

Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt

Begründung
zum Bebauungsplan I13
„Westlich der Burg – Gräfenröder Straße“

Planstand: Mai 2026

Entwurf

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Veranlassung und Planziel.....	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.3	Übergeordnete Planungen	9
1.3.1	Vorbereitende Bauleitplanung	9
1.3.2	Verbindliche Bauleitplanung	10
1.3.3	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	11
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	11
1.4.1	Topografie.....	11
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	11
1.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	12
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	12
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	13
1.6	Verfahren.....	14
2	Städtebauliche und planerische Konzeption	14
3	Inhalt und Festsetzungen	16
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	16
3.2	Maß der baulichen Nutzung	17
3.2.1	Grundflächenzahl.....	17
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	18
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	18
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	19
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	19
3.4	Zulässige Haustypen.....	20
3.5	Mindest- und Höchstmaße von Baugrundstücken	20
3.6	Flächen für Nebenanlagen.....	21
3.7	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	21
3.8	Flächen für Stellplätze, Carport und Garagen	21
3.9	Verkehrsflächen	21
3.10	Öffentliche Grünflächen	22
3.11	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. Nr. 25a und 25b BauGB).....	22
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	23
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	23
4.2	Dachform und Dachneigung	24
4.3	Dacheindeckung	24
4.4	Dachaufbauten	24

4.5	Fassaden.....	24
4.6	Einfriedungen	25
4.7	Abfall und Wertstoffbehälter.....	25
4.8	Pkw-Stellplätze.....	25
4.9	Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 91 Abs. 5 HBO).....	25
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	26
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	27
7	Immissionsschutz.....	27
8	Klimaschutz.....	29
9	Baugrund und Boden, vorsorgender Bodenschutz	30
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	31
10.1	Hochwasserschutz	31
10.1.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete	31
10.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	31
10.2.1	Bedarfsermittlung.....	31
10.2.2	Wasserspar- und Deckungsnachweis	32
10.2.3	Technische Anlagen	32
10.3	Grundwasserschutz	32
10.3.1	Schutz des Grundwassers.....	32
10.3.2	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	32
10.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	32
10.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	33
10.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	34
10.3.7	Bemessungsgrundwasserstände	34
10.3.8	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	34
10.3.9	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	34
10.4	Schutz oberirdischer Gewässer	34
10.4.1	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	34
10.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	34
10.5	Abwasserbeseitigung	35
10.5.1	Gesicherte Erschließung	35
10.5.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung	35
10.6	Abflussregelung	37
10.6.1	Abflussregelung	37
10.6.2	Vorflutverhältnisse	38
10.6.3	Dezentraler Hochwasserschutz	38
10.6.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	38
10.6.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen	38
10.6.6	Schutz vor Starkregen, Fließpfadkarten	39

11	Altablagerungen und Altlasten.....	40
12	Bergaufsicht	40
13	Denkmalschutz / Bodendenkmäler	40
14	Hinweise aus den Beteiligungsverfahren und Infrastruktur	41
15	Flächenwidmungen im Bebauungsplan	42
16	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	42
17	Bodenordnung	43
18	Verfahrensstand.....	43

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Um die steigende Nachfrage nach bedarfsorientiertem und bezahlbarem Wohnraum langfristig decken zu können, soll neuer Wohnraum durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Es soll ein Mix aus unterschiedlichen Wohnungstypologien bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern, Hausgruppen (Kettenhäusern) und barrierearmem Geschosswohnungsbau entstehen, um langfristig dem Bedarf ein adäquates Angebot gegenüberstellen zu können.

Das Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) i. S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Darüber hinaus werden eine Baufreihaltezone zur angrenzenden L 3351, und ausgeprägte Grünflächen als Zäsur zwischen den Baugrundstücken und zum Bestand sowie Laubbäume und -sträucher zur Anpflanzung zur Überleitung zu den im Westen und Süden angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über eine Anbindung an die östlich verlaufende Burg-Gräfenröder Straße (L 3351).

Die Stadtverwaltung der Stadt Niddatal hat am 18.05.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I 13 „Westlich der Burg – Gräfenröder Straße“ gefasst.



Abb. 1 Luftbild mit Verortung des räumlichen Geltungsbereichs, Planstand Entwurf (genordet, ohne Maßstab)

Quelle: gds.hessen.de, September 2025

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Ilbenstadt Richtung Burg-Gräfenrode westlich der Burg-Gräfenröder Straße (L 3351), über die das Plangebiet an das überörtliche klassifizierte Straßennetz angeschlossen ist. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs finden sich vorrangig Ackerflächen und Grünlandbereiche sowie im nordöstlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs ein Regenrückhaltebecken (Flst. Nr. 20/1). Im Norden grenzt ein Allgemeines Wohngebiet und im Osten jenseits der Burg-Gräfenröder Straße ein Gewerbegebiet an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 20/1, 20/2 und 21 der Flur 8 der Gemarkung Ilbenstadt sowie die Wegeparzellen 49 und 50.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan I 8 „Burg-Gräfenröder Straße“)

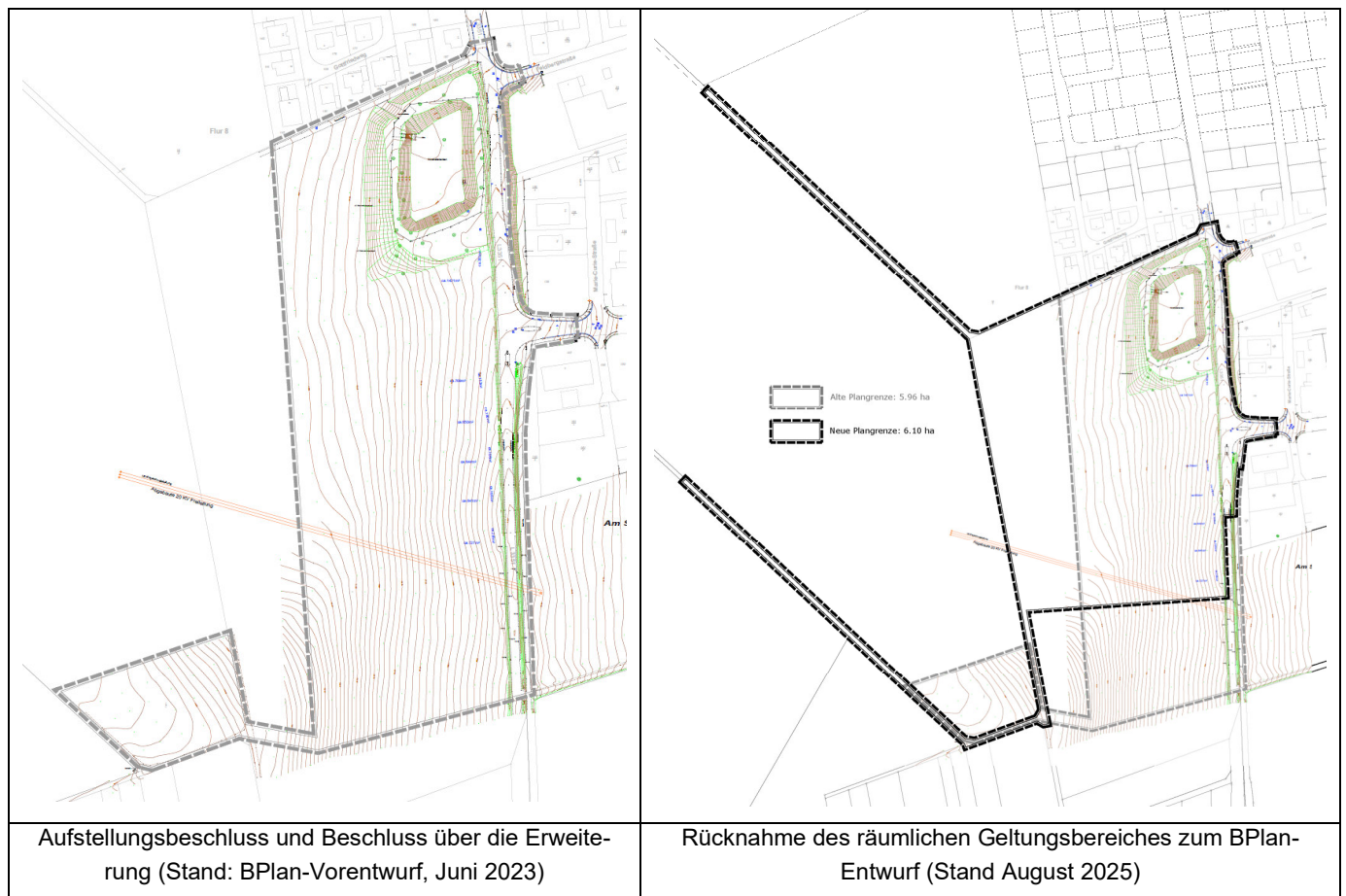
Süden: Landwirtschaftliche Fläche

Osten: Landwirtschaftliche Fläche

Westen: „Burg-Gräfenröder Straße“ anschließend (Bebauungsplan I 9 „Am Schinderweg“ 1. Änd. (2004) und I 15 „Am Grohberg“ (in Aufstellung))

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Vorentwurf insgesamt rd. 6 ha und im Entwurf rd. 6.1 ha.

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab; Quelle: PlanES



Abb. 3: Ansicht Nord-Ost; Quelle: PlanES

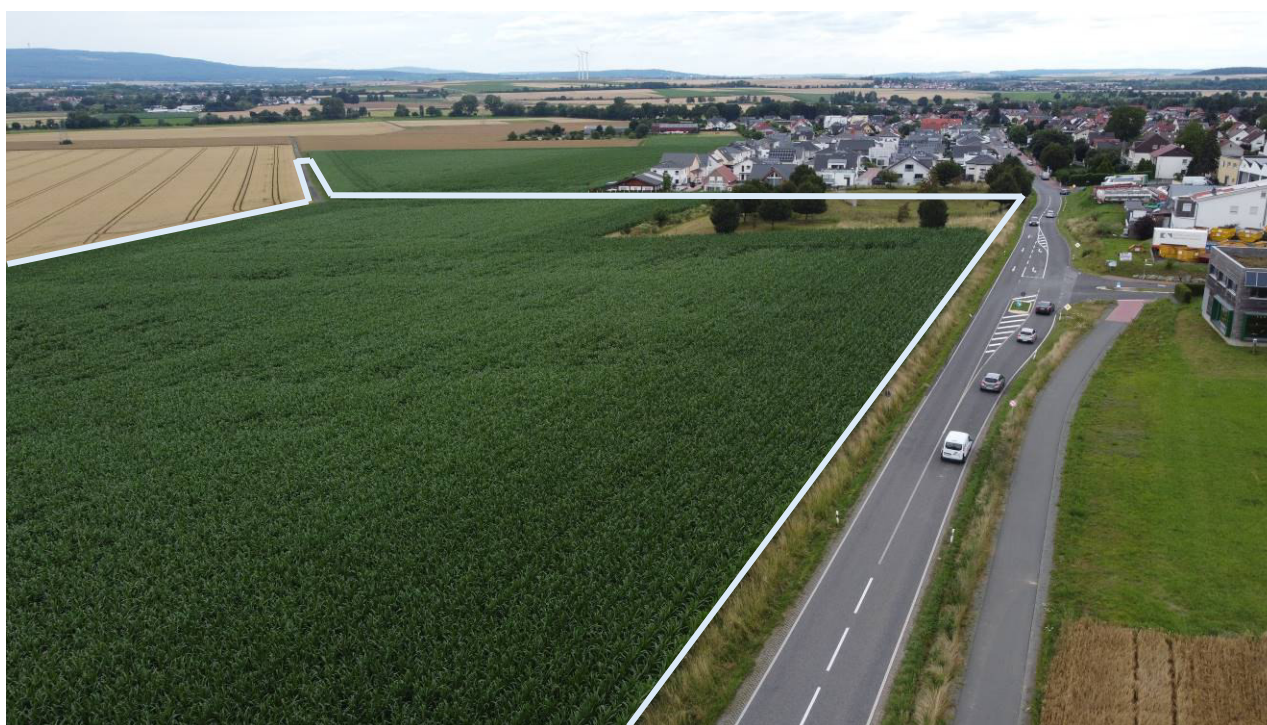


Abb. 4: Ansicht Süd-Ost; Quelle: PlanES



Plangebiet, ohne Straßenverkehrsfläche

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. I 13 „Westlich der Burg-Gräfenröder Straße“ wurden seitens verschiedener Träger öffentlicher Belange sowie anerkannter Umweltverbände – insbesondere unter Verweis auf das benachbarte Vogelschutzgebiet (VSG) „Wetterau“ (Nr. 5519-401) – deutliche Bedenken hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen für empfindliche Offenlandarten, insbesondere den Kiebitz, vorgebracht. Diese bezogen sich vor allem auf die Nähe des Plangebiets zur Schutzgebietsgrenze, die sogenannte Kulissenwirkung der Neubebauung, die prognostizierte Freizeitnutzung durch zukünftige Anwohnerinnen und Anwohner (z. B. durch freilaufende Hunde), sowie die unzureichende Schutzfunktion der geplanten westlichen Hecke.

