



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2022-54

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **3. Änderung** des wirksamen Flächennutzungsplans der **Stadt Nidda**, Stadtteil Ober-Schmitten im Gebiet „Medizinisches Zentrum“ 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 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten im Gebiet „Medizinisches Zentrum“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain eingeleitet.

Gemäß den vorgelegten Planzeichnungen wird folgendes geändert:

Die betreffende Planfläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB sowie gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans OS 14 „Medizinisches Zentrum“ soll der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren entsprechend geändert werden. Dabei wird das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke 107/2 teilweise, 107/3 und 261 in der Flur 4, Gemarkung Unter-Schmitten sowie die Flurstücke 204/1 teilweise, 491/3 teilweise, 491/5 teilweise (Weg) (Nidda), 209/1, 209/2, 460 teilweise (Weg), 500, in der Flur 1, Gemarkung Ober-Schmitten.

2. Dem schriftlichen Antrag der Stadt Nidda vom 13.07.2022 auf die o.g. Änderung des FNP wird stattgegeben.
3. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda zur Änderung des Flächennutzungsplans vom 14.09.2021 (Drucksache 187/2021, Dokument vom 23.09.2021) wird hiermit aufgehoben.

4. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
5. 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.
6. 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.

Ziel der Planung ist die städtebauliche Ordnung der baulichen Situation und Nutzung im Plangebiet sowie die langfristige Sicherung und Entwicklung einer gemischten Baufläche. Geplant ist die Entwicklung eines Nutzungsmixes aus Gewerbe, Wohnen, Bildung, Gesundheit, Ernährung, Energie, Mobilität und Tourismus.

In einem ersten Schritt soll zunächst ein Ärztehaus (Medizinisches Zentrum) auf dem bislang unbebauten Grundstück zwischen der Fabrik und der Ortslage errichtet werden. Hierbei handelt es sich um eine Investorenplanung. In diesem Zusammenhang ist auch eine neue Fuß- und Radwegeverbindung von der Taunusstraße über die Nidda geplant. Im aufzustellenden Bebauungsplan soll das gesamte Gebiet als „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden.

Es wird deshalb beschlossen, im Bereich der Flurstücke 107/2 teilweise, 107/3 und 261 in der Flur 4, Gemarkung Unter-Schmitten sowie der Flurstücke 204/1 teilweise, 491/3 teilweise, 491/5 teilweise (Weg) (Nidda), 209/1, 209/2, 460 teilweise (Weg), 500, in der Flur 1, Gemarkung Ober-Schmitten die bisherigen Darstellungen „Grünfläche“ und „Gewerbliche Baufläche“ in „Gemischte Baufläche“ zu ändern.

Es handelt sich u.a. um eine Innenbereichsentwicklung zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes (Gewerbliche Konversionsfläche) unter Einbeziehung einer Baufläche im Außenbereich. Alternative Planungen liegen daher nicht vor.

Hinweis: Aufgrund des Kompetenzübergangs sind kommunale Beschlüsse zur Änderung des Flächennutzungsplans von der Verbandskammer aufzuheben, wenn das Verfahren rechtskräftig zum Abschluss gebracht werden soll. Die neuen Mitgliedskommunen sind dazu angehalten fortan lediglich über die Antragstellung zur Änderung des Flächennutzungsplans beim Regionalverband zu beschließen, sodass die Aufhebung entfallen kann.

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. OS 14 „Medizinisches Zentrum“ im Stadtteil Ober-Schmitten

Sehr geehrter Herr Hermann,

die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in ihrer Sitzung vom 14.09.2021 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 Vollhardt 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~~

AUSZUG

aus dem Protokoll der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 14.09.2021.

17. Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. OS 14 im Stadtteil Ober-Schmitten

Drucksache 187/2021

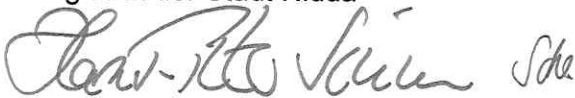
Sprecher: Stv. Jürgen Heldt als Vorsitzender des Bau- und Planungsausschusses

Es wird beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda für den Bereich der Fa. HERA im Stadtteil Ober-Schmitten dahingehend zu ändern, dass an Stelle von gewerblicher Baufläche und Grünfläche künftig gemischte Baufläche dargestellt wird.

Beratungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

Bei der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt war Hr. Stv. Hagen Puttrich wegen Widerstreits der Interessen (§ 25 HGO) nicht anwesend.

Nidda, den 23.09.21
Magistrat der Stadt Nidda



Hans-Peter Seum
Bürgermeister

Verteiler:

Wn

Bauverwaltung			
---------------	--	--	--

4.3




Der Magistrat der Stadt Nidda

Wilhelm-Eckhardt-Platz ♦ 63667 Nidda ♦ ☎ 06043/8006-0
E-Mail: info@nidda.de ♦ Internet: www.nidda.de

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache 187/2021

Aktenzeichen:	04.3 Bechstein/Schw
Federführend:	04 Bauverwaltung 
Datum:	16.06.2021

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	23.06.2021	
Bau- und Planungsausschuss	26.08.2021	
Stadtverordnetenversammlung	14.09.2021	

Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. OS 14 im Stadtteil Ober-Schmitten

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda für den Bereich der Fa. HERA im Stadtteil Ober-Schmitten dahingehend zu ändern, dass an Stelle von gewerblicher Baufläche und Grünfläche künftig gemischte Baufläche dargestellt wird.

Sachdarstellung:

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. OS 14 „Medizinisches Zentrum“ im Stadtteil Ober-Schmitten, dessen Zielsetzung in der Sachdarstellung zur Beschlussvorlage Drucksache 186/2021 beschrieben wird, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Aufgestellt: Nidda, 16.06.2021

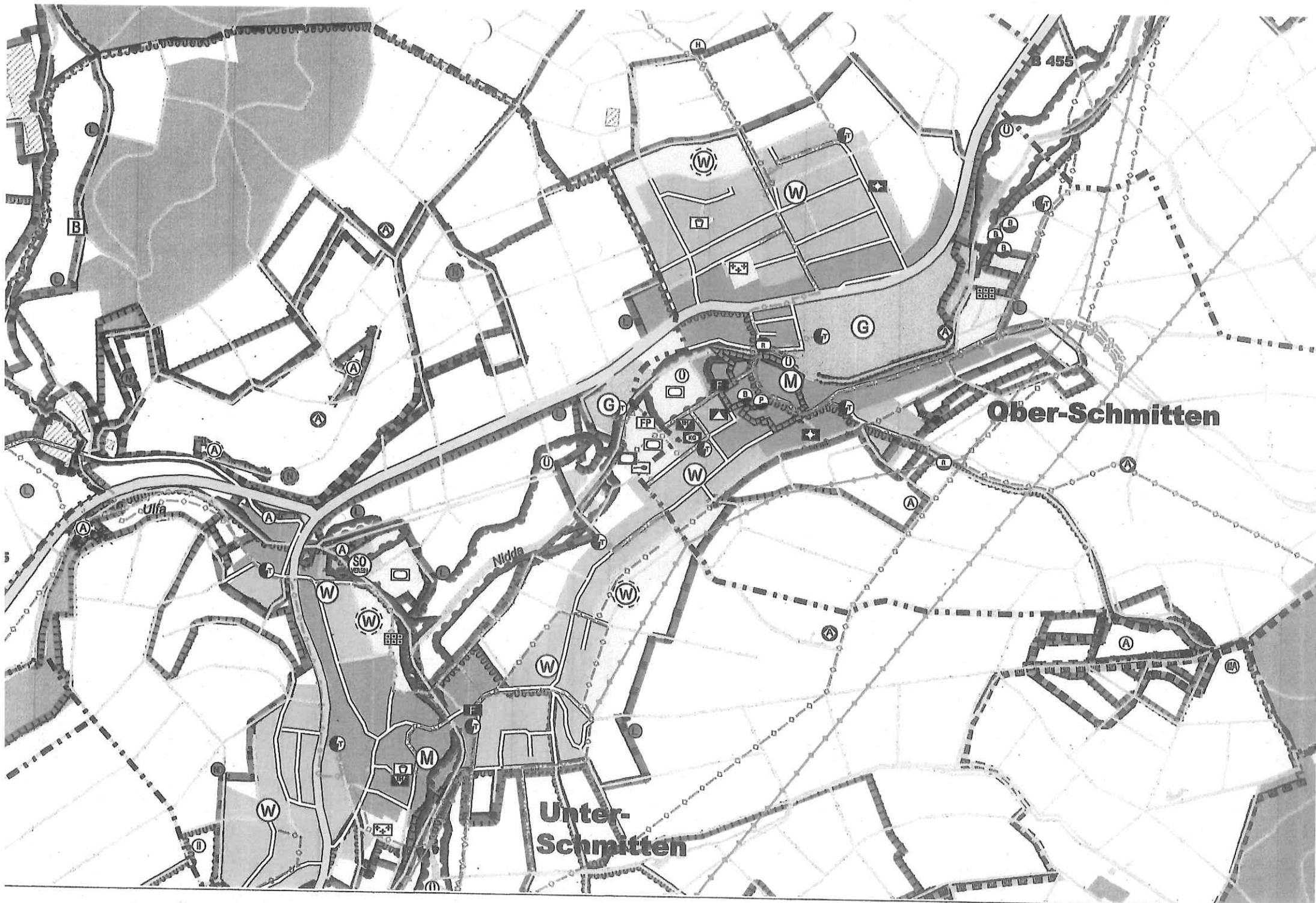
Harald Bechstein
Fachgebiet Stadtplanung
und Dorfentwicklung

