Crataegus laevigata
Weißdorn	Crataegus monogyna i. S.
Stiel-Eiche	Quercus robur i. S.
Mehlbeere	Sorbus aria i. S.
Thüringer Mehlbeere	Sorbus thuringiaca
Winter-Linde	Tilia cordata i. S.
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos i. S.

sowie Obstbäume als Hochstamm