Die Stadt Niddatal nimmt diese naturschutzfachlichen Hinweise ernst und hat den Entwurf des Bebauungsplans deshalb überarbeitet. Ziel ist es, den Wohnraumbedarf in Niddatal bedarfsgerecht und ökologisch verantwortungsvoll zu decken. Die überarbeitete Planung reagiert durch folgende Anpassungen des räumlichen Geltungsbereichs auf die geäußerten Bedenken:

- **Rücknahme der südlichen Erweiterung**

Die geplante Bebauung wird im Süden weitgehend auf die im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 ursprünglich dargestellte Wohnbaufläche zurückgenommen. Damit entfällt die bislang vorgesehene Überschreitung von ca. 2,3 ha in Richtung des Vogelschutzgebiets. Diese Maßnahme trägt den naturschutzfachlichen Einwänden in vollem Umfang Rechnung und reduziert die Nähe zur besonders sensiblen Offenlandfläche „Niederriesen von Ilbenstadt“.

Das Gesamtplangebiet wird von rd. 6 ha auf ca. 4,3 ha verkleinert (ohne westl. Grünfläche). Dies stellt eine deutliche Reduktion gegenüber dem Ursprungsentwurf dar und minimiert die potenzielle Umweltinanspruchnahme insgesamt. Auf die Wohnbaufläche einschl. innerer Erschließung entfallen nur noch rd. 2,9 ha.

- **Verzicht auf neues Regenrückhaltebecken im Südwesten**

Auf die Neuanlage eines Regenrückhaltebeckens im südwestlichen Plangebiet – mit direkter räumlicher Nähe zum VSG – wird verzichtet. Stattdessen erfolgt die Regenwasserbewirtschaftung über das bestehende Rückhaltebecken im Nordosten des Gebiets. Dadurch wird eine weitere potenzielle Störquelle am Rand des Vogelschutzgebiets ausgeschlossen.

Weitere Änderungen der Planung sind insbesondere:

- **Umfassende Begrünungsmaßnahmen als Pufferzone**

Entlang des gesamten westlichen, südlichen und östlichen Plangebiets wird die Festsetzung einer ca. 5 - 7 m breiten, gestuften Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen getroffen. Diese Begrünung erfolgt außerhalb der privaten Baugrundstücke und soll im Eigentum der Stadt verbleiben, um eine nachhaltige und fachgerechte Entwicklung sicherzustellen. Die Staffelung mit artenreichen, ökologisch wirksamen Gehölzen dient sowohl als optisch-räumlicher Puffer als auch als Rückzugsraum für Arten – und schafft gleichzeitig einen natürlichen Schutz vor Störungen ins VSG hinein.

- **Verzicht auf Wegeführungen in die offene Feldflur**

Die überarbeitete Planung verzichtet bewusst auf jegliche fußläufige Wegebeziehungen aus dem neuen Wohngebiet in Richtung Westen und Süden. Bestehende Wege außerhalb des Plangebiets, die bisher als Zugang in die Feldflur dienten, sollen zurückgebaut werden. Dadurch wird der Erholungsdruck auf die angrenzenden sensiblen Flächen – insbesondere durch unkontrollierte Freizeitnutzung – deutlich verringert.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich „Wohnbauflächen, geplant“ sowie „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ überlagert durch die Signatur „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ dar.

Abb. 5: Auszug RegFNP

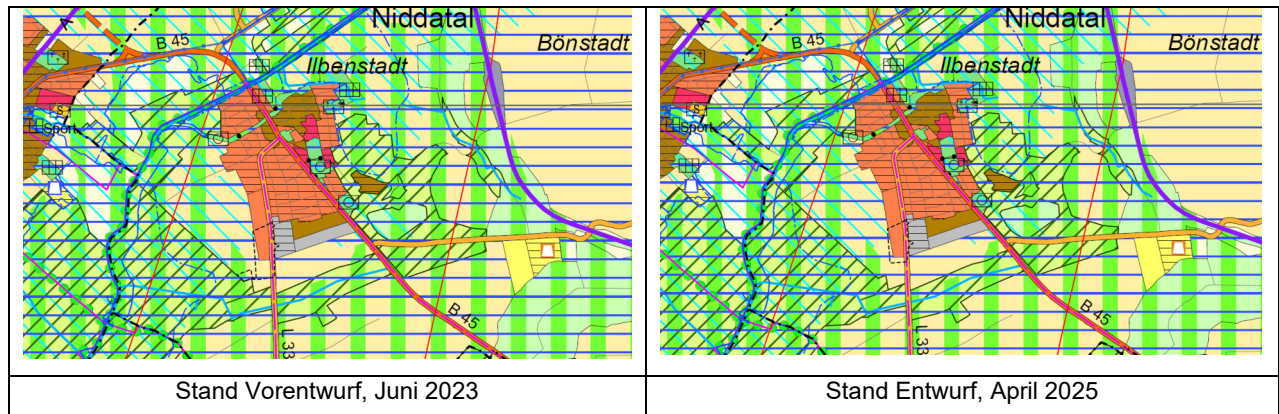


Abb. 5: Eigene Darstellung auf Grundlage des RegFNP; Quelle: www.region-frankfurt.de

 Räumlicher Geltungsbereich

Das im Bebauungsplan I 13 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet überschreitet im Vorentwurf, Stand Juni 2023 die im RegFNP 2010 dargestellte „Wohnbaufläche, geplant“ im Süden und Südwesten um rd. 2,3 ha. Die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) zu Gunsten von „Wohnbaufläche, geplant“ wird insofern erforderlich und wurde bereits beim Regionalverband beantragt. Der Aufstellungsbeschluss wurde seitens der Regionalversammlung am 18.05.2021 gefasst, der Vorentwurf zur 5. Änderung wurde bereits eingeleitet. Neben der o. g. Änderung zu Gunsten von Wohnbaufläche umfasste die Änderung auch einen Flächenausgleich von rd. 2,3 ha zu Lasten einer im regionalen Flächennutzungsplan in Assenheim nördlich des Bahnhofs liegenden und als Misch- und Gewerbegebiet dargestellten Fläche.

Der Regionalverband äußert im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Bedenken hinsichtlich der Inanspruchnahme von Flächen im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und „Regionalen Grünzug“, die nicht mit dem Regionalplan übereinstimmen. Das eingeleitete RegFNP-Änderungsverfahren ist derzeit ausgesetzt, da artenschutzrechtliche Bedenken – insbesondere im Hinblick auf das Vogelschutzgebiet „Wetterau“ und die Offenlandarten der „Niederwiesen von Ilbenstadt“ – bislang nicht ausgeräumt werden konnten. Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung wurde noch nicht erstellt. Der Regionalverband verweist auf die noch ausstehende endgültige Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs wird auf die im Verfahren geäußerten Hinweise reagiert: Die ehemals vorgesehene Erweiterung der geplanten Wohnbaufläche in südlicher Richtung (Teilfläche A der Änderung des RegFNP) wurde nahezu komplett zurückgenommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt sich bis auf eine Abweichung von rd. 0,9 ha im Südwesten zur Begradigung der Fläche auf die im RegFNP 2010 bereits als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellte Fläche.

Auf das ursprünglich vorgesehene Regenrückhaltebecken im Südwesten wird verzichtet; stattdessen erfolgt die Ableitung über das bestehende Becken im Nordosten des Plangebiets. Dadurch entfällt eine Inanspruchnahme der betroffenen Vorrangflächen für Landwirtschaft nahezu vollständig.

Zur vertieften Prüfung möglicher Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet „Wetterau“ und die Offenlandarten der „Niederwiesen von Ilbenstadt“ wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt. Diese bezieht insbesondere potenzielle Beeinträchtigungen durch Kulissenwirkung, Lichtimmissionen und Freizeitnutzung mit ein.

Ergänzend wurden weitere Schutzmaßnahmen in die Planung aufgenommen: der Rückbau bestehender Wege, der Verzicht auf neue Wegeverbindungen in Richtung der freien Landschaft sowie eine strukturierte Eingrünung auf städtischen Flächen sollen dazu beitragen, Störungen empfindlicher Arten zu vermeiden und den Anforderungen des Artenschutzrechts umfassend Rechnung zu tragen.

Vor diesem Hintergrund entfällt aus Sicht der Stadt Niddatal die Grundlage für die früher geäußerten regionalplanerischen Bedenken gegen die Inanspruchnahme der Fläche A. Das aktuelle Plankonzept steht nach Auffassung der Stadt Niddatal im Einklang mit dem Entwicklungsgebot des RegFNP 2010, sodass dem Vorhaben auch aus regionalplanerischer Sicht nunmehr zugestimmt werden könnte.

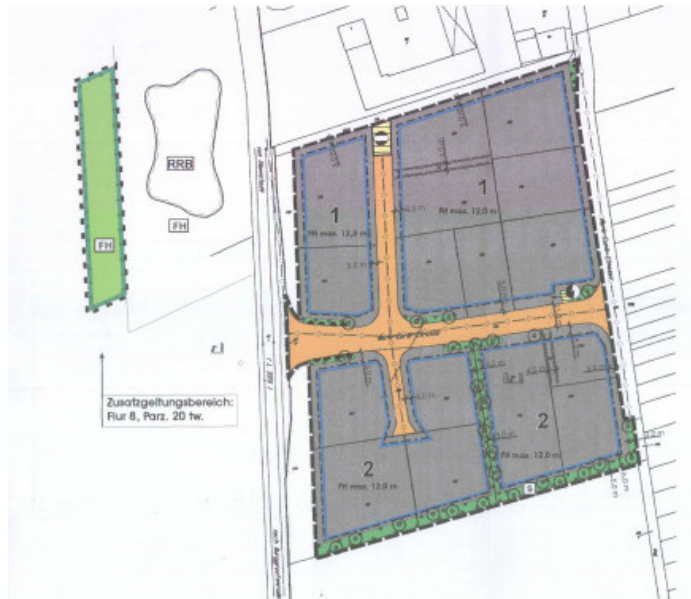
Die geringfügige Abweichung führt nicht zu einem Verstoß gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gewährt das Entwicklungsgebot der Gemeinde auch in der räumlichen Abgrenzung einen Spielraum, der je nach den örtlichen Gegebenheiten durch eine Abrundung geplanter Baugebiete in das Außengebiet des Flächennutzungsplans hinein ausgefüllt werden kann. Die Einbeziehung eines „Randstreifens“ der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in das Gebiet eines Bebauungsplans kann deshalb noch vom Begriff des „Entwickelns“ im Sinne des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB gedeckt sein. Entscheidend ist dabei die Größenordnung, in der der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht. Dabei kann es je nach den Umständen des Einzelfalles darauf ankommen, in welchem Verhältnis die Größe eines geplanten Baugebiets zur Größe des gesamten Gemeindegebiets oder eines Ortsteils steht (vgl. BVerwG, Urteil vom 26.02.1999 – 4 CN 6/98 – NVwZ 2000, 197, 198). Die Flächenabweichung stellt sich vorliegend im Verhältnis zur Größe des Stadtteils Ilbenstadt und erst recht im Verhältnis zur Größe des gesamten Stadtgebiets als so geringfügig dar, dass ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot ausgeschlossen werden kann.