Marcel Walther
Fachbereichsleiter
Technisches Rathaus

Hans-Peter Seum
Bürgermeister

Anlage(n):

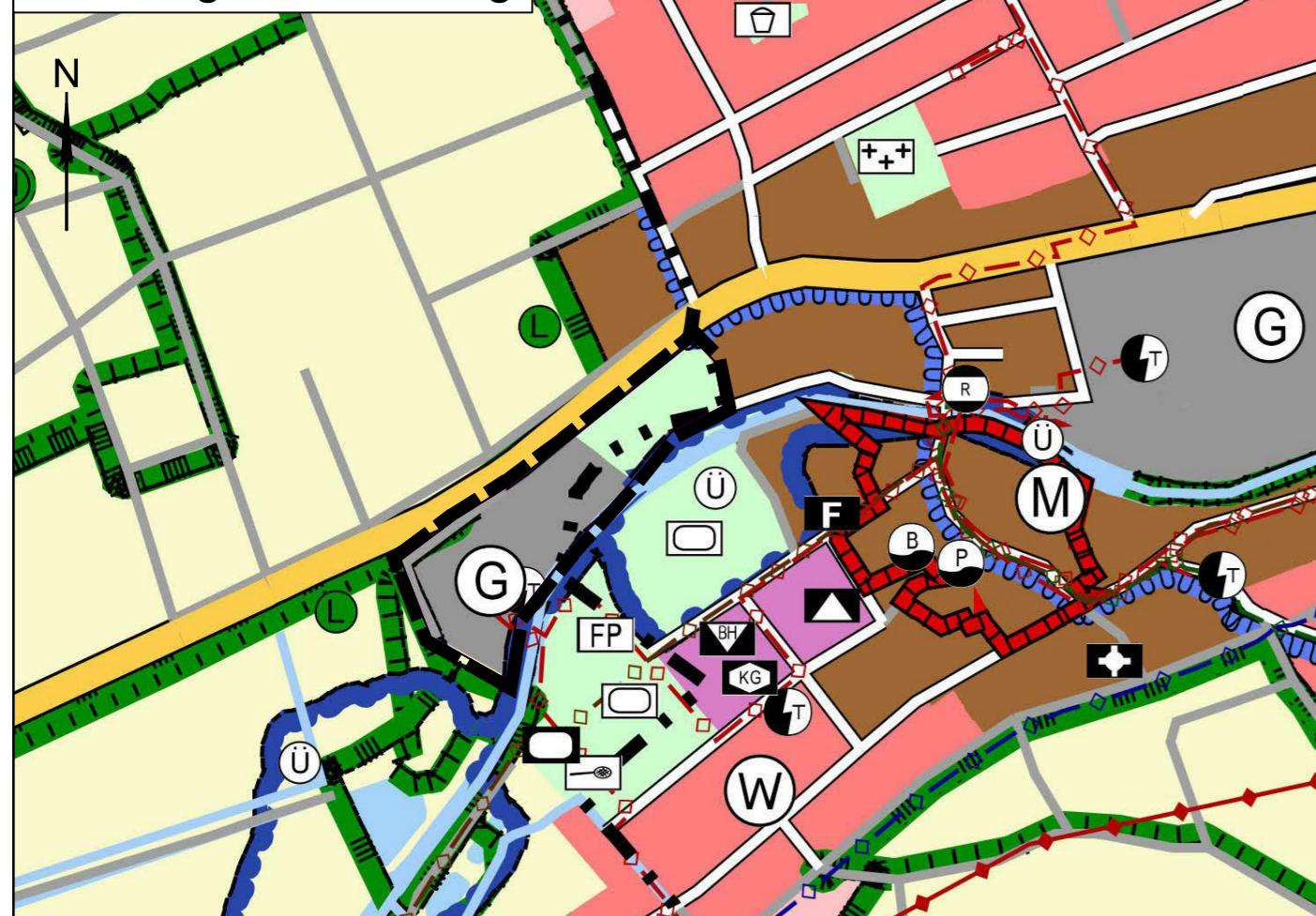
1. Auszug aus dem wirksamen FNP



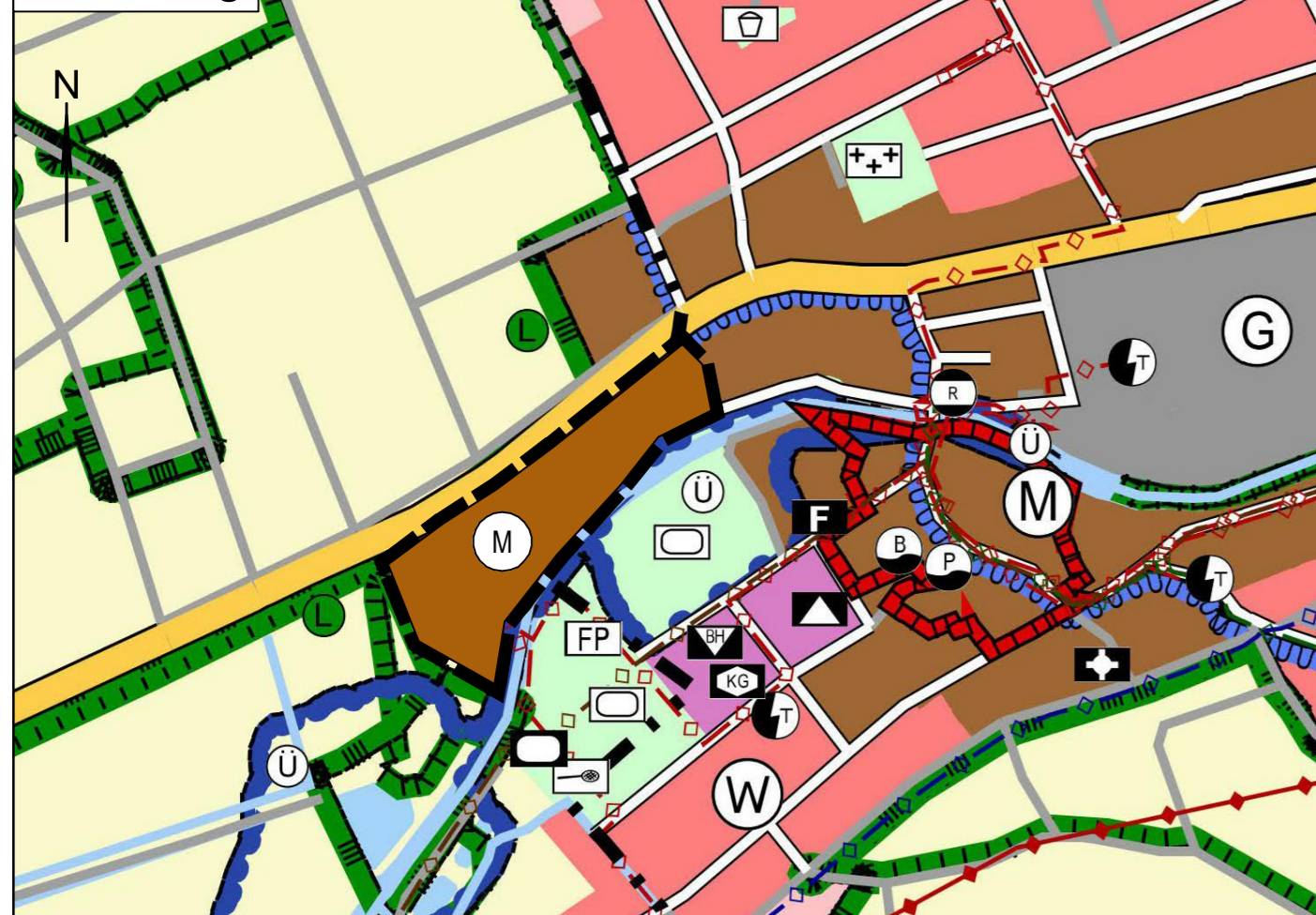
Ober-Schmitten

Unter-Schmitten

Derzeitige Darstellung

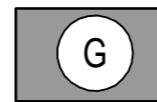
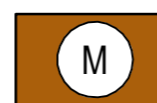


Änderung



Zeichenerklärung (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Gemischte Baufläche
 - 1.2 Gewerbliche Baufläche
2. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
 - 2.1 Öffentliche Grünfläche
3. Sonstige Planzeichen
 - 3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplans



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zusetzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353);
 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 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verfahrensvermerke

1. Nach Beschluss der Verbandskammer vom __. __. 20__ zur Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten, im Gebiet "Medizinisches Zentrum" 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. __/2__, vom __. __. 20__, hat die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom __. __. 20__ stattgefunden.
 Gleichzeitig hat die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, letztere in der Zeit vom __. __. 20__ bis __. __. 20__, stattgefunden.

Frankfurt am Main, den _____ Der Regionalvorstand
 i.A. Dr. Arnd Bauer
 Abteilung Planung

2. Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten, im Gebiet "Medizinisches Zentrum" sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen 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 ausgelegt.
 Gleichzeitig wurde die Beteiligung der benachbarten Gemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Frankfurt am Main, den _____ Der Regionalvorstand
 i.A. Dr. Arnd Bauer
 Abteilung Planung

3. Die Verbandskammer hat in ihrer Sitzung vom __. __. 20__ über die Bedenken und Anregungen entschieden und die 3. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten, im Gebiet "Medizinisches Zentrum" mit Begründung abschließend beschlossen.

Frankfurt am Main, den _____ Der Regionalvorstand
 i.A. Dr. Arnd Bauer
 Abteilung Planung

4. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat die 3. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten, im Gebiet "Medizinisches Zentrum" durch Verfügung vom __. __. 20__, Aktenzeichen _____ genehmigt.

Darmstadt, den _____ Regierungspräsidium Darmstadt

5. Die Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten, im Gebiet "Medizinisches Zentrum" 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



Regionalverband
 FrankfurtRheinMain

BAULEITPLANUNG DER STADT NIDDA

MAGISTRAT DER STADT NIDDA WILHELM-ECKHARDT-PLATZ 63667 NIDDA

3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT NIDDA, STADTTEIL OBER-SCHMITTEN IM GEBIET "MEDIZINISCHES ZENTRUM" durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

OBJEKT NR. 21/480	Vorentwurf	MASS-STAB 1:5.000
----------------------	------------	----------------------

BEARBEITUNGSSTAND: September 2022		
BEARBEITET: US	CAD: US	GEPRÜFT: US

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung
 AM VOGELHERD 51 - 35043 MARBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - o.vollhardt@vollhardt-plan.de

Bauleitplanung der Stadt Nidda

3. Änderung des Flächennutzungsplans
der Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten
im Gebiet „Medizinisches Zentrum“
durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

- Begründung -



V o r e n t w u r f

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg
Telefon: 0 64 21 / 304989 0
Telefax: 0 64 21 / 304989 40

Objekt-Nr.: 21/480
Planungsstand: September 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Rechtliche Grundlagen.....	2
2.	Veranlassung	2
3.	Geltungsbereich	3
4.	Planerische Vorgaben	4
5.	Inhalt der 3. Änderung	5
6.	Verkehrsplanerische Aspekte	5
7.	Landschaftsplanerische Aspekte	6
8.	Planerische Abwägung	6
9.	Umweltbelange	7
10.	Verfahrensvermerke.....	7

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. Veranlassung

Am westlichen Ortsrand von Ober-Schmitten befindet sich die ehemalige HERA-Papierfabrik. Der Betrieb wurde 1946 unter dem Namen „Hessische Papierverarbeitung GmbH“ in Nidda gegründet und 1948 aus wettbewerbsrechtlichen Gründen in „HERA Papierverarbeitung“ umbenannt. 1976 wurde die etwa 6000 m² große Produktionsstätten in Ober-Schmitten übernommen. 1992 wurde das Unternehmen die Rechtsform einer GmbH & Co. KG übertragen. 2016 wurden die Mitarbeiter und Maschinen der Firma Philform, Nidda-Harb, übernommen. Schwerpunkt des Betriebes ist die Herstellung von Flach-, Zellglas- und Bodenbeuteln, Sichthüllen und Bildertaschen. Im Sommer 2022 erfolgte der Umzug des Betriebes nach Schotten-Rainrod.

Für das Betriebsgelände sowie die noch vorhandene Freifläche in Richtung Ortsrand ist somit eine Nachfolgenutzung städtebaulich vorzubereiten.

Ziel der Planung ist die städtebauliche Ordnung der baulichen Situation und Nutzung im Plangebiet sowie die langfristige Sicherung und Entwicklung einer gemischten Baufläche. Geplant ist die Entwicklung eines Nutzungsmixes aus Gewerbe, Wohnen, Bildung, Gesundheit, Ernährung, Energie, Mobilität und Tourismus.

In einem ersten Schritt soll zunächst ein Ärztehaus (Medizinisches Zentrum) auf dem bislang unbebauten Grundstück zwischen der Fabrik und der Ortslage errichtet werden. In diesem Zusammenhang ist auch eine neue Fuß- und Radwegeverbindung von der Taunusstraße über die Nidda geplant. Für die zukunftssichere Vermarktung und Nutzung des Gebietes ist ein möglichst breit gefächertes Nutzungsmix von großer Bedeutung, so dass im aufzustellenden Bebauungsplan das gesamte Gebiet als „Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden soll.

Die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB sowie gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans OS 14 „Medizinisches Zentrum“ soll der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren entsprechend geändert werden. Dabei wird das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

3. Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet mit einer Fläche von ca. 2 ha befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Nidda Ober-Schmitten zwischen der Taunusstraße (B455) und der Nidda. Direkt östlich schließt sich die Ortslage von Ober-Schmitten an. Der Geltungsbereich umfasst das Gelände einer Papierverarbeitungsfabrik sowie eine bislang unbebaute Fläche zwischen der Ortslage und der Fabrik.

Westlich sowie nördlich der B455 grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Abgrenzung kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs der 3. Änderung (Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst die Flurstücke 107/2 teilweise, 107/3 und 261 in der Flur 4, Gemarkung Unter-Schmitten sowie die Flurstücke 204/1 teilweise, 491/3 teilweise, 491/5 teilweise (Weg) (Nidda), 209/1, 209/2, 460 teilweise (Weg), 500, in der Flur 1, Gemarkung Ober-Schmitten.

4. Planerische Vorgaben

Das Änderungsgebiet ist im Regionalplan Südhessen als „Vorranggebiet Siedlung / Bestand“ dargestellt. Das Überschwemmungsgebiet der Nidda ist als „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt.

Das Überschwemmungsgebiet wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) berücksichtigt. Die Planung widerspricht somit nicht den Zielen der Regionalplanung.

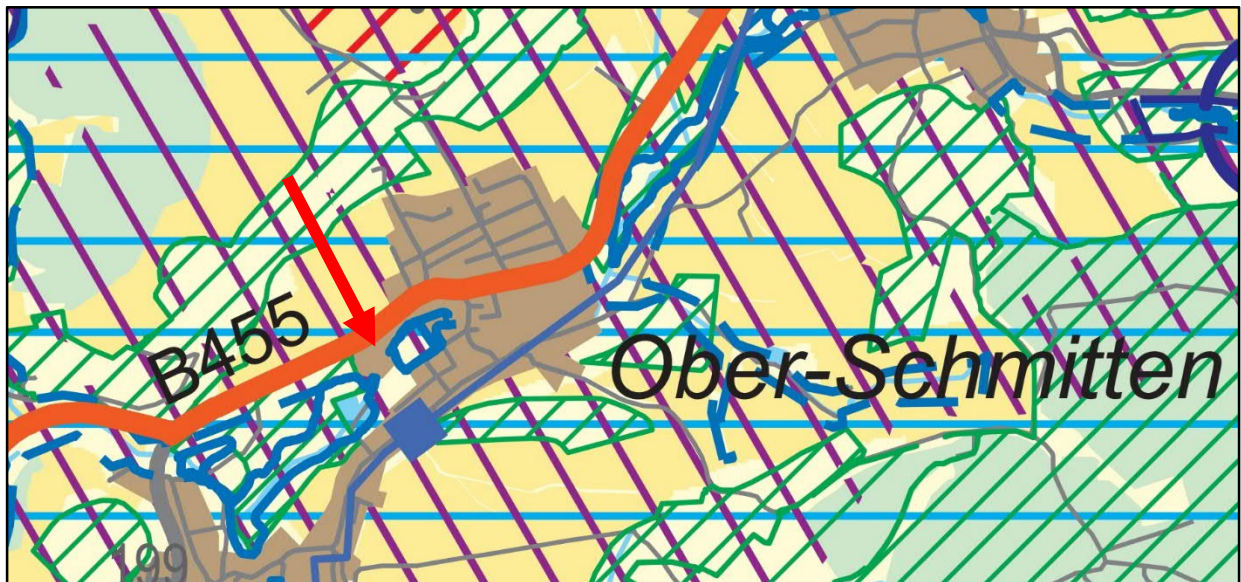


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Die wesentlichen Ziele des Landschaftsplans der Stadt Nidda wurden in den Flächennutzungsplan integriert. Für den Änderungsbereich sind im FNP keine besonderen landschaftsplanerischen Entwicklungsziele dargestellt.

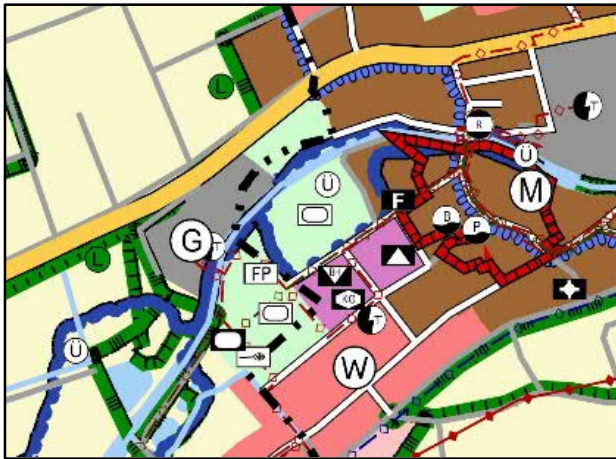
Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

- Trinkwasserschutzgebiet (440-043) WSG OVAG Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod – Schutzzone IIIA
- Heilquellenschutzgebiet (440-088) HQS Oberhess. Heilquellenschutzbezirk – Qualitative Schutzzone I
- Heilquellenschutzgebiet (440-085) HQSG Bad Salzhausen – Qualitative Schutzzone D

- Lage teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“
- Lage teilweise im Überschwemmungsgebiet der Nidda.