1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan I 13 „Westlich der Burg-Gräfenröder Straße“ schafft erstmals Baurecht für die Fläche. Überplant wird hiermit jedoch eine Kompensationsfläche, die im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan I9 „Am Schinderweg“ 1. Änderung auf der Flur 8, Flst. Nr. 20 tlw. festgesetzt wurde.

Die Kompensation wurde bereits umgesetzt (Maßnahme-Nr. H_AD_036502, Neuanlage einer Hecke, Datum des Bescheids: 18.05.98). Durch das Vorhaben wird diese Fläche vollständig überplant und deren Habitatfunktion entfällt. Diese Kompensationsfläche ist flächengleich an anderer Stelle wieder herzustellen. Zudem ist bei der naturschutzrechtlichen Bilanzierung des Eingriffs das Entwicklungsziel der Kompensationsmaßnahme als rechtlicher Voreingriffszustand anzunehmen. Die festgesetzte Fläche wird im Umweltbericht und in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entsprechend berücksichtigt.

Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplan I 9 „Am Schinderweg“ 1. Änderung von 2004



genordet, ohne Maßstab

1.3.3 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) und/oder Europäischen Vogelschutzgebiets (VSG). Auch andere Schutzgebiete werden nicht berührt.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Wetterau“ (Nr. 5519-401) beginnt rund 300 m südwestlich des Plangebietes. Dieses Vogelschutzgebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebiets „Auenverbund Wetterau“. Wichtige Brutvogelart ist hier insbesondere der Kiebitz. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung des nahen Landschaftsschutzgebiets ist insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsgrenzen nicht zu erwarten. Es finden sich keine Naturschutzgebiete oder Nationalparks im räumlichen Zusammenhang zum Vorhaben (vgl. hierzu auch den Umweltbericht und die Prognose zur Natura-2000-Verträglichkeit).

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Gelände fällt von rd. 130 m über NHN, gemessen im östlichen Planbereich, Richtung Südwesten auf rd. 120 m über NHN ab. Eine Auffälligkeit in der Topographie bildet das Rückhaltebecken, das sich im Nordosten des Plangebiets befindet und ein unteres Geländeniveau von 124,8 m über NHN hat.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Der überwiegende Anteil der Flächen wird intensiv ackerwirtschaftlich genutzt. Auf dem Flurstück 20/1 befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das von Einzelbäumen umstanden ist. Im Süden und Südwesten des Geltungsbereichs findet sich eine freie Feldflur, welche weitestgehend von Ackerland geprägt ist. Im Norden und Osten schließt der Geltungsbereich an bereits bestehende Wohnbebauung bzw. ein Gewerbegebiet an.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Das Allgemeine Wohngebiet soll über einen Kreisverkehr an die Burg-Gräfenröder Straße (L3351) und im weiteren Verlauf an die B3 angeschlossen werden. Gemäß der vorliegenden Verkehrsuntersuchung¹ können die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsströme in sehr guter Qualität durch den geplanten Kreisverkehr und die Burg-Gräfenröder Straße aufgenommen werden.



Abb. 7: Regenrückhaltebecken und Burg-Gräfenröder Straße



Abb. 8: Burg-Gräfenröder Straße mit angrenzendem Gewerbegebiet



Abb. 9: Anschluss des Geltungsbereiches aus Westen



Abb. 10: Geltungsbereich aus Nordwesten



Abb. 11: geplante Fläche für die Retentionsmulde



Abb. 12: Anschluss des Geltungsbereiches aus Süden

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Niddatal und dem Land Hessen.

¹ Prof. Norbert Fischer-Schlemm: „Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Plangebiets „Westlich der Burg-Gräfenröder Straße“ an die Burg-Gräfenröder Straße L3351“, Stand 13.10.2025 [Aktualisierung der gleichnamigen Verkehrsuntersuchungen vom 28. März 2022 und vom 09. Februar 2023 sowie vom 24.04.2023]

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 Folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Niddatal hat sich bereits vor der BauGB-Novelle 2013 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt.

Der stetige Anstieg der Wohnbevölkerung sowie der Anzahl der Haushalte wird einen weiterhin wachsenden Bedarf an Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten in Südhessen nach sich ziehen.

Allein für den Wetteraukreis errechnet die Wohnungsbedarfsprognose für das Gebiet des Regionalverbandes bis 2030 (lange Frist) einen Gesamtwohnungsbedarf von 13.394 Wohnungen. Für Niddatal wird ein Wohnungsbedarf bis 2030 bezogen auf den Wohnungsbestand 2013 um 11,7 % prognostiziert. Der Gesamtwohnungsbedarf (2012-2030) wird mit 506 neuen Wohnungen benannt.

Fehlende bzw. nicht verfügbare Baugrundstücke werden gemeinhin als „Flaschenhals“ des Wohnungsmarktes bezeichnet. Stärker noch als die Baukostensteigerungen bestimmt die Verknappung an Bauland die Preisbildung auf den Immobilienmärkten. Die Stadt Niddatal hat sich bereits intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt und nach Lösungsansätzen gesucht, um Flächenpotenziale für den Wohnungsmarkt zu mobilisieren. So wurde exemplarisch aufgezeigt,

- a) welche Flächenpotenziale im Innenbereich ausfindig gemacht werden können,
- b) welche wohnbaulichen Perspektiven diese Flächenpotenziale eröffnen können.

Ausgehend von den seitens des Regionalverbands zur Verfügung gestellten Grundlagendaten wurden die Ausgangsgegebenheiten und Perspektiven der wohnbaulichen Entwicklung am Standort Niddatal untersucht. Im Rahmen einer Flächenanalyse, die auf eigener Erfassung und Ortsbesichtigungen gründet, wurden in systematischer Form bisher unbebaute, leerstehende oder augenscheinlich untergenutzte (Wohnbau-)Flächen und Gebäude betrachtet und nach einheitlichen Kriterien kartografisch erfasst und bewertet. Im Ergebnis gibt es rd. 15 Baulücken in Ilbenstadt.

Es gibt mehrere leerstehende Wohnhäuser die z. T. in der Vermarktung sind, saniert werden oder aufgrund schwieriger Eigentumsverhältnisse zunächst nicht entwickelt werden können.

Neben der fachlichen Bewertung und kritischen Würdigung der ermittelten Flächenpotenziale spielt die Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer von Innenentwicklungsflächen eine maßgebliche Rolle. Da der festgestellte und benannte Bedarf an Wohnbauflächen – es gibt rd.30 Anfragen allein für Wohnraum in Ilbenstadt - insbesondere das kurzfristig realisierbare Angebot deutlich überschreitet, ist die Bereitstellung von Wohnraum schlicht erforderlich. Die zunehmenden Einwohnerzahlen dokumentieren ebenfalls, dass entsprechender Bedarf an Wohnraum besteht.

Die Stadt Niddatal arbeitet zudem gegenwärtig an der Erstellung eines Kommunalen Entwicklungskonzeptes (KEK)². Ein wesentlicher Baustein dieses Konzeptes ist die Aufstellung eines Innenentwicklungskonzeptes.

1.6 Verfahren

Das Bauleitplanverfahren erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren des Baugesetzbuchs (BauGB). Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

In dem dem Bebauungsplan I 13 „Westlich der Burg-Gräfenröder Straße“ zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept ist die Entwicklung eines Wohngebiets im südwestlichen Anschluss an den Ortsteil Ilbenstadt vorgesehen. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Landesstraße (L 3351). Favorisiert wird von der Stadt Niddatal ein Anschluss im Osten über einen neu geplanten Verkehrskreisel.

Das neue Wohngebiet umfasst Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen (Gebäudetyp Kettenhaus³) und barrierearmen Geschosswohnungsbau. Über eine Ringstraße, die durch einzelne Verbindungsstraßen ergänzt wird, sind sämtliche Grundstücke gut erreichbar. Das gewählte Erschließungssystem ist flächensparend, robust und variabel. Eine im Norden des Areals gelegene Grünfläche mit Spielplatz bildet die Zäsur zwischen alter und neuer Bebauung. Fußgänger und Radfahrer erreichen das Baugebiet von Norden, Osten und Westen über die bestehenden Wirtschaftswege.

Bei der Konzeption des Wohngebiets wurde besonderes Augenmerk auf eine ästhetisch ansprechende und zudem nachhaltige Gestaltung mit einem hohen Grünanteil und üppiger Eingrünung gelegt. Die innerhalb des Gebiets liegenden Grünflächen steigert die Aufenthaltsqualität und sorgen für ein angenehmes Lokalklima.

Eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer ist im Norden des Gebiets an die bestehenden Wirtschaftswege vorgesehen. Auf die Anbindungen im Westen und Süden wird zu Gunsten des Schutzes des Vogelschutzgebiets verzichtet. Die Wirtschaftswege als solche werden vom Pkw-Verkehr freigehalten.

² Niddatal ist seit 2022 Förderschwerpunkt im Dorferneuerungsprogramm des Landes Hessen.

³ Ein **Kettenhaus** ist ein Einfamilienwohnhaus, das mit weiteren gleichartig gestalteten Häusern und dazwischenliegenden Garagen eine geschlossene Reihung bildet. Diese Häuser können leicht versetzt zueinander oder in exakter Reihe angelegt sein. Die so gebildete Reihe ist parallel zum Falkensteiner Weg ausgerichtet. Im Vergleich zu Reihenhäusern wirken Kettenhäuser wesentlich aufgelockerter und sind vorteilhaft bei begrenzter Baufläche. Sie werden wie auch hier oft in Stadtnähe gebaut, um eine verdichtete Bauweise zu erreichen. Die benötigte Grundstücksfläche für ein Kettenhaus ist deutlich geringer im Vergleich zu einem freistehenden Einfamilienhaus.

In der **Hessischen Bauordnung (HBO)** wird der Begriff **Kettenhäuser** nicht explizit erwähnt. Hilfsweise wird hier insofern der Begriff Hausgruppe mit entsprechender Ergänzung gewählt.

Gestaltungsplan



Planungsstatistik: Anzahl der Wohneinheiten (WE), Hausformen, Wohndichte

	Anzahl Gebäude	WE pro Haus	Annahme	Anzahl der WE
Einzelhaus	26 Stück	1 bzw. 2	50 % 2 WE	39
Doppelhaushälften	4 Stück	1		4
Hausgruppen	11 Stück	1		11
Mehrfamilienhäuser	11 Stück	6 - 8	Gemittelt 77 WE	66 – 88
Σ WE Gesamtgebiet				131

Bruttobaulandfläche rd. 50.583 m² (ohne die Burg-Gräfenröder Straße, die Entwicklungsfläche (E) im Westen und das RRB)

Nach dem Beurteilungsmaßstab der Regionalplanung befindet sich das Plangebiet innerhalb des „ländlichen Siedlungstyps“, in dem 25 bis max. 40 Wohneinheiten (WE) pro Hektar (ha) Bruttobauland zu realisieren sind. Der untere Wert kann ausnahmsweise unterschritten werden. Die Obergrenze darf nicht überschritten werden. Unter den Voraussetzungen werden im Ergebnis **rd. 25,9 WE/ha** realisiert werden. Dies liegt innerhalb des von dem Regionalplan (RPS 2010) bestimmten Bereiches.

Neben der Festsetzung von Teilbaugebieten mit Einzel- und Doppelhäusern, Hausgruppen und Geschosswohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) werden im Bebauungsplan Festsetzungen über die zulässige Anzahl von Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) sowie zur minimalen und maximalen Grundstücksgröße getroffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Damit soll verhindert werden, dass entgegen der konzipierten Struktur großflächige Parzellen entstehen und so die Zielsetzung der flächensparenden Bauweise unterlaufen wird, oder auf der anderen Seite eine gebietsunverträgliche Verdichtung entsteht. Um jedoch auch die Bildung von Gemeinschaftsgrundstücken für mehrere Eigentumswohnungen bzw. Eigentumshäuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu ermöglichen, sind von festgesetzten Höchstmaßen für Baugrundstücke Ausnahmen zulässig. Ausnahmen sind zudem zulässig bei Endgrundstücken von Wohnzeilen bzw. Hausgruppen oder bei Eckgrundstücken von Einzelhäusern, wenn dies der Grundstückszuschnitt nötig macht, sowie bei Baugrundstücken, auf denen Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden.