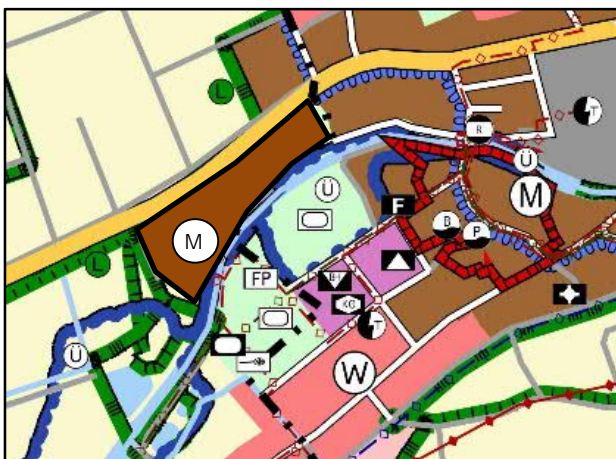
Auf Grund des naturfernen Zustandes der Nidda im Bereich des Plangebietes sind hier keine besonders geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG) vorhanden.

5. Inhalt der 3. Änderung



Die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda als Gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (ca. 1,4 ha) und als Grünfläche § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (ca. 0,6 ha) dargestellt.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



Im Bebauungsplan soll der gesamte Bereich als „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden.

Im Rahmen der parallel verlaufenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung daher in eine gemischte Baufläche (M) § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB geändert.

Abbildung 4: 3. Änderung des Flächennutzungsplans

6. Verkehrsplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet wird durch die Taunusstraße (B455) verkehrlich erschlossen. Die Straße ist mit rund 9 m Fahrbahnbreite und einseitigem Gehweg ausreichend ausgebaut. Derzeit befinden sich im Bereich der Fabrik zwei Zufahrten, die erhalten bleiben.

Die Erschließung des Änderungsgebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gegeben. Direkt am Plangebiet befindet sich in der Taunusstraße die Haltestelle der Buslinie 362 (Nidda/Bahnhof - Schotten/Vulkaneum).

7. Landschaftsplanerische Aspekte

Der Teilbereich für das geplante Medizinische Zentrum wird als Grünland intensiv genutzt. Bis vor 2-3 Jahren wurde die Fläche in kurzen Abständen mit dem Rasenmäher im Zuge einer Gartennutzung gepflegt. Der Bestand ist daher deutlich an Arten verarmt. Die Flächen der Fabrik sind durch Gebäude, Zufahrten und Hofflächen weitgehend versiegelt. Im Nordwesten befindet sich eine keilförmig zulaufende Ackerbrachfläche, welche Teil des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Wetterau“ ist. Im Bereich des Wohnhauses im Westteil finden sich große gärtnerisch gepflegte Flächen (Rasenflächen mit einzelnen Gehölzen). Entlang der Nidda verläuft ein Ufergehölzstreifen mit Ruderalfluren, während entlang der B455 häufig gemähtes, artenarmes Straßenrandbegleitgrün zu finden ist.

Aussagen zu Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht.

8. Planerische Abwägung

Der Fabrikstandort am Ortsrand von Ober-Schmitten bietet sich für eine Neustrukturierung an, da die derzeitige gewerbliche Nutzung in diesem Umfang nicht zukunftsfähig ist. Die Freifläche zwischen Fabrik und Ortsrand stellt sich als Baulücke dar und ist daher ebenfalls für eine bauliche Nutzung prädestiniert. Insofern gibt es für die vorliegende Planung keine Standortalternativen.

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind - insbesondere in den noch unbebauten Bereichen - Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie ggfs. CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben werden.

9. Umweltbelange

Zur Änderung des FNP sowie des Bebauungsplans wird ein gemeinsamer Umweltbericht sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Weitere Fachgutachten werden – sofern erforderlich – im Laufe des Verfahrens erstellt.

10. Verfahrensvermerke

1.

Nach Beschluss der Verbandskammer vom __.__.20__ zur Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten, im Gebiet „Medizinisches Zentrum“ durch den Regionalverband gemäß § 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 __.__.20__, hat die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom __.__.20__ stattgefunden.

Gleichzeitig hat die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, letztere in der Zeit vom __.__.20__ bis __.__.20__, stattgefunden.

Frankfurt am Main, den

Der Regionalvorstand

i.A. Dr. Arnd Bauer
Abteilung Planung

2.

Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten, im Gebiet „Medizinisches Zentrum“ sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen 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 ausgelegt.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der benachbarten Gemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Frankfurt am Main, den

Der Regionalvorstand

i.A. Dr. Arnd Bauer
Abteilung Planung

3.

Die Verbandsversammlung hat in ihrer Sitzung vom __ . __ . 20 __ über die Bedenken und Anregungen entschieden und die 3. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten, im Gebiet „Medizinisches Zentrum“ mit Begründung abschließend beschlossen.

Frankfurt am Main, den

Der Regionalvorstand

i.A. Dr. Arnd Bauer
Abteilung Planung

4.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat die 3. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten, im Gebiet „Medizinisches Zentrum“ durch Verfügung vom __ . __ . 20 __, Aktenzeichen _____ genehmigt.

Darmstadt, den
stadt

Regierungspräsidium Darm-

5.

Die Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten, im Gebiet „Medizinisches Zentrum“ ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. __ vom __ . __ . 20 __ öffentlich bekannt- gemacht 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

Bauleitplanung der Stadt Nidda

Umweltbericht
zum Bebauungsplan
OS 14 „Medizinisches Zentrum“
sowie zur dazugehörigen
3. Änderung des Flächennutzungsplans
der Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten
im Gebiet „Medizinisches Zentrum“
durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain



Vorentwurf

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg
Telefon: 0 64 21 / 304989 0
Telefax: 0 64 21 / 304989 40

Objekt-Nr.: 21/480
Planungsstand: September 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	2
1.1	Rechtliche Grundlagen.....	2
1.2	Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung.....	3
1.3	Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne.....	3
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	5
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	5
2.2	Prognose und Bewertung der Auswirkungen	16
2.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	19
3.	Zusätzliche Angaben.....	20
3.1	Prüfverfahren	20
3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	21
3.3	Zusammenfassung des Umweltberichts	21
3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen.....	21

1. Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die auf der örtlichen Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 11 BNatSchG) werden in einem Grünordnungsplan dargestellt. Da es bei Grünordnungsplan und Umweltbericht weitreichende inhaltliche Überschneidungen gibt, sind zur Vereinfachung und zur Vermeidung von Doppeldarstellungen die grünordnerischen Inhalte in den vorliegenden Umweltbericht integriert.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzuarbeiten, die sich aus den europäischen Richtlinien, Richtlinie 92/43/EWG des Rates (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-RL) und Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates (Vogelschutz-Richtlinie, VS-RL) sowie aus der nationalen Gesetzgebung (BNatSchG) ergeben. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt. Dieser wird im Rahmen der Entwurfsfassung ergänzt und die in diesem Zusammenhang erforderlichen Vermeidungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert.

§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren - wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder worden ist - auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Ziel ist also eine Vermeidung von Doppelprüfungen, wie es auch in der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 15/2250, 42) hervorgehoben wird. Auch wenn das Gesetz vom Regelfall ausgeht, dass die Umweltauswirkungen bereits auf einer vorangegangenen höherstufigen Ebene (also etwa im Verhältnis Flächennutzungsplan/Bebauungsplan) ermittelt wurden, kann auf den Rechtsgedanken des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auch im Verhältnis „von unten nach oben“ zurückgegriffen werden. Da die Untersuchungstiefe des Umweltberichts regelmäßig mit der Maßstabsschärfe des jeweiligen Plans korrespondiert und diese bei der Bebauungsplanung im Hinblick auf die planungsrechtlichen Festsetzungen regelmäßig detaillierter bzw. vertiefter ist als bei Flächennutzungsplänen, wird die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans durchgeführt. Dies ist zulässig, da auf Ebene der parallel betriebenen 3. FNP-Änderung keine zusätzlichen oder andere erheblichen Umweltauswirkungen als auf Bebauungsplanebene zu erwarten sind.

Voraussetzung ist jedoch, dass zwischen den beiden Planverfahren kein zu großer zeitlicher Abstand besteht. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans (durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain) verläuft zeitlich parallel mit dem zugehörigen Bebauungsplan. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 1 BauGB vom Regierungspräsidium Darmstadt zu genehmigen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB dient insbesondere dazu, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu bestimmen.

1.2 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Ziel der Planung ist die städtebauliche Ordnung der baulichen Situation und Nutzung im Plangebiet sowie die langfristige Sicherung und Entwicklung einer gemischten Baufläche. Geplant ist die Entwicklung eines Nutzungsmixes aus Gewerbe, Wohnen, Bildung, Gesundheit, Ernährung, Energie, Mobilität und Tourismus.

In einem ersten Schritt soll zunächst ein Ärztehaus (Medizinisches Zentrum) auf dem bislang unbebauten Grundstück zwischen der Fabrik und der Ortslage errichtet werden. In diesem Zusammenhang ist auch eine neue Fuß- und Radwegeverbindung von der Taunusstraße über die Nidda geplant. Im aufzustellenden Bebauungsplan soll das gesamte Gebiet als „Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden.

Die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB sowie gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans OS 14 „Medizinisches“ soll der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren entsprechend geändert werden. Dabei wird das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

1.3 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG).

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG).

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen. Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (§ 1 BNatSchG).

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§ 1 WHG).

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 BauGB).