3 Inhalt und Festsetzungen

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 (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Zur Ausweisung gelangt ein Wohngebiet i. S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht-störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Zulässig sind darüber hinaus gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Der Bebauungsplan setzt aus städtebaulichen Gründen fest, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die nachfolgend aufgezählten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind:

Ausgeschlossen werden:

Gartenbaubetriebe und **Tankstellen** sowie **Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke**.

Das ist wie folgt begründet:

- Gartenbaubetriebe erfordern i. d. R. eine große Betriebsfläche (Wohnung bzw. Wohngebäude des Betriebsinhabers, Laden, Gewächs- und Treibhäuser und sonstige Nebenanlagen), insbesondere wenn sie ihre Erzeugnisse selbst züchten. Auch im Hinblick auf mögliche Verlagerungen derartiger Betriebe und der dann anstehenden bodenordnenden Maßnahmen werden Gartenbaubetriebe nicht zugelassen.
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke begründen in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie einen entsprechenden Parkdruck.
- Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Sie zählen aufgrund ihrer Betriebseinrichtungen und notwendigen Parkplätze zu den Anlagen mit hohem Flächenbedarf. Somit sollen sie, auch wegen ihres verursachenden Kundenverkehrs und der dadurch verbundenen Immissionen (teilweise auch nachts), ausgeschlossen werden.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet können die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen erfasst und planungsrechtlich gesichert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf in den Bereichen, wo Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen, die vollständig unter der Erde liegen (Tiefgarage) und i. S. der Festsetzung A 11.3. dauerhaft extensiv begrünt werden, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind Zu- und Abfahrten sowie technische Anlagen.

In den Bereich der überbaubaren Flächen der Hausgruppen darf die maximale Grundflächenzahl für (Reihen-)Mittelhäuser (WA 3) bis zu einer GRZ = 0,65 überschritten werden. Da die Grundstücke von Mittelhäusern (hier: Kettenhäuser) naturgemäß kleiner geschnitten sind als die Endgrundstücke, kann es zu einer unbeabsichtigten Härte bei der Ausnutzung der Grundstücke kommen. Diesem Nachteil soll mit der Festsetzung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Mittelhäuser entgegengewirkt werden.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) Geschossflächenzahlen von GFZ = 0,8 bis 1,2 fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich dabei aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

In den Baugebieten, in denen Hausgruppen zulässig sind, darf die maximale Geschossflächenzahl für Reihemittelhäuser (sowohl WEG- als auch Realteilung) analog zur Festsetzung der GRZ ausnahmsweise bis zu einer Geschossflächenzahl von GFZ = 1,2 überschritten werden. Eventuelle Nachteile durch die geringere Grundstücksfläche sollen so behoben werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind Garagengeschosse (Tiefgaragen) nicht auf die zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen. Damit soll im Bereich der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser die Anlage von Tiefgaragen und somit eine möglichst große Freihaltung der Wohnaußenbereiche von Stellplätzen unterstützt werden.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von überwiegend Z = II und in den zwei Bereichen, in denen Geschosswohnungsbau vorgesehen ist auf Z = III fest, sodass die gemäß der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption geplante Bebauung umgesetzt, aber zugleich hinsichtlich ihrer Geschossigkeit in den einzelnen Teilbaugebieten hinreichend gesteuert werden kann. Tiefgaragen sind nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

Die Beschränkung der Geschosszahl auf maximal zwei Vollgeschosse für den überwiegenden Teil der Bebauung entspricht der ortstypischen Baustruktur der angrenzenden Ortslage. Der mögliche Aufbau eines Staffelgeschosses wird dadurch nicht beeinträchtigt.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen werden daher ergänzende Festsetzungen zur Höhenbegrenzung getroffen, sodass sich die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt, aber zugleich auch die mit der vorgesehenen Gebäudehöhe angestrebte städtebauliche Wirkung im Sinne einer Adressbildung umgesetzt werden kann.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine Gebäudehöhe von überwiegend **OK_{Geb.max.} = 11,0 m** festgelegt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante in Straßenmitte (Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

Zur Klarstellung, welche Verkehrsfläche bei Eckgrundstücken bzw. Erschließungsmöglichkeiten durch mehrere Verkehrsflächen anzunehmen ist, wird die am tiefsten gelegene Verkehrsfläche festgelegt, sodass eine gleichmäßige Höhenentwicklung der Gebäude sichergestellt wird.

Die Angabe des unteren Bezugspunkts wird im Laufe der fortschreitenden Planung, d. h. nach Abschluss der Straßenplanung und Vorlage eines Deckenhöhenplans (Stand: Ausführungsplanung) konkretisiert.

Die Traufhöhe ist die Oberkante der Brüstung bzw. Umwehrung oder Attika über dem letzten möglichen Vollgeschoss und liegt mit 7 m (WA 1 + 3) und 9 m (WA 2) deutlich unterhalb der maximalen Gebäudehöhe, um die geplante Höhenstaffelung auch optisch erlebbar werden zu lassen. Der gleichen Intention folgt auch die Vorgabe, dass Staffelgeschosse an mindestens zwei Fassadenseiten um mindestens 1 m gegenüber der darunterliegenden Gebäudeaußenkante zurückzusetzen sind. Die Gebäudehöhe ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Gebäudeabschluss.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten, dabei sind aufgeständerte Anlagen nur zulässig, wenn sie mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden. Die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen stellt sicher, dass auch ein Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien geleistet wird – allerdings darf dadurch die extensive Dachbegrünung nicht beeinträchtigt werden. Durch das Zurücksetzen werden diese aus dem Blickfeld zurückgenommen und sind aus der näheren Umgebung nicht unmittelbar optisch wahrnehmbar.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In dem Gebiet „Westlich der Burg-Gräfenröder Straße“ wird eine Durchmischung verschiedener Wohnformen angestrebt. Dies macht differenzierte Festsetzungen zur **Bauweise** und zu den überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Der Bebauungsplan setzt im WA eine offene bzw. abweichende Bauweise fest.

- Abweichende Bauweise a1 (Teilbaugebiet WA 1 und 2): Die Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser bis zu einer Länge von max. 30 m in offener Bauweise zu errichten, eine einseitige Grenzbebauung ist an einer Seite an der seitlichen Nachbargrenze zulässig. Vor Außenwänden, die nicht an der Nachbargrenze errichtet werden, sind die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.
- Abweichende Bauweise a2 (WA3): Die Gebäude sind als Hausgruppen (Kettenhäuser) zu errichten. Kettenhäuser bestehen aus aneinander gereihten Häusern, die jeweils aus einem zweigeschossigen Gebäudeteil (Wohngebäude) und einer eingeschossigen Garage bestehen. Die

Wohngebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand an der östlichen Grundstücksgrenze zu errichten (vgl. auch PZ).

Ausnahme: bei dem östlichen Grundstück ist die festgesetzte Baugrenze bzw. die gem. HBO erforderliche Abstandsfläche einzuhalten.

Skizze möglicher Gebäudetypologien:



Abb. 13: Quelle: PlanES

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO wird hingewiesen. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in bestimmten Bereichen Einzel- und Doppelhäuser (ED), Hausgruppen (H), hier sind Kettenhäuser vorgesehen sowie Mehrfamilienhäuser (E) zulässig sind.

Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Stadt Niddatal Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung in einer Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes nicht gerecht wird.

Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in Bezug auf Traufwandhöhe, Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten.

3.5 Mindest- und Höchstmaße von Baugrundstücken

Die Mindestgröße der Baugrundstücke von Einzel- und Doppelhäusern des WA 1 beträgt für Einzelhäuser 350 m² und für Doppelhaushälften 250 m². Die maximale Grundstücksgröße darf bei Einzelhäusern 760 m² und bei Doppelhäusern 350 m² nicht überschreiten.

Die für Hausgruppen festgesetzten bebaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 dürfen in ihrer Breite der Baugrundstücke bzw. jedes Sondereigentum nach WEG (Reihenhaus-, Kettenhauseinheit) 5,0 m nicht unterschreiten und 12,0 m nicht überschreiten.

Bei Endgrundstücken ist eine Abweichung der oben genannten Regeln bzgl. der Mindest- und Maximalgröße von Baugrundstücken sowie der Festsetzung zur Gebäudebreite zulässig, wenn dies der Grundstückszuschnitt erfordert.

Es können weiterhin Abweichungen der festgesetzten Höchstmaße der Baugrundstücke bei Bildung eines Gemeinschaftsgrundstückes für mehrere Eigentumswohnungen bzw. Eigentumshäuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) getroffen werden.

3.6 Flächen für Nebenanlagen

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden Regelungen zur Größe von Nebenanlagen getroffen. Ziel ist es, auf diesen Flächen die Errichtung kleiner baulicher Nebeneinrichtungen wie Gartenhäuser oder Gerätehütten zu ermöglichen, die zur Wohnqualität beitragen und gleichzeitig als kostengünstiger Ersatz für Kellerräume dienen können.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die gesamte Grundstücksbebauung – einschließlich Nebenanlagen – 60 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten (GRZ I + II). Zusätzlich wird in den textlichen Festsetzungen festgelegt, dass großvolumige Nebenanlagen wie freistehende Gerätehütten oder Gartenlauben eine maximale Größe von 12 m² je Gebäudeeinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Hausgruppen (je abgeschlossener Gebäudeeinheit) nicht überschreiten dürfen. Diese Regelung gilt nicht für den Bereich des Geschosswohnungsbaus.

Die Begrenzung dient insbesondere städtebaulichen Zwecken und betrifft nur größere Anlagen. Die Höhenbegrenzung auf 3 m soll optisch dominierende Bauformen vermeiden und zur gestalterischen Integration beitragen. Kleinere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO – etwa Kinderspielgeräte, Mülltonnenunterstände, Gewächshäuser oder Kompostplätze – bleiben zulässig, sofern sie dem Hauptzweck des Wohnens untergeordnet und gebietsverträglich sind.

Für das Teilbaugebiet Nr. 2, das dem Geschosswohnungsbau vorbehalten ist, gelten aufgrund der abweichenden Bebauungsstruktur andere Maßstäbe. Die Festsetzung findet hier keine Anwendung.

3.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen zulässt (WA 1 und 3), ist auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 340 m² nur eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücksgrößen von 340 m² und mehr sind zwei Wohnungen zulässig. Ausgenommen hiervon ist WA 2, hier sind Geschosswohnungsbau und somit mehr Wohnungen vorgesehen.

3.8 Flächen für Stellplätze, Carport und Garagen

Innerhalb der Abstandsflächen und überbaubaren Flächen sind Garagen und Carport zulässig, solange sie zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Wegen einen seitlichen Abstand von mind. 1,5 m und einen vorderen Abstand von mind. 5,5 m einhalten. Zudem gilt es die Garagenverordnung zu beachten, die einen Abstand zwischen Garagen und Verkehrsflächen von mindestens 3,0 m fordert. Dies verhindert eine Versperrung der Blickachsen an Wegkreuzungen durch bauliche Anlagen und Straßenzüge, die von Garagen und Carports dominiert werden.

Außerdem dürfen Stellplätze maximal 50 % des Vorgartenbereiches überdecken. So bleibt eine interessante Vorgartengestaltung möglich, die die Straßenzüge belebt und die Möglichkeiten von Vor-Ort-Versickerung des Niederschlagswassers erhöht. Geregelt wird die Vorgartengestaltung über die Vorgartensatzung der Stadt Niddatal vom 08.11.2021.

3.9 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen mit abgestuften Querschnitten fest. Darüber hinaus werden Ver-

kehrflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sowie „Fuß- und Radweg“ z. T. ergänzt durch „Wirtschaftsweg“ festgesetzt, um für Fußgänger und Radfahrer sowie für die Ver- und Entsorgung, die Landwirtschaft sowie die Rettung kurze Wege und entsprechende Anbindungen zu schaffen und die hierfür erforderlichen Flächen planungsrechtlich zu sichern⁴.