Landschaftsplan

Die Landschaftsplanung auf Gemeindeebene ist in § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) rahmenrechtlich geregelt. Danach sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Landschaftsplänen flächendeckend darzustellen. Diese Rahmenregelung des Bundes wird in § 6 des Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) inhaltlich ergänzt. Demnach sind Landschaftspläne als Bestandteile der Flächennutzungspläne zu erstellen. Die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und können als Darstellungen oder Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 des Baugesetzbuches in die Bauleitpläne aufgenommen werden. Die wesentlichen Ziele des Landschaftsplans der Stadt Nidda wurden in den Flächennutzungsplan integriert. Für den Änderungsbereich sind im FNP keine besonderen landschaftsplanerischen Entwicklungsziele dargestellt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

- Trinkwasserschutzgebiet (440-043) WSG OVAG Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod – Schutzzone IIIA
- Heilquellenschutzgebiet (440-088) HQS Oberhess. Heilquellenschutzbezirk – Qualitative Schutzzone I
- Heilquellenschutzgebiet (440-085) HQSG Bad Salzhausen – Qualitative Schutzzone D.

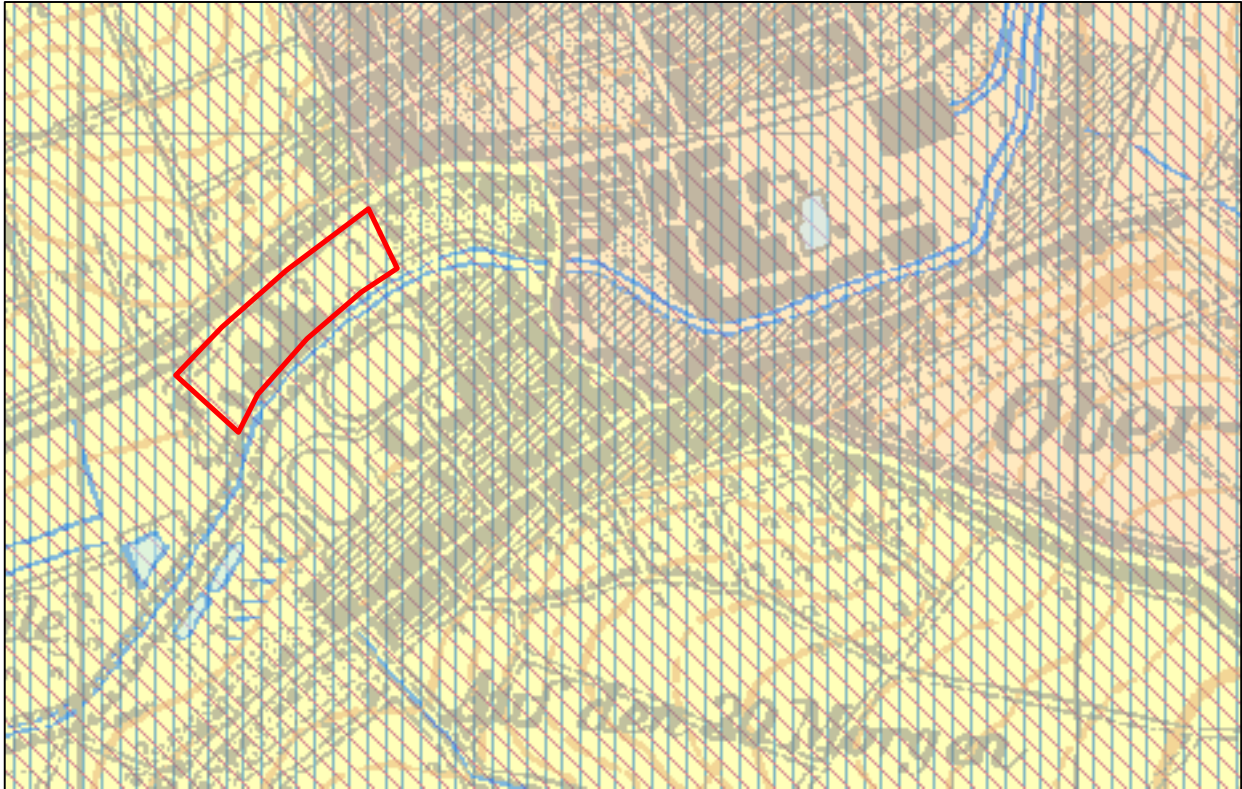


Abbildung 1: Auszug aus dem GruSchu Hessen

- Lage teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“

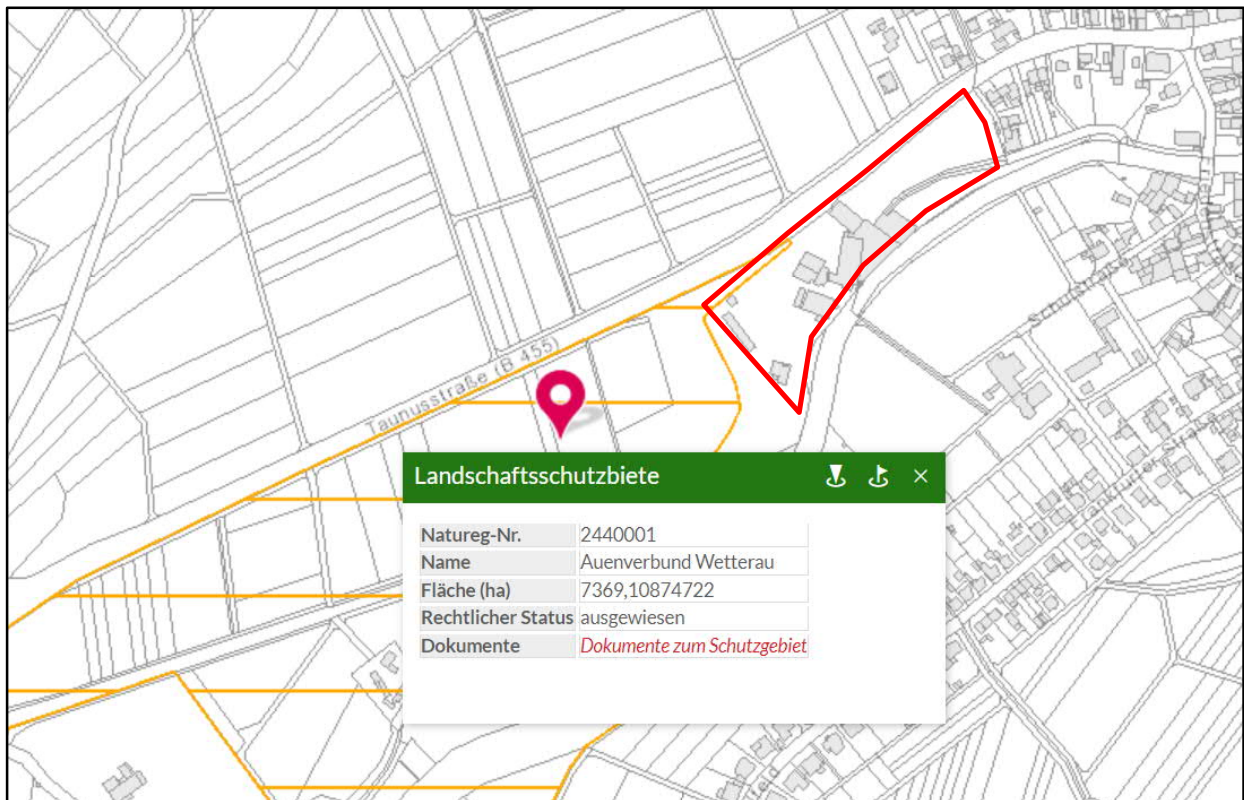


Abbildung 2: Auszug aus dem Natureg

- Lage teilweise im Überschwemmungsgebiet der Nidda

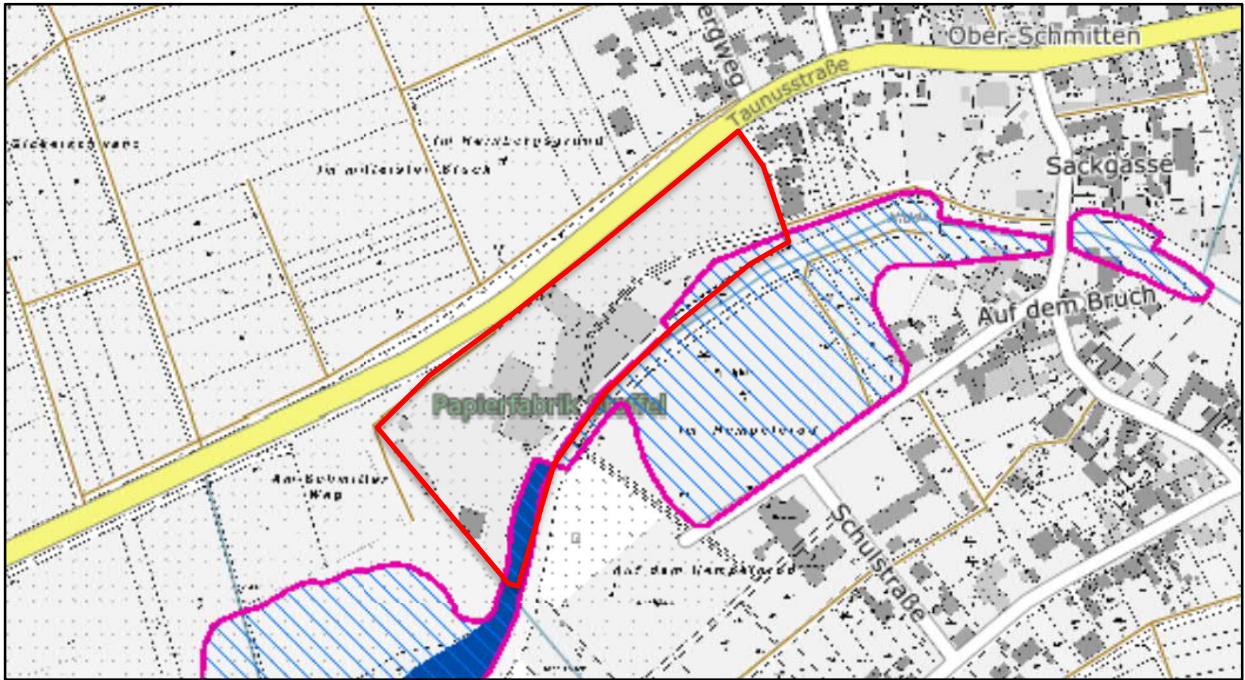


Abbildung 3: Auszug aus dem Geoportal Hessen (Überschwemmungsgebiete)