Parallel zum Aufstellungsverfahren wurden die geplanten Parzellenbreiten bzgl. der notwendigen Abmaße der Straßenkörper hinsichtlich Nutzungsarten und der Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen abgestimmt⁵. Es wurde zwecks Prüfung der Nutzbarkeit ein Schleppkurvennachweis geführt, welchem als Bemessungsfahrzeug das 3-achsige Müllfahrzeug diene. Als Ergebnis lässt sich feststellen, dass alle Fahrbeziehungen mit dem Bemessungsfahrzeug durchführbar sind. Zum Ein- und Abbiegen ist die Mitbenutzung der Gegenfahrbahn erforderlich. Die Breite der zur Verfügung stehenden Straßenparzellen beträgt hier 4,50 m, 6,50 bis 8,00 m.

3.10 Öffentliche Grünflächen

Die Fläche der nördlich gelegenen Parkanlagen ist mit Extensivrasen zu begrünen und mit Gehölzen zu bepflanzen. Zulässig sind darüber hinaus Wege und Plätze in wassergebundener Bauweise oder mit seitlicher Niederschlagsversickerung sowie bauliche Anlagen, die der stillen Erholung dienen, insbes. Ruhebänke. Die versiegelte Fläche in der Parkanlage darf insgesamt max. 10 % der Gesamtfläche betragen. Als Extensivrasen gelten kräuterreiche Ansaatmischungen aus regionaler Herkunft mit Eignung für eine mehrschürige Pflege. Die Flächen sind mindestens einmal und höchstens fünfmal im Jahr zu mähen oder zu mulchen. Gehölze sind in Form von solitären Einzelbäumen und -sträuchern, Baumreihen und -gruppen sowie Strauchgruppen auf mindestens 30 % der Gesamtfläche unter Verwendung von Arten der Artenlisten gem. E1, E2 und E3 zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kleinkinder-Spielplatz“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen wie z. B. Spiel- und Sportanlagen, Spielflächen, Bänke sowie Fußwege, sofern sie eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten und das Niederschlagswasser versickert wird (wasserdurchlässige Bauweise oder seitliche Versickerung). Die umgebende Parkanlage ist mit Extensivrasen zu begrünen und mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Planungen werden im Zuge des Planungsfortschritts konkretisiert.

3.11 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. Nr. 25a und 25b BauGB)

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang vorwiegend unversiegelten Grundstücksflächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden.

⁴ Die Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ im Bebauungsplan erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und dient der planungsrechtlichen Steuerung der angestrebten Erschließungsstruktur mit untergeordnetem Kfz-Verkehr und hoher Aufenthaltsqualität. Sie dokumentiert die städtebauliche Zielsetzung und schafft den Rahmen für eine spätere Umsetzung.

Die konkrete bauliche Ausgestaltung – insbesondere die niveaugleiche Ausbildung, Möblierungselemente und markierte Stellflächen – erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung der Verkehrsanlagen. Erst danach kann eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 StVO durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde erfolgen. Die hierzu notwendigen Abstimmungen (z. B. mit Blick auf Einfahrten und Parkregelungen) werden im weiteren Verfahrensverlauf im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

⁵ Vorplanung Ingenieurbüro Lang-Buhle, 63667 Nidda (11/2022)

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen neben ihrer eingriffsminimierenden Wirkung auch der Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität. Stadtquartiere werden nicht länger als reine Wohnflächen, sondern vor allem als Lebensraum wahrgenommen. Mit der Identifikation der Bürger mit ihrem Wohngebiet steigt auch die Lebenszufriedenheit. Die Verankerung von Grünflächen im Bebauungsplan sowie eine geregelte Bepflanzung von Vor- und Hausgärten kann somit einen entscheidenden Beitrag zum Wohlbefinden der Einwohner leisten.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen, die hier in erster Linie Vorgaben zur waserdurchlässigen Oberflächenbefestigung und zur Begrünung der Dächer der Gebäude und der Tiefgaragen betreffen. Zudem wird bestimmt, dass auf jedem Grundstück im Vorgartenbereich Laubbäume zu pflanzen sind und eine Mindestbegrünung von Grundstücksfreiflächen festgesetzt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Tierarten sind für alle Außenbeleuchtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 2.800 Kelvin (warmweiß) und vollständig gekapselte, nach unten abstrahlende Leuchtengehäuse zu verwenden. Lichtemissionen in Richtung der angrenzenden freien Landschaft sowie insbesondere in Richtung des Europäischen Vogelschutzgebiets (VSG) 5519-401 „Wetterau“ sind unzulässig.

Für die öffentliche Straßenbeleuchtung gelten dieselben Anforderungen, sofern dies unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit möglich ist.

Für die Bepflanzung von Grünanlagen, Vorgärten und Hausgärten werden bereits in der Vorgartensatzung der Stadt Niddatal Festsetzungen getroffen, so dass an dieser Stelle keine weiteren in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Steingärten und die Verwendung von Geovlies sind wegen ihres geringen ökologischen Werts nicht zulässig. Das gilt selbstverständlich auch für die Verwendung von Kunstrasen.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dach- und Fassadengestaltung, die Gestaltung von Staffelgeschossen, Doppelhäusern und Hausgruppen, Einfriedungen und Stützmauern, Stellplätzen, Abfall- und Wertstoffbehältern, die Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen sowie von Satellitenschüsseln, Mobilfunkanlagen und Anlagen zur Wärmeerzeugung.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Dächer gelten als die „fünfte“ Fassade und tragen somit maßgeblich zum Charakter eines Gebäudes und somit des Stadtbildes bei. Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung so weit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachform und -eindeckung sowie dem Verhältnis der Dachaufbauten zur Dachfläche. Ziel der Festsetzungen ist ein harmonisches Erscheinungsbild der

Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes zu erhalten. Das beinhaltet auch die Vorgabe, Doppelhäuser die Gebäude mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

Vorwiegend werden Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit Satteldächern und gegeneinander versetzten Pultdächern geplant, die in zurückhaltenden Rot-, Braun- oder Anthrazittönen zu gestalten sind. Lediglich für Mehrfamilienhäuser sind Flachdächer vorgesehen, die extensiv zu begrünen sind. Nebengebäude gilt es gestalterisch an die Hauptgebäude anzupassen oder mit einem Gründach zu versehen.

4.2 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind für die Hauptgebäude in den ausschließlich für Einzelhäuser vorgesehenen Bauflächen (WA 2) Flachdächer (FD) als flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10°. In den Bauflächen für Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (WA 1 + 3) sind Satteldächer (SD) und gegeneinander versetzte Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 30° – 45° erlaubt. Nebengebäude sollen sich der Dachneigung des Hauptgebäudes anpassen oder als Flachdach mit Dachbegrünung ausgebildet werden.

4.3 Dacheindeckung

Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet zur Dacheindeckung nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen, um mehr Lebensräume für Insekten zu schaffen und einen Teil des Niederschlagswassers durch Vor-Ort-Versickerung zurückzuhalten. Das betrifft alle Dächer der Hauptgebäude, Garagen und Carports. Ausgenommen von der Vorgabe zur Dachbegrünung sind technische Aufbauten, Treppen, Oberlichter und zur Begehung vorgesehene Flächen wie Terrassen und Revisionswege. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

4.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten werden in ihrer Größe und Platzierung reguliert, um eine einheitliche Dachlandschaft zu gewährleisten, die nicht von zu mächtige Dachaufbauten bestimmt werden. Dachaufbauten, Gauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,25 m zur Giebelwand aufweisen. Die Gesamtbreite mehrerer Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf maximal 2/3 der jeweiligen Trauflänge, gemessen an der Gebäudeaußenwand, betragen. Der First von Dachaufbauten bzw. die Oberkante von Dacheinschnitten muss mindestens 0,90 m unter der Oberkante des Firstes der Hauptdachfläche liegen. Gauben in zweiter Reihe sind nicht zulässig.

4.5 Fassaden

Alle Fassaden der Hauptbaukörper sind ansprechend zu gestalten. Fassadenfarben in grellen Farben oder Signalweiß sind unzulässig, um ansprechende Straßenzüge gewährleisten zu können.

Zudem wird die Empfehlung getroffen, dass man eine Fassaden- und Oberflächenfarbe in hellen Farbtönen wählen sollte, damit die bioklimatische Belastung aufgrund der Fassadenfarbe im Nahbereich der Gebäude gering ausfällt. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf im Mittel den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

4.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan differenziert in seinem Entwurf zwischen straßenseitig orientierten Einfriedungen (Vorderbereich) und Gartenseiten, seitlichen Grundstücksgrenzen (rückwärtiger Bereich) und setzt fest, dass im vorderen zur Straße orientierten Bereich Einfriedungen, Mauern und Stützmauern als massive Sockel bis zu einer max. Höhe von 0,5 m zulässig sind. Mit Strauchpflanzungen oder Hecken begrünte Stabgitter- oder Maschendrahtzäune sind bis zu einer max. Höhe von 1,5 m (inklusive Mauer) zulässig. Pfeiler sind zur Gliederung zulässig. Die Ausbildung muss gestalterisch in das Orts- und Straßenbild integriert sein.

Für den rückwärtigen Bereich wird festgesetzt, dass ausschließlich offene Einfriedungen in Form von Stabgitter- oder Maschendrahtzäunen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zur Ermöglichung der Durchlässigkeit für bodengebundene Tiere ausgebildet werden. Die Begrünung dieser Einfriedungen mit heimischen Laubsträuchern wird empfohlen. Massive Sockel oder Mauern sind in diesem Bereich unzulässig.

Mit der Zulassung von Sichtschutzanlagen bei Doppelhäusern und Hausgruppen im Bereich von Sitzbereichen wird darüber hinaus die Wahrung der Privatsphäre unterstützt und die Qualität der Wohngärten gesteigert. Festgesetzt wird, dass bei Doppelhäusern und Hausgruppen ein seitlicher Sichtschutz an Terrassen/Balkonen in einer Höhe bis zu 2,00 m und in einer Länge von bis zu 3,00 m zulässig ist. Die zulässige Höhe bezieht sich auf die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens.

Um eingemauerte, unattraktive Vorgärten zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Stützmauern aus Mauerwerk, Beton und Betonfertigteilen nur zulässig sind, wenn die Stützmauern verputzt und mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste E3 berankt oder durch vorgesetzte Trockenmauern verkleidet werden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern oder Gabionen.

4.7 Abfall und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Anpflanzungen mit Schnithecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen oder Müllbehälterschranken gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

4.8 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan legt fest, dass Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Form, Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Pflaster zu befestigen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

4.9 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 91 Abs. 5 HBO)

Die Festsetzungen zur Aufschüttung und Abgrabungen von Gelände bezwecken, dass auf den privaten Grundstücksflächen keine übermäßigen Erdbewegungen vorgenommen werden, die die Qualität der Nachbargrundstücke oder des Straßenraums herabsetzen. Ausnahmen bilden hier topographisch schwierige Begebenheiten.

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind bis max. 0,5 m zulässig. Ausnahmsweise sind Abgrabungen und Aufschüttung über 0,5 m bis max. 1,0 m zulässig, wenn dies aufgrund der Topographie erforderlich ist und die Geländebeziehungen zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden.

Die Festsetzung verfolgt das Ziel, erhebliche Geländeänderungen zu begrenzen, um eine Anpassung an die natürliche Topographie sicherzustellen und negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke oder das Straßenbild zu vermeiden. Dabei soll eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben, um kleinere Geländeänderungen im Zuge der Bebauung zu ermöglichen.

4.10 Technische Einrichtungen, Satellitenschüsseln, Mobilfunkanlagen

Technische Einrichtungen wie z. B. Satellitenschüsseln, Entlüftungsanlagen sind möglichst nicht einsehbar und unauffällig anzuordnen. Im Bebauungsplan wird bestimmt, dass Parabolantennen für den Satellitenrundfunkempfang nur auf den Dachflächen und dass Mobilfunksendemasten und -anlagen nicht auf den Dachflächen zulässig sind.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Burg-Gräfenröder Straße (L 3351). Die Anbindung des neuen Wohngebiets ist über einen Kreisverkehr auf Höhe der Marie-Curie-Straße vorgesehen. Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Plangebiets „Westlich der Burg-Gräfenröder Straße“ an die L 3351 erstellt (2022) und im Jahr 2025 erneut aktualisiert⁶.

Die Untersuchung berücksichtigt bereits den überarbeiteten und gegenüber dem Vorentwurf verkleinerten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Grundlage der Untersuchung sind die für den aktuellen Planstand ermittelten Ziel- und Quellverkehre des geplanten Wohngebiets mit Einzel- und Doppelhäusern, Hausgruppen sowie Mehrfamilienhäusern.

Zur Ermittlung der Dimensionierungsbelastungen des geplanten Anschlussknotenpunkts wurden Verkehrserhebungen vom 17. Mai 2022 herangezogen. Aufbauend auf diesen Erhebungen erfolgte eine Hochrechnung der Verkehrsbelastungen auf den Prognosehorizont 2035. Die Untersuchung bestätigt die Verwendbarkeit der erhobenen Verkehrsdaten durch den Abgleich mit der Verkehrsmengenkarte Hessen 2025 sowie dem HessenModell 2035.

Die Kapazitätsnachweise ergaben, dass der geplante Kreisverkehr die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre des Baugebiets mit sehr guter Verkehrsqualität (Qualitätsstufe A nach HBS) aufnehmen kann. Rückstaus bis zu benachbarten Knotenpunkten sind nicht zu erwarten.

Die Wahl eines Kreisverkehrs als Form des Anschlussknotenpunkts basiert insbesondere auf folgenden Vorteilen gegenüber einer klassischen Kreuzung:

- Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten im Bereich der Ortseinfahrt und Verbesserung der Verkehrssicherheit,
- leistungsfähige und gleichmäßige Verkehrsabwicklung,
- Verringerung potenzieller Konfliktpunkte,
- bessere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer,

⁶Verkehrsuntersuchung, Prof. Norbert Fischer-Schlemm: „Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Plangebiets „Westlich der Burg-Gräfenröder Straße“ an die Burg-Gräfenröder Straße L3351“, Stand 13.10.2025 [Aktualisierung der gleichnamigen Verkehrsuntersuchungen vom 28. März 2022 (und vom 09. Februar 2023)]

- gute Orientierung auch für ortsfremde Verkehrsteilnehmer,
- städtebauliche Aufwertung des Ortseingangsbereichs.

Für die schalltechnische Untersuchung wurden ergänzend aktuelle Verkehrsdaten und schalltechnische Parameter für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall durch die IMB-Plan GmbH – Ingenieurbüro für Verkehr und Stadtplanung – bereitgestellt und nach den Vorgaben der RLS-19 in die schalltechnischen Berechnungen eingestellt⁷. Die Grundaussagen haben sich hierdurch nicht verändert.

Die **Verkehrsuntersuchung** liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der **Umweltprüfung** ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird.

Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u. a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der **Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag** sowie ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** liegen der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

⁷ Schalltechnische Parameter nach RLS 19 für Prognose-Nullfall / Prognose-Planfall, Projekt Nr. 23-028 C, Stand 03/2026“

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt⁸. Gegenstand der Untersuchung waren insbesondere die Verkehrslärmeinwirkungen der Burg-Gräfenröder Straße (L 3351) auf das Plangebiet sowie die Einwirkungen gewerblicher Nutzungen im Umfeld des Plangebiets. Grundlage der Berechnungen sind die nach RLS-19 aufbereiteten Verkehrsdaten für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass entlang der Burg-Gräfenröder Straße erhöhte Verkehrslärmbelastungen auftreten, während die rückwärtigen Bereiche des Plangebiets deutlich geringeren Belastungen unterliegen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wurden verschiedene Maßnahmenkombinationen untersucht. Der Bebauungsplan folgt der in der schalltechnischen Untersuchung betrachteten Variante 2. Diese sieht die Errichtung eines ca. 2,20 m hohen Lärmschutzwalls entlang der Burg-Gräfenröder Straße in Kombination mit passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vor. Hierdurch können die Verkehrslärmbelastungen im Plangebiet deutlich reduziert und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich erfüllt werden.

Ergänzend werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Grundlage hierfür sind die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Danach sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume – insbesondere Außenwände, Fenster, Dachflächen und Lüftungseinrichtungen – entsprechend den maßgeblichen Außenlärmpegeln so auszubilden, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße eingehalten werden.

Für Schlaf- und Kinderzimmer können darüber hinaus schallgedämmte Lüftungseinrichtungen beziehungsweise technische Maßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden hygienischen Luftwechsels erforderlich werden, sofern eine ausreichende Belüftung nicht über lärmabgewandte Fassadenseiten gewährleistet werden kann. Die konkrete Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Nachweises auf Ebene der jeweiligen Hochbauplanung.

Darüber hinaus sind auch die Außenwohnbereiche im Hinblick auf die Verkehrslärmbelastungen zu berücksichtigen. Aufgrund der erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen entlang der Burg-Gräfenröder Straße wird für die beiden östlich gelegenen Baufenster unmittelbar an der L 3351 empfohlen, Außenwohnbereiche in den Obergeschossen (z. B. Balkone, Loggien oder Terrassen) bevorzugt an den lärmabgewandten Fassadenseiten anzuordnen. Die unmittelbar zur L 3351 orientierten Ostfassaden sollten hierbei möglichst freigehalten werden.

Sofern dennoch Außenwohnbereiche an den Ostfassaden vorgesehen werden, empfiehlt die schalltechnische Untersuchung zum Schutz der Außenwohnbereiche den Einsatz verglaster Konstruktionen mit verschiebbaren Elementen. Das erforderliche Schalldämm-Maß der eingesetzten Systeme einschließlich Sicherheitsbeiwert sollte hierbei erf. $R'w \geq 17$ dB betragen. Hierdurch kann die Aufenthaltsqualität der Außenwohnbereiche trotz der bestehenden Verkehrslärmbelastung verbessert werden.

⁸ „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan I 13, Westlich der Burg-Gräfenröder Straße“ der Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt“, TÜV Rheinland Energy GmbH (Gutachten Nr. T 6755, Stand 18.05.2026)

Darüber hinaus untersucht die schalltechnische Untersuchung ergänzend eine weitergehende Reduzierung der Verkehrslärmbelastungen durch eine mögliche Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze in Richtung des geplanten Kreisverkehrs. Hierdurch könnte perspektivisch eine zusätzliche Geschwindigkeitsreduzierung im Bereich des Plangebiets erreicht werden. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans, wird von der Stadt Niddatal jedoch weiterhin angestrebt und im weiteren Verfahren mit den zuständigen Straßenverkehrsbehörden abgestimmt.

Hinsichtlich gewerblicher Geräuscheinwirkungen kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Gutachten zugrunde gelegten Betriebsabläufe keine unzulässigen Immissionskonflikte zu erwarten sind.

Die **schalltechnische Untersuchung** liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Lichtverschmutzung und artenschutzrechtliche Belange

Künstliche Lichtquellen in Siedlungsgebieten können erhebliche Auswirkungen auf nachtaktive Tierarten und die ökologische Funktionsfähigkeit angrenzender Offenlandlebensräume haben. Insbesondere Insekten, Fledermäuse und nachtaktive Vogelarten reagieren sensibel auf Veränderungen des natürlichen Hell-Dunkel-Rhythmus.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Europäischen Vogelschutzgebiet (VSG) 5519-401 „Wetterau“, in dem störungsempfindliche Offenlandarten wie der Kiebitz und die Grauammer vorkommen. Um negative Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen zu vermeiden, wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zur lichttechnischen Gestaltung getroffen, die sowohl im privaten als auch – so weit mit der Verkehrssicherheit vereinbar – im öffentlichen Raum gelten.

Zulässig sind ausschließlich warmweiße Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal **2.800 Kelvin**, die in **vollständig abgeschirmten Gehäusen** nach unten abstrahlen. Lichtemissionen in Richtung der **freien Landschaft sowie in Richtung des Vogelschutzgebiets** sind untersagt. Damit wird sichergestellt, dass der ökologische Nachtlebensraum nicht durch künstliche Aufhellung gestört wird.

Diese Maßnahmen orientieren sich an aktuellen Empfehlungen des Bundesamts für Naturschutz (BfN) sowie der Fachliteratur zum Thema Lichtverschmutzung (vgl. BfN-Skripten 561 und 588). Sie stellen einen wirksamen Beitrag zum Erhalt ökologischer Funktionen und zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 ist der Klimaschutz als eigenständiges Ziel der Bauleitplanung festgeschrieben. Gemeinden haben dadurch die Möglichkeit, Maßnahmen zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien durch städtebauliche Verträge zu regeln. Die Klimaschutznovelle 2011 hat diese Möglichkeiten weiter ausgeweitet, indem sie den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausdrücklich als Förderziele der Bauleitplanung definiert hat.

Im Baugesetzbuch (BauGB) wurden daraufhin verschiedene Vorschriften angepasst, darunter:

- die Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB),
- die Erweiterung möglicher Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien in den §§ 5 und 9 BauGB,

- die Möglichkeit zum Abschluss städtebaulicher Verträge zur Umsetzung energie- und klimapolitischer Ziele (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie
- besondere Regelungen zur sparsamen und effizienten Energienutzung (§ 248 BauGB).

Grundsätzlich eröffnet das Baugesetzbuch die Möglichkeit, im Bebauungsplan beispielsweise Festsetzungen zur Ausrichtung baulicher Anlagen für die Solarenergienutzung, zu Flächen für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder zu Anlagen der Geothermie und Umweltwärme zu treffen.

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner offenen Lage grundsätzlich für die Nutzung regenerativer Energien, insbesondere solarer Strahlungsenergie. Die Dachflächen der Gebäude können für Photovoltaik- und Solarthermieranlagen genutzt werden. Darüber hinaus ermöglichen die vorgesehenen Gebäudestrukturen grundsätzlich auch den Einsatz energieeffizienter Bauweisen sowie moderner Heiz- und Versorgungssysteme.

Ergänzend gelten die jeweils aktuellen bundesrechtlichen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG, seit 2020). Dieses fasst die bisherigen Regelungen des Energieeinsparrechts zusammen und enthält Vorgaben zur energetischen Qualität von Gebäuden sowie zum Einsatz erneuerbarer Energien in der Wärmeversorgung. Die gesetzlichen Anforderungen unterliegen einer fortlaufenden Anpassung an die klimapolitischen Zielsetzungen des Bundes.

Vor diesem Hintergrund wird es im vorliegenden Bebauungsplan als ausreichend angesehen, keine weitergehenden verbindlichen Festsetzungen zur Energieeinsparung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien zu treffen. Die Umsetzung entsprechender Maßnahmen bleibt den Bauherren im Rahmen der jeweils geltenden gesetzlichen Anforderungen sowie der konkreten Gebäudeplanung vorbehalten.

Darüber hinaus tragen auch die im Bebauungsplan vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen zur Klimaanpassung bei. Hierzu zählen insbesondere die Begrünung privater Grundstücksflächen, die Pflanzung von Bäumen sowie die Begrenzung der Flächenversiegelung. Diese Maßnahmen fördern die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser, verbessern das Kleinklima und leisten einen Beitrag zur Minderung sommerlicher Wärmebelastungen.

9 Baugrund und Boden, vorsorgender Bodenschutz

Laut Bodenflächendaten 1:50.000 (BFD50) des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (BodenViewer HLNUG) umfasst der Geltungsbereich nordwestlich Humusparabraunerden mit Tschernosem-Parabraunerden aus pleistozänem Löss. Der südliche Teil beinhaltet Braunerden aus 3 bis 7 dm Fließerde über Fließschutt mit pleistozänem Terrassensediment oder Anstehendem.

Gemäß den Bodenkarten BFD5L des BodenViewers Hessen (HLNUG 2022c) werden für das Plangebiet die Bodenarten Lehm (L) bis sandiger Lehm (sL) angegeben. Die Acker- bzw. Grünlandzahlen liegen im Plangebiet im mittleren bis hohen Bereich zwischen >65 und ≤75 (s. Umweltbericht).

Im Rahmen der Beteiligung wurde auf die Bedeutung eines frühzeitigen und umfassenden vorsorgenden Bodenschutzes hingewiesen. Ergänzend zu den bereits im Umweltbericht und der Begründung enthaltenen Aussagen zum Schutzgut Boden wird im Zuge der Erschließung des Plangebiets eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) durchgeführt. Diese soll gewährleisten, dass insbesondere im kommunalen

Einflussbereich (z. B. bei der technischen Erschließung) die Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ eingehalten werden.