- Lage innerhalb der 1.000m-Wirkzone des FFH-Gebiets 5520-304 „Basaltmagerasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“

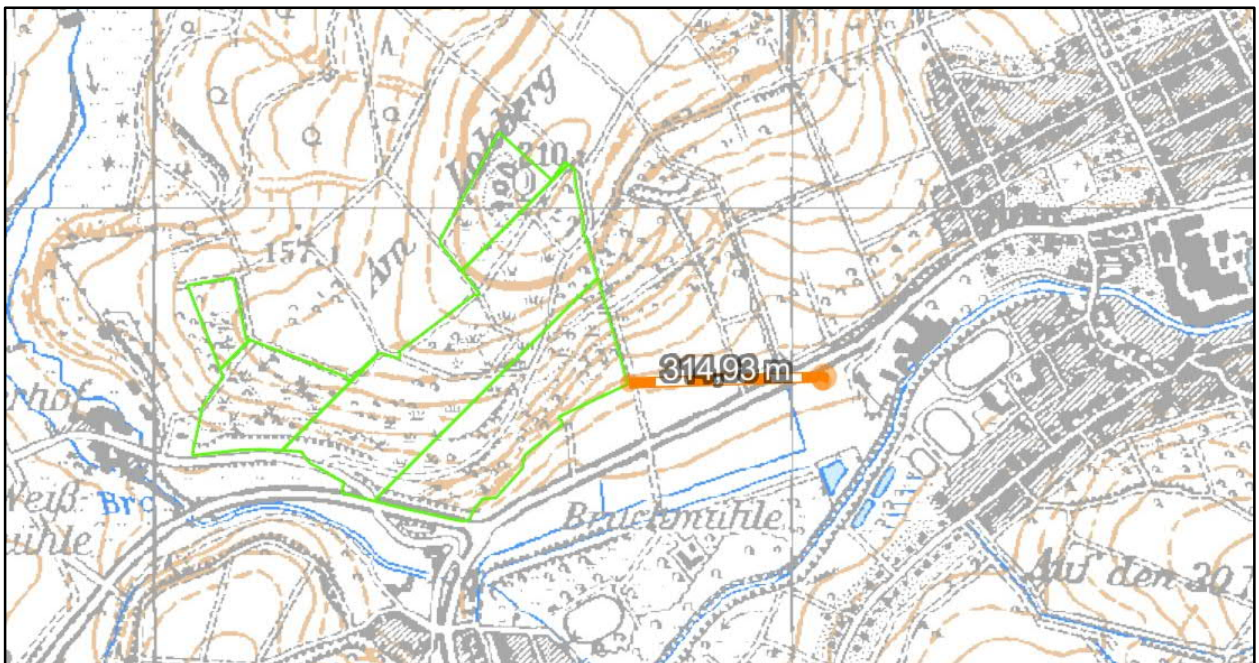


Abbildung 4: Abstand zum FFH-Gebiet

Auf Grund des naturfernen Zustandes der Nidda im Bereich des Plangebietes sind hier keine besonders geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG) vorhanden.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

Im 2 ha großen Plangebiet liegen 0,2 ha landwirtschaftliche Nutzfläche (LSG-Fläche), die im Rahmen der BFD5L bewertet sind. Wie die folgende Abbildung zeigt, ist der überwiegende Teil der Planfläche als Siedlungsfläche und somit als Weißfläche dargestellt.

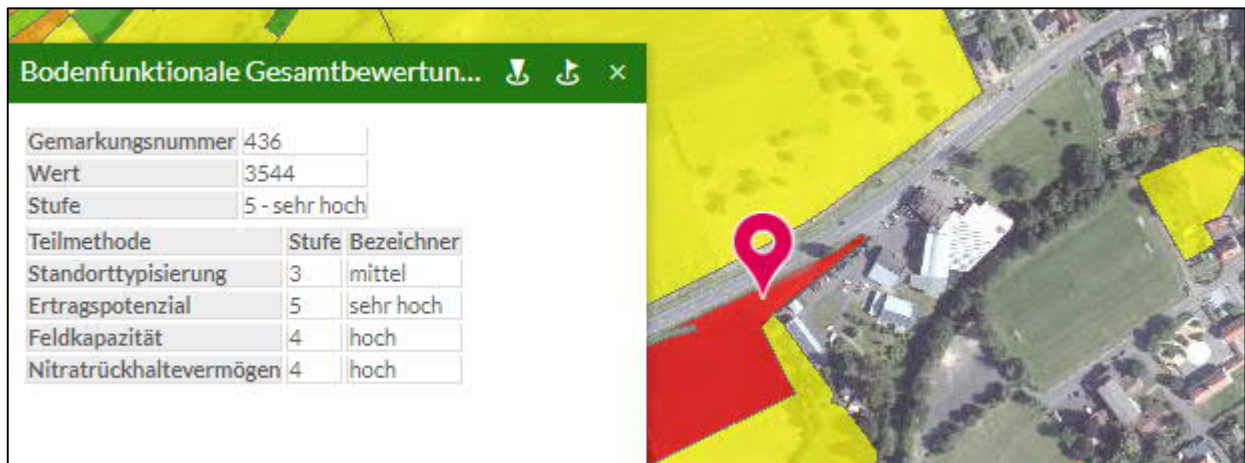


Abbildung 5: Auszug aus dem Bodenvierer

Die bodenfunktionale Gesamtbewertung der 0,2 ha großen Fläche ist als sehr hoch (rot) und hoch (gelb) gekennzeichnet. Die Ertragsmesszahl liegt hier zwischen >55 - <75 . In diese Flächen wird im Zuge der vorliegenden Planung jedoch nicht eingegriffen.

Die Bewertung des Erosionsgefährdungspotenzials im BodenViewer Hessen weist nur eine geringe Gefährdung auf, da es sich um ein Gebiet mit keinen bis nur sehr geringen Hangneigungen handelt.

Knapp 1 ha im Plangebiet weisen bereits versiegelte Flächen auf (Straße, Bebauung, Stellplätze etc.). Die restlichen Flächen werden gärtnerisch wie auch landwirtschaftlich genutzt. Für die versiegelten bzw. als Gartenflächen genutzten Bereiche sind Vorbelastungen für den Boden gegeben, da die Bodenfunktionen bereits vollständig verloren gegangen oder stark eingeschränkt sind.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind im Bereich des Plangebietes bislang nicht bekannt.

Eine Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen (hier: Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle, FIS AG) vom 08.03.2022 hat keine Einträge ergeben. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird dennoch eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt.

Insgesamt ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes Boden auf Grund der überwiegend geringen bis mittleren Bodenfunktionen im Gebiet, der bereits vorhandenen Versiegelungen (1 ha) eine mittlere Eingriffserheblichkeit.

Wasser

Hydrogeologisch liegt das Plangebiet im Basaltgebiet des Vogelsberges und Westerwaldes, im Bereich mächtiger tertiärer Basalte, häufig mit schwebenden Grundwasserstockwerken auf Verlehmungszonen oder Tuffauflagen. Aufgrund geringmächtiger Deckschichten und durchlässiger Grundwasserleiter ist hier von einer mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit auszugehen. Die Grundwasserbeschaffenheit ist mit 4° bis 12 °dH als weich bis mittelhart zu bezeichnen. Die mittlere Grundwasserergiebigkeit pro Bohrung im Hauptwasserstockwerk ist mit 15-50 l/s als hoch zu bezeichnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb verschiedener Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiet sowie teilweise im Überschwemmungsgebiet der Nidda (siehe Abbildung 3).

Unmittelbar südlich an den Geltungsbereich grenzt die Nidda. Die Nidda weist in diesem Abschnitt einer Gewässerstruktur von „sehr stark verändert“ bis „vollständig verändert“ auf.

Im WRRL-Viewer sind als Entwicklungsmaßnahmen für die Nidda in diesem Abschnitt angegeben: Entwicklung naturnaher Gewässer-, Ufer- und Auenstrukturen.