Darüber hinaus wird empfohlen, Kompensationsmaßnahmen nicht ausschließlich auf Grundlage naturschutzrechtlicher Kriterien zu bewerten, sondern auch bodenbezogene Kompensationserfordernisse gemäß § 1a Abs. 2 und 3 BauGB in die Abwägung einzubeziehen. In diesem Zusammenhang wird auf die Anwendung der „Arbeitshilfe zur Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Heft 14, 2018) verwiesen.

Zur fachgerechten Ausführung wird zudem empfohlen, in den textlichen Festsetzungen auf die Einhaltung einschlägiger Normen wie DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 im Rahmen von Bauvorhaben hinzuweisen.

Die Anregungen werden in der weiteren Planung berücksichtigt und ergänzen die bereits im Umweltbericht getroffenen Aussagen zu Erosionsschutz, Bodenabtrag und Versiegelungsvermeidung um eine stärkere vorsorgende Perspektive.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung* (Oktober 2023).

10.1 Hochwasserschutz

10.1.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

10.1.2 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 HWG)

s.o.

10.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes.

Der Anschluss der Wasserleitung an den Bestand erfolgt im Bereich des Kreisverkehrs an der Burg-Gräfenröder Straße. Ein zweiter Anschluss erfolgt an die Leitung in dem Gottfriedweg.

Lediglich muss eine Umverlegung der Füllleitung DN 200, die derzeit durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft, erfolgen. Diese ist im Zuge der Baugebieterschließung auf einer Länge von ca. 80 m umzulegen. Eine entsprechende Vorplanung ist vorhanden.

10.2.1 Bedarfsermittlung

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von rd. 131 Wohneinheiten (vgl. Kapitel 2) jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 16.500 cbm/a.

10.2.2 Wasserspar- und Deckungsnachweis

Es wird zum gegenwärtigen Planstand und nach der durchgeführten Vorplanung⁹ angenommen, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet gedeckt werden kann.

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft derzeit die Füllleitung DN 200 für den Hochbehälter Ilbenstadt. Diese ist im Zuge der Baugebieterschließung auf einer Länge von ca. 80 m umzulegen. Der Anschluss der Wasserleitung an den Bestand ist geplant im Bereich des Kreisverkehrs an der Burg-Gräfenröder Straße. Hier befindet sich eine Wasserleitung DN 150. Ein weiterer Anschluss an den Bestand erfolgt an die Leitung DN 150 in dem Gottfriedweg.

Der Netzdruck bei maximaler Abnahme beträgt laut Berechnung mindestens etwa 4,4 bar. Für die angedachte Wohnbebauung ist dieser Druck ausreichend. Die Löschwassermenge an den simulierten Hydranten beträgt 96 m³/h. Diese Löschwassermenge ermöglicht eine Geschossflächenzahl > 0,7 oder auch Gebäude mit mehr als 3 Vollgeschossen.

10.2.3 Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind. Ungeachtet dessen werden die technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung derzeit überprüft und bei Erfordernis umgebaut.

10.3 Grundwasserschutz

10.3.1 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes das Grundwasser beeinträchtigt.

10.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes. Gemäß der hessischen Karte für Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete liegt das Untersuchungsgebiet in einem Heilquellenschutzgebiet (qualitative Schutzzone II). Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

10.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

⁹ Vorplanung Ingenieurbüro Lang-Buhle, Nidda (11/2022)

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z. B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich bereits ein bestehendes Regenrückhaltebecken. Eine ursprünglich vorgesehene Verlegung des Beckens wird im aktuellen Planungsstand nicht weiterverfolgt. Das vorhandene Regenrückhaltebecken bleibt somit grundsätzlich erhalten und wird in die bestehende Entwässerungskonzeption eingebunden.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über das geplante Entwässerungssystem gesammelt und dem vorhandenen Regenrückhaltebecken zugeführt, soweit eine dezentrale Rückhaltung oder Versickerung auf den Grundstücken nicht erfolgt. Darüber hinaus wird weiterhin ein Teil des Niederschlagswassers aus den bestehenden Baugebieten I 9 und I 11 durch das Plangebiet geleitet und im Bereich der Burg-Gräfenröder Straße übernommen.

Die entwässerungstechnischen Belange wurden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt und im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

10.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser/Regenwassermanagement

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Parallel zum Aufstellungsverfahren wird ein Bodengutachten erstellt, dessen Ergebnisse Eingang in die weitergehende Planung finden werden. Darüber hinaus ist eine geordnete Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurde auf die ursprünglich vorgesehene Neuanlage eines Regenrückhaltebeckens im Südwesten des Plangebiets verzichtet. Stattdessen soll die Regenwasserbewirtschaftung über das bestehende Regenrückhaltebecken im Nordosten des Gebiets erfolgen. Hierdurch können zusätzliche Eingriffe in sensible Freiraumbereiche vermieden werden.

Zur Verminderung des Oberflächenabflusses und zur Förderung der Grundwasserneubildung sind eingriffsminimierende Maßnahmen vorgesehen. Hierzu zählen insbesondere die Begrünung von Freiflächen sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Wege, soweit wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die konkrete Entwässerungsplanung wird im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

10.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Ein Bodengutachten wird eingeholt. Die Ergebnisse finden Eingang in die weiteren Planungen.

Darüber hinaus ist im Zuge der weiteren Planung sicherzustellen, dass die Versickerung bzw. Ableitung von Niederschlagswasser sowie die Gründung der Baukörper an die örtlichen Boden- und Grundwasserhältnisse angepasst werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz, sodass den Belangen des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes besondere Bedeutung zukommt. Im Rahmen der Bauausführung sind daher geeignete Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers

sowie zur Vermeidung bauzeitlicher Vernässungen zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, die Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ im Rahmen einer bodenkundlichen Baubegleitung zu beachten.

10.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

10.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Der Stadt Niddatal sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

10.3.8 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Unterkellerung der Gebäude sowie zur Anlage von Tiefgarage im Bereich des Geschosswohnungsbaus) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden.

10.3.9 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden. In Bezug auf das Grundwasser sind aufgrund der geringen Verschmutzungsempfindlichkeit und Grundwasserergiebigkeit geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

10.3.10 Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwassermessdienstes.

10.4 Schutz oberirdischer Gewässer

10.4.1 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsrandstreifen.

10.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen.

10.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

10.5 Abwasserbeseitigung

10.5.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 6 und 10 dieser Begründung sowie im Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, sodass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

10.5.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen,
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Grundlage der Vorplanung Kanal¹⁰ ist der aktuelle Gestaltungsplan des Planungsbüros PlanES, die Vermessung des Büros Wittig + Kirchner vom Mai 2022, der Kanalbestandsplan von Geoinform Stand Mai 2022 sowie das „Entwässerungskonzept Regenwasser südlicher Erweiterungsflächen“ von IB Lang-Buhle vom April 2022. Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich vorrangig um Acker- und Wiesenflächen. Weiterhin befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken innerhalb der zukünftigen Wohngebietsfläche. Hier wird aktuell das Niederschlagswasser aus den Baugebieten I9 und I11 gesammelt und gedrosselt in Richtung Nidda abgegeben.

Eine ursprünglich vorgesehene Verlegung des Regenrückhaltebeckens wird im aktuellen Planungsstand nicht weiterverfolgt. Das vorhandene Becken bleibt erhalten und wird weiterhin in die Entwässerungskonzeption eingebunden.

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und dem bestehenden Regenrückhaltebecken zugeführt, soweit keine dezentrale Rückhaltung oder Nutzung auf den Grundstücken erfolgt. Darüber hinaus wird weiterhin ein Teil des Niederschlagswassers aus den bestehenden Baugebieten I 9 und I 11 durch das Plangebiet geleitet und im Bereich der Burg-Gräfenröder Straße übernommen.

Das Schmutzwasser soll über neu herzustellende Kanäle an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden. Die Ableitung erfolgt im Freispiegelgefälle. Aufgrund der topographischen Verhältnisse und des Geländeverlaufs sind im tieferliegenden südwestlichen Bereich des Plangebiets teilweise Geländeauffüllungen erforderlich, um eine technisch und hydraulisch funktionsfähige Entwässerung sicherzustellen.

¹⁰ Vorplanung Ingenieurbüro Lang-Buhle, Nidda (11/2022)

Die entwässerungstechnischen Belange werden im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung konkretisiert. Hierzu zählen insbesondere die hydraulischen Nachweise zur Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanalisation sowie die Aktualisierung der maßgeblichen Berechnungen des Abwasserverbands Aubach.

Nach derzeitigem Planungsstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung grundsätzlich nicht sichergestellt werden kann.

Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Das Einleiten von Abwasser (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) in ein Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) stellt eine Benutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und ist nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Die Anforderungen an das Einleiten von Abwasser ergeben sich aus § 57 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 WHG.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

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

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Klimaschutz und Ressourcenschonung: Im Sinne eines ressourcenschonenden Umgangs mit Trinkwasser und zur Förderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser empfohlen. Durch den Einbau entsprechender Zisternen kann Regenwasser z. B. für Gartenbewässerung, Reinigungsarbeiten oder – in technisch geeigneten Anlagen – auch für die Toilettenspülung verwendet werden.

Eine Verpflichtung zur Nutzung von Niederschlagswasser im Rahmen haustechnischer Systeme (Hauswasserwerke) kann aufgrund des fehlenden Bodenbezugs nicht als verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan erfolgen (§ 9 BauGB). Die Stadt Niddatal spricht sich jedoch ausdrücklich für die freiwillige Integration solcher Systeme aus und empfiehlt deren Berücksichtigung bei der Bauausführung. Dies leistet einen wirksamen Beitrag zur Entlastung der öffentlichen Trinkwasserversorgung und unterstützt die Klimafolgenanpassung auf lokaler Ebene.

Die wasserrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans stellen darüber hinaus sicher, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser gedrosselt und ortsnah behandelt wird. Eine direkte Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist ausgeschlossen. Die Nutzung von Zisternen ist zulässig, sofern das notwendige Retentionsvolumen gewahrt bleibt. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Schmutz- und Niederschlagswasser werden getrennt erfasst und abgeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalnetz zugeführt.

Das Niederschlagswasser soll im Sinne eines nachhaltigen Regenwassermanagements möglichst zurückgehalten, gedrosselt abgeleitet bzw. – soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen – anteilig versickert werden. Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt über das bestehende Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebiets. Auf die ursprünglich vorgesehene Neuanlage eines zusätzlichen Regenrückhaltebeckens im Südwesten wurde im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs verzichtet.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und zur Förderung der Grundwasserneubildung sind ergänzend Maßnahmen wie wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Wege sowie eine extensive Begrünung geeigneter Flächen vorgesehen. Die konkrete Ausgestaltung der Entwässerungsanlagen bleibt der nachgelagerten Erschließungsplanung vorbehalten und ist mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Kosten und Zeitplan

Die entstehenden Kosten werden durch die Baugebietsentwicklung gedeckt. Ziel der Stadt Niddatal ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Frühjahr 2027.

10.6 Abflussregelung

10.6.1 Abflussregelung

Die Belange der Abflussregelung wurden im Rahmen der entwässerungstechnischen Vorplanung berücksichtigt und werden im Zuge der weiterführenden Erschließungsplanung weiter konkretisiert. Grundlage bildet die geplante Entwässerung des Baugebiets im Trennsystem mit getrennter Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser.

Das innerhalb des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und dem bestehenden Regenrückhaltebecken zugeführt, soweit keine dezentrale Rückhaltung oder Nutzung auf den Grundstücken erfolgt. Das vorhandene Regenrückhaltebecken bleibt erhalten und wird weiterhin in die Entwässerungskonzeption eingebunden. Hierdurch soll eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers sowie eine Entlastung der nachfolgenden Entwässerungssysteme sichergestellt werden.

Zur Verringerung des Oberflächenabflusses und zur Förderung der natürlichen Wasseraufnahme enthält der Bebauungsplan zudem Festsetzungen zur Begrenzung der Flächenversiegelung sowie zur wasser-durchlässigen Befestigung geeigneter Flächen.