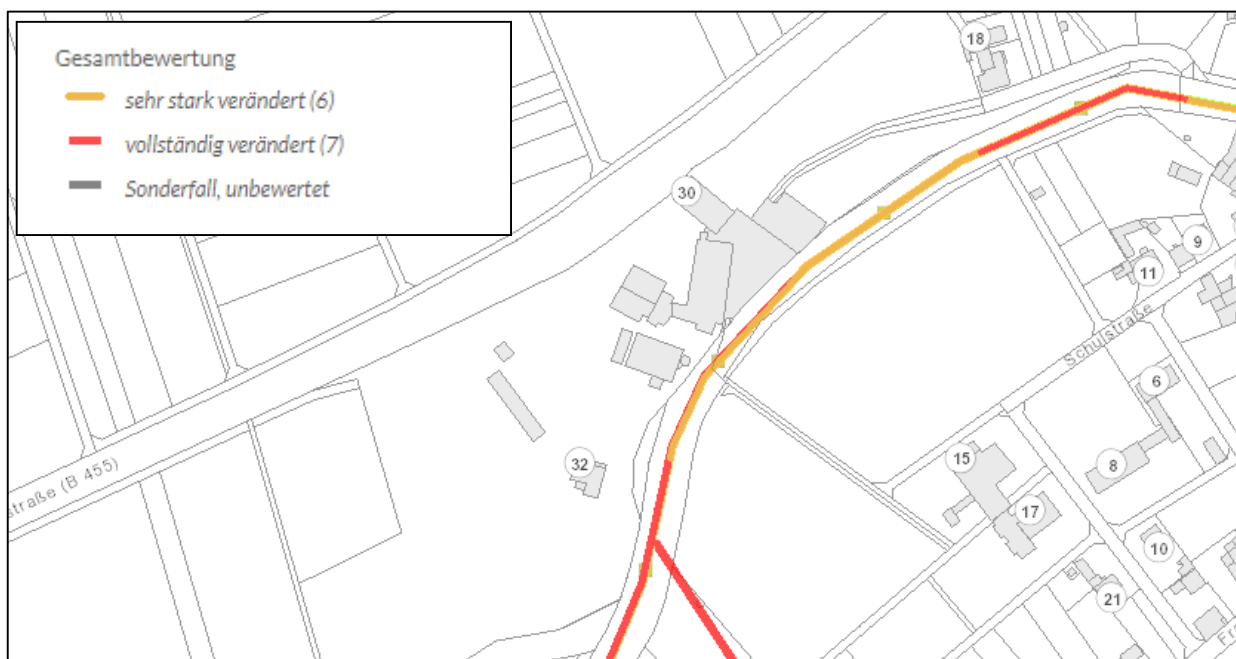


Abbildung 6: Auszug aus dem WRRL Hessen (Gewässerstrukturgüte)

Etwas unterhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein deutliches Wanderhindernis im Wasserkörper der Nidda, welches die Passierbarkeit aufwärts unmöglich macht. Es handelt sich hier um einen sehr hohen Absturz mit einem Massivsohlenabschnitt.

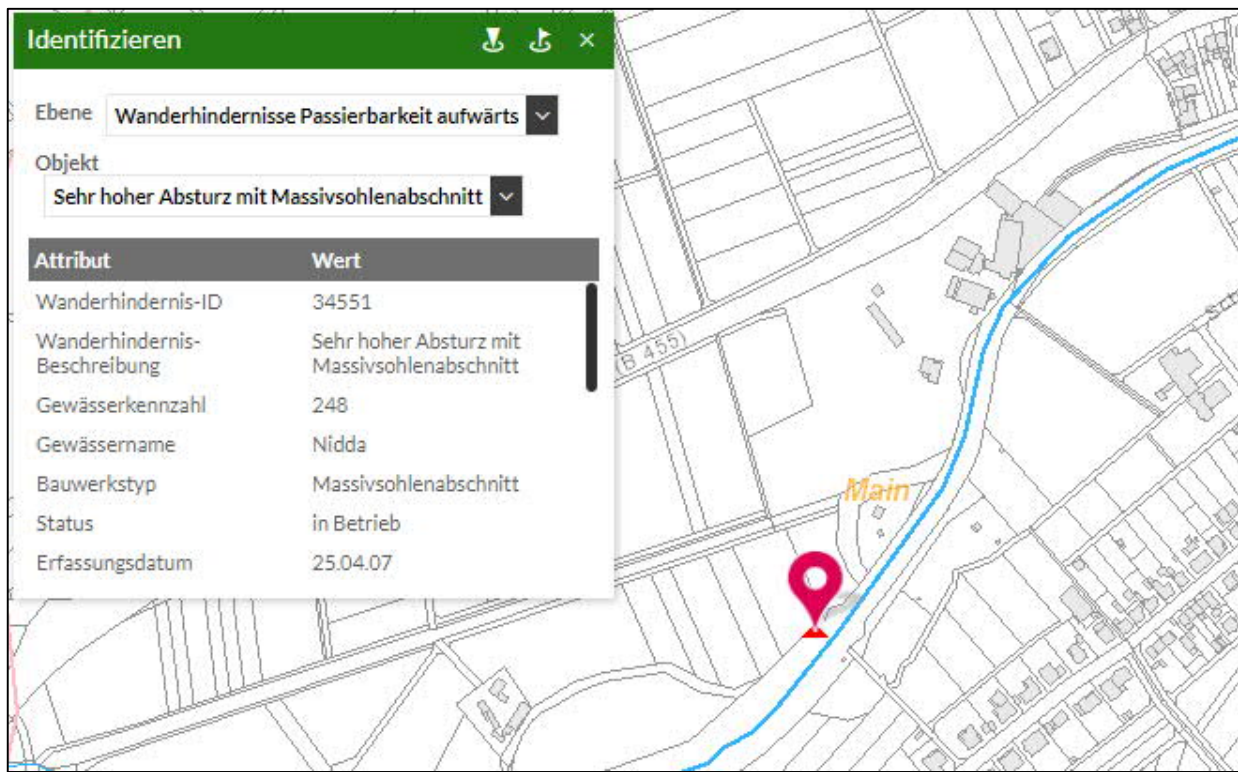


Abbildung 7: Auszug aus dem WRRL Hessen (Wanderhindernisse)

Stillgewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Im Abstand von ca. 100 m südwestlich befindet sich ein angelegter Fischteich.

Luft und Klima

Lokalklimatisch stellen die bislang unbebauten Grünland- und Ackerflächen Kaltluftentstehungsgebiete dar, während die bebauten und versiegelten Flächen die Umgebungstemperatur aufheizen. Insgesamt liegen im Plangebiet jedoch keine besonderen kleinklimatischen Verhältnisse vor.

Hinsichtlich der Luftqualität sind keine besonderen negativen Quellen, von denen eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Plangebiet eingehen, vorhanden.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Teile des Plangebietes wurden bereits in 2021 (3.09.2021), sowie im Februar / März 2022 einer Strukturkartierung unterzogen. Eine detailliertere Kartierung sowohl unter faunistischem wie auch floristischem Hintergrund, wird im Frühjahr/ -sommer 2022, parallel zur Entwurfsaufstellung durchgeführt und die Ergebnisse in den Planentwurf eingearbeitet, sowie ein separater artenschutzrechtlicher Planungsbeitrag erarbeitet.

Im Rahmen der Bestandskartierung wurden folgende Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Geltungsbereiches festgestellt:




Typ-Nr.	Bezeichnung	Fotos	Beschreibung
04.110	Laubbaum/ Obstbaum		Im nordöstlichen Planbereich befinden sich vier Obstbäume. Sie weisen ein junges bis mittleres Alter auf und zeigen kein Höhlenbesatz.
			Auf Parzelle 209/1 steht ein mächtiger Walnussbaum. Er weist bereits einige gut ausgebildete Höhlen auf. Eine Birke im Einfahrtsbereich weist lediglich den Beginn einiger Asthöhlen auf.
04.110	Laubbaum/ Obstbaum		Daneben stehen noch weitere kleinere Laubbäume im Bereich der Parkplatzflächen im Südlichen Planbereich und auch im Bereich der gärtnerisch genutzten Anlage des privaten Wohnhauses im Süden des Geltungsbereiches. Höhlenquartiere sind hier nicht vorhanden.

Tabelle 1: Biototypen



Typ-Nr.	Bezeichnung	Fotos	Beschreibung
01.142	Weiden-Weichholzauswald		<p>Entlang der Nidda befindet sich in Teilen ein geschlossener Saum aus vorwiegend verschiedenen Weidenarten.</p>
06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen		<p>Die größere Freifläche im nordöstlichen Geltungsbereich wird als Grünland intensiv genutzt. Bis vor 2-3 Jahren wurde die Fläche in kurzen Abständen mit dem Rasenmäher im Zuge einer Gartennutzung gepflegt. Der Bestand ist daher deutlich an Arten verarmt.</p>
10.530	Befestigte Fläche		<p>Vor allem im mittleren Bereich des Geltungsbereiches sind weite Teile der Flächen bereits befestigt. Es handelt sich z.T. um Asphaltflächen z.T. aber auch um Pflaster- und Schotterflächen.</p>

Tabelle 1: Biototypen (Fortsetzung)





Typ-Nr.	Bezeichnung	Fotos	Beschreibung
11.193	Ackerbrache		Dieser Bereich (Ackerbrache) liegt innerhalb des LSG „Auenverbund Wetterau“. Die zweite Ackerbrache befindet sich im nordöstlichen Planbereich und wurde vormals als Sonnenblumenfeld genutzt.
09.160	Straßenbegleitgrün		Entlang der B 455 findet sich in weiten Teilen ein breiter Streifen eines artenarmen Straßenbegleitgrüns. Die Flächen unterliegen einem regelmäßigen Schnitt und Störeinflüssen der Bundesstraße.
02.200	Hecke		An verschiedenen Stellen innerhalb des Geltungsbereiches finden sich Gebüsch-/ Gehölzbestände frischer Standorte aus heimischen Arten (z.B. Hasel, Weißdorn, Holunder, Schneeball, Roter Hartriegel).
04.120	Standortfremde Gehölze		An wenigen Stellen finden sich auch, z.T. mächtige standortfremde Nadelgehölze (Douglasie, Thuja etc.).

Tabelle 1: Biototypen (Fortsetzung)




Typ-Nr.	Bezeichnung	Fotos	Beschreibung
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlage		<p>Im südlichen Planbereich befindet sich ein privates Wohnhaus inmitten einer parkähnlichen Gartenanlage. Regelmäßig gepflegte Rasenflächen und einzelne eingestreute Laubgehölze prägen hier das Bild.</p>
09.123	Artenarme Ruderalflur		<p>Eine nitrophytische Ruderalflur frischer Standorte ist in den Saumbereichen vorhandener Hecken-/ Gehölzsäume zu finden. Obergräser, Große Brennessel, Giersch und Klebriges Labkraut dominieren hier das Bild</p>
09.150	Weg-/ Ufer- saum der Nidda		<p>Entlang der Nidda bzw. ihrer Uferböschungen findet sich innerhalb des Geltungsbereiches eine Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte. Sie ist artenarm und weist deutliche Stickstoffzeiger (<i>Arctium lappa</i>, <i>Urtica dioica</i>, <i>Galium aparine</i>, <i>Rohrgranzgras</i> – <i>Phalaris arundinacea</i>), wie auch Neophyten (<i>Indisches Springkraut</i> - <i>Impatiens glandulifera</i> und <i>Japanischer Staudenknöterich</i> - <i>Fallopia japonica</i>) auf.</p>

Tabelle 1: Biototypen (Fortsetzung)




Typ-Nr.	Bezeichnung	Fotos	Beschreibung
05.226	Nidda		<p>Die Nidda ist gemäß WRRL zum Typ 9 „silikatische Mittelgebirgsflüsse“ zu zählen. Ihre Strukturgüte ist innerhalb des Planbereiches als sehr stark/ vollständig verändert anzusprechen.</p>
05.226	Nidda		<p>In Abschnitten fehlt ein typischer Ufergehölzgürtel vollständig.</p>
10.610	Grasweg		<p>Ein Grasweg stellt die fußläufige Verbindung vom Plangebiet zur östlich angrenzenden Ortsrandlage dar.</p>

Tabelle 1: Biototypen (Fortsetzung)

Landschaft

Das derzeitige Betriebsgelände ist lediglich nach Südwesten hin durch einen lockeren Heckenbereich zur Landschaft hin abgeschirmt. Nach Süden hin stellt die Nidda mit ihrem zu, Teil sehr kückigen Uferbewuchs eine optische Eingrünung dar. Nach Norden zur B 455 sind keine Gehölze vorhanden (bis auf 2 Straßenbäume), lediglich ein blickdichter Zaun stellt hier eine Abschirmung des Gebietes in Teilbereichen dar.

Als Vorbelastung für das Orts- und Landschaftsbild ist die vorhandene Bebauung, wie auch die B 455 zu nennen.

Das Plangebiet und dessen Umgebung besitzt nur eine untergeordnete Funktion für die freiraumbezogene Erholung. Die angrenzende landwirtschaftlich intensiv genutzte und weitgehend ausgeräumte Landschaft ist für Spaziergänger und Radfahrer nur mäßig attraktiv.

Mensch und Gesundheit

Lärmemissionen sind durch die vorhandene Bundesstraße (B 455) wie auch durch die bereits bestehenden Gewerbebetriebe vorhanden.

Kultur und sonstige Sachgüter

Bislang liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern oder kulturhistorischen Landschaftselementen vor.

2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die landwirtschaftlichen Flächen weiterhin in Nutzung oder aber werden als private Rasenfläche genutzt. Die Gewerbenutzung, wie auch die vorhandene Wohnnutzung würden ebenfalls bestehen bleiben. Insofern würde kein zusätzlicher Eingriff in Natur Landschaft stattfinden.

Durch die Fortführung der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung sind keine erheblichen Änderungen des Ist-Zustands des Bodens zu erwarten. Die Böden würden ihre eingeschränkten Bodenfunktionen, v.a. hinsichtlich der Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“, der „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“ (Wasserspeicherfähigkeit) sowie der „Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium“ (Nitratrückhaltevermögen) weiter ausüben.

Die Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbebetriebes wären allerdings sehr stark eingeschränkt.

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für das geplante Medizinische Zentrum sowie der Umnutzung des Gewerbetriebes folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Teilweise dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung, Vegetationsänderung.
- Teilweise Verlust von bisher unversiegelter landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Fläche durch Versiegelung und Verdichtung.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG und des BImSchG dar.

- Verringerung der Versickerungs- und Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens durch Überbauung und Versiegelung.
- Gefahr von Verschmutzung des Grundwassers (z.B. durch auslaufende Schmierstoffe, Öl, Benzin etc.) während der Bautätigkeiten.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, WHG und des BauGB dar. Es finden jedoch keine Veränderungen im Überschwemmungsbereich der Nidda statt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist auf die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung, Löschwasserversorgung und Abwasserentsorgung zu achten.

- Veränderung des Mikroklimas: durch Versiegelung (Bebauung) kann eine Erhöhung der Lufttemperatur (Wärmeinsel) mit lokalen Aufheizungseffekten erfolgen. Zudem kann es zu einer Verringerung der Luftfeuchtigkeit kommen.
- Verlust von Frischluftabflussbereichen.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und des BauGB dar.

- Rodung und Verlust von Gehölzen, Verlust an potenziellen Fortpflanzungs-/ Ruhestätten.
- Überbauung von Intensivgrünland-, wie auch Ackerbracheflächen mit einhergehendem Verlust von Nahrungshabitaten.
- Baubedingte Flächeninanspruchnahme (Tötungen und Verletzungen von Tieren, Schädigung von Lebensstätten).
- Anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme mit Funktionsverlust (Schädigung) von Lebensstätten.

- Einige Gehölze bzw. Gehölzflächen werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt (Schutz vorhandener Fortpflanzungs-/ Ruhestätten).

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG sowie des BauGB dar.

Vertiefte Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf Tiere erfolgen im weiteren Verfahren, wenn ein entsprechendes artenschutzrechtliches Gutachten vorliegt.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der hieraus resultierenden Belästigungen sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen werden im Rahmen der Entwurfserstellung getroffen.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.

Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben werden – sofern erforderlich - im Rahmen der Entwurfserstellung getroffen.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs. 3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Hier sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Risiken erkennbar.

Die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Wetterau“ gelegene Fläche soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens aus dem Schutzgebiet herausgenommen werden. Ein entsprechender Antrag wird gestellt.

Das FFH-Gebiet in rund 300 m Entfernung ist von der Planung erkennbar nicht betroffen. Durch die Planung erfolgt lediglich eine Umstrukturierung der bestehenden Nutzungen hin zu weniger emittierenden Nutzungen. Zudem ist das Plangebiet durch die B455 vom Schutzgebiet getrennt.

2.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Planung sind voraussichtlich Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Ermittlung der erforderlichen Kompensation sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgen zum Entwurf.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen wenn möglich Festsetzungen getroffen werden, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegenwirken.

Hierzu zählen z.B.

- Minimierung der Neuversiegelung.
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche.
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe oder Bauteile.
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen.
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren.
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase.
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen.
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau).
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen.
- Die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung wird empfohlen.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung.
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist.
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen.
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Heilquellenschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung ist in Absprache mit der zuständigen Wasserbehörde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen.

- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation.
- Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen.
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung.
- Fassaden- und Dachbegrünungen (wenn möglich).
- Festsetzung von Artenschutzmaßnahmen.
- Zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln.
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung, z.B. farbliche Gestaltung der Gebäude.
- Lärmschutz durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie bauliche Vorkehrungen an Gebäuden (sofern schallschutztechnisch erforderlich).
- Durch Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen kann die Veränderung des Landschaftsbildes begrenzt werden.

Im Vorentwurf des Bebauungsplans sind bereits einige Maßnahmen festgesetzt (Textteil, Nr. B.3, C., D.1.2, D.3). Diese Maßnahmen werden unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung sowie der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung im Entwurf des Bebauungsplans noch ergänzt.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Prüfverfahren

Im Rahmen der Umweltprüfung (auf Bebauungsplanebene) werden folgende Verfahren angewendet:

- Biotop- und Nutzungstypenkartierung nach Kompensationsverordnung (KV)
- Artenschutzprüfung gemäß Leitfaden „Artenschutz in Hessen“.

Darüber hinaus wurden die gängigen Grundlagendaten aus dem Geoportal Hessen ausgewertet (z.B. Bodenviewer, Natureg, WRRL-Viewer etc.)

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind bislang keine besonderen Schwierigkeiten aufgetreten.

3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB soll die Kommune überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten zudem die Behörden die Kommune, wenn nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Da von der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, sind unter Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen gesonderte Monitoringmaßnahmen nicht erforderlich.

3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Erfolgt zum Entwurf.

3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Bundesamt für Naturschutz (Stand: 06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Wiesbaden, 2. Fassung Mai 2011.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, www.umweltministerium.hessen.de
- HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.
- Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.
- Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26.10.2018.

Weitere verwendete Onlinequellen bzw. Kartenserver:

Geoportal.hessen.de

Bodenviewer.hessen.de

Gruschu.hessen.de

Natureg.hessen.de

WRRL.hessen.de