10.6.2 Vorflutverhältnisse

Die Vorplanung zur Entwässerung kommt zu dem Ergebnis, dass die Erschließung des Baugebiets im Trennsystem grundsätzlich möglich ist. Die schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wird im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung sowie der wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren nachgewiesen.

Nach derzeitigem Planungsstand ist nicht davon auszugehen, dass es infolge der geplanten Bebauung zu erheblichen nachteiligen Veränderungen der bestehenden Vorflutverhältnisse kommt. Durch die vorgesehene Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers sollen zusätzliche Belastungen der Vorfluter vermieden werden.

10.6.3 Dezentraler Hochwasserschutz

Im Rahmen der Planung werden verschiedene Maßnahmen zur Minderung des Oberflächenabflusses und zur Unterstützung des dezentralen Hochwasserschutzes berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere:

- die Entwässerung im Trennsystem,
- die Rückhaltung von Niederschlagswasser über das bestehende Regenrückhaltebecken,
- die Begrenzung der zulässigen Flächenversiegelung,
- die wasserdurchlässige Befestigung geeigneter Flächen sowie
- grünordnerische Maßnahmen zur Förderung der Versickerung und Verdunstung.

Hierdurch soll insbesondere bei Starkregenereignissen eine Verringerung des Oberflächenabflusses und eine Entlastung der Kanalisation erreicht werden.

10.6.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Weitergehende technische Hochwasserschutzmaßnahmen sind nach derzeitigem Planungsstand im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

Unabhängig hiervon sind die allgemeinen Anforderungen an eine hochwasserangepasste Bauweise sowie die einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben im Rahmen der nachfolgenden Objekt- und Erschließungsplanung zu beachten.

10.6.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten und die Funktionsfähigkeit des Bodens stellen wesentliche Voraussetzungen für den Schutz des Wasserhaushalts sowie für die Grundwasserneubildung dar. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Reduzierung der Flächenversiegelung. Insbesondere sind Stellplätze, private Hofflächen, Zufahrten sowie Fuß- und Radwege – soweit wasserwirtschaftliche, funktionale oder verkehrssicherheitsrelevante Belange nicht entgegenstehen – in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Hierdurch soll die Versickerung von Niederschlagswasser gefördert und der Oberflächenabfluss reduziert werden.

Darüber hinaus werden im Zuge der Planung bestehende Wirtschaftswege im westlichen Bereich des Plangebiets teilweise zurückgebaut und entsiegelt. Diese Maßnahmen dienen insbesondere der Eingrünung des Baugebiets, der Verringerung von Störfunktionen gegenüber den angrenzenden Schutzgebieten sowie der Verbesserung der natürlichen Boden- und Wasserfunktionen. Durch die Entsiegelung bislang befestigter Flächen kann ein Teil der durch die Neubebauung verursachten Eingriffe in den Wasserhaushalt kompensiert werden.

Ergänzend tragen die vorgesehenen Grünflächen, Pflanzmaßnahmen sowie die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen dazu bei, die natürlichen Bodenfunktionen möglichst weitgehend zu erhalten und die Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserhaushalt zu minimieren.

10.6.6 Schutz vor Starkregen, Fließpfadkarten

Kommunale Fließpfadkarten eignen sich für kleinere Ortschaften oder Ortsteile insbesondere im ländlichen Raum. Sie zeigen (in einer Auflösung von 1 m²) eine erste Übersicht potenzieller Fließpfade, die das Regenwasser bei einem Starkregenereignis nehmen würde und damit, welche Straßen oder Plätze einer Ortschaft bei Starkregen besonders gefährdet sind. Radardaten ergeben, dass Starkregen grundsätzlich überall auftreten kann, wobei sich lediglich generelle, jedoch keine konkreten Vorhersagen treffen lassen. Hinzu kommt, dass mit dem Fortschreiten des Klimawandels auch die Gefahr von Starkregenereignissen steigt.

Die Erstellung einer Fließpfadkarte hatte die Stadt Niddatal beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie beantragt. Einbezogen werden Hangneigungen in unterschiedlichen Abstufungen, Landnutzungen und Gebäudeinformationen. Die Fließpfade werden mit einem Puffer von 20 m dargestellt, um die Gefährdung von Gebäuden oder anderer Infrastruktur besser sichtbar zu machen. Die Wirkungen von Gräben, Durchlässen und der Kanalisation sind in der Regel nicht berücksichtigt, sodass diese Karten für städtisch geprägte Flächen nicht herangezogen werden sollten.

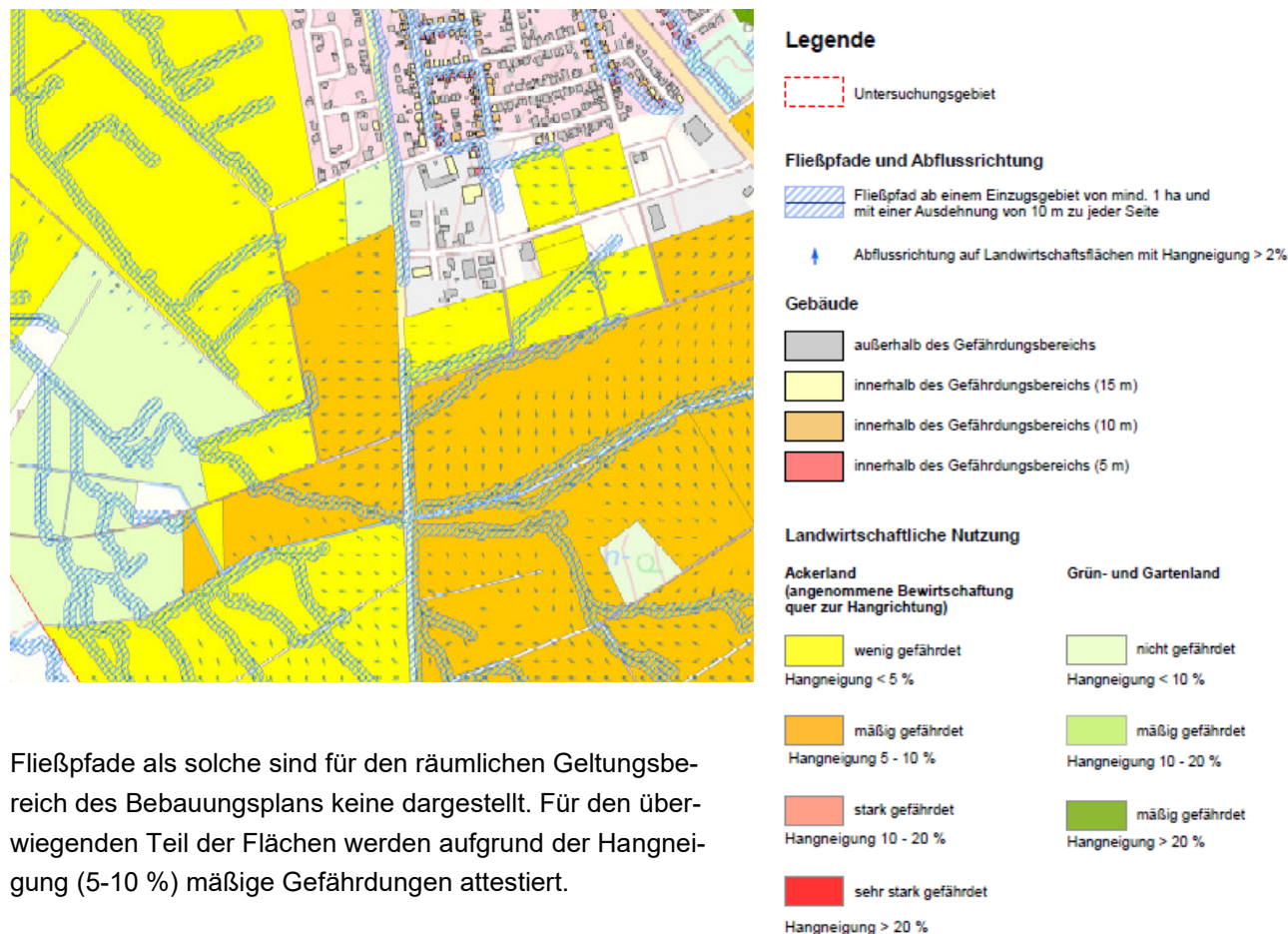
Bei einer Fließpfadkarte handelt es sich um eine rein topographische Geländeanalyse, durch die keine realen Überflutungstiefen ermittelt werden kann. Die Karte stellt somit lediglich eine Potenzialbetrachtung dar und beschreibt, wo möglicherweise Fließpfade entstehen könnten. Je nach Lage und Stärke des Niederschlags können diese unterschiedlich stark in Erscheinung treten. Durchlässe, Mauern und Gräben führen zudem dazu, dass Fließpfade womöglich abgeleitet werden und die Darstellung nicht mehr der Realität entspricht.

Der Nutzen einer Fließpfadkarte besteht darin, vulnerable Orte innerhalb einer Kommune aufzuzeigen, auch wenn dort bisher noch kein Starkregenereignis aufgetreten ist. Im Außenbereich wird das Einzugsgebiet dargestellt, aus dem potenziell Wasser und Schlamm in die Kommune eingetragen werden können. Die Karte sensibilisiert betroffene Bürgerinnen und Bürger sowie sonstige Anlieger und Interessengruppen, um gemeinsam Lösungen zur Gefahrenminimierung zu entwickeln. So können selbst kleinere Maßnahmen den Abfluss so lange verzögern, dass eine Schwelle oder Bordsteinkante nicht überschwemmt wird und Schäden durch Starkregen vermieden werden.

Zur Abstimmung weiterer Maßnahmen ist die Erstellung eines Hochwasserschutzkonzeptes notwendig und sinnvoll.

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I 13 handelt es sich vorrangig um Ackerflächen. Wie die vorliegende Vermessung zeigt, hat das vorhandene Gelände ein Gefälle in Richtung Südwesten. Somit fließt das Niederschlagswasser derzeit in Richtung Südwesten ab. Dies zeigt auch die kommunale Fließpfadkarte für das Gebiet Niddatal – Ilbenstadt.

Abb. 14: Fließpfadkarte



Fließpfade als solche sind für den räumlichen Geltungsbe-
reich des Bebauungsplans keine dargestellt. Für den über-
wiegenden Teil der Flächen werden aufgrund der Hangnei-
gung (5-10 %) mäßige Gefährdungen attestiert.

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Niddatal nicht bekannt.

12 Bergaufsicht

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat **Bergaufsicht** Folgendes mit:
Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter
Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher
kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte ent-
gegen.

13 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Im Plangebiet befinden sich nach Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen zwei bekannte
archäologische Fundstellen (Ilbenstadt 024 und 030). Darüber hinaus liegen aus dem Umfeld Hinweise
auf weitere bodendenkmalpflegerisch relevante Befunde vor. Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage des
Plangebiets am südlichen Ortsrand von Ilbenstadt war grundsätzlich mit dem Auftreten archäologischer
Strukturen zu rechnen.

Auf Anforderung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (STN zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) wurde daher eine archäologisch-geophysikalische Untersuchung in Form einer Magnetometerprospektion durchgeführt. Die Untersuchung erfolgte im Oktober 2025 durch das Büro Posselt & Zickgraf Prospektionen auf einer Fläche von rund 4,55 ha. Ziel der Untersuchung war die zerstörungsfreie Erfassung möglicher untertägiger archäologischer Strukturen innerhalb des Plangebiets.

Die Ergebnisse der Magnetometerprospektion weisen neben modernen Störungen und geologisch-bodenkundlichen Phänomenen zahlreiche Strukturen mit archäologischer Relevanz auf. Insbesondere wurden Hinweise auf mögliche Siedlungsgruben festgestellt. Darüber hinaus konnte eine historische Wegetrasse nachgewiesen werden, die vermutlich Teil einer älteren Nord-Süd-Verbindung zwischen Groß-Karben und Ilbenstadt war und sich anhand historischer Karten des 19. Jahrhunderts nachvollziehen lässt. Die Untersuchung kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass im Bereich des Plangebiets von einem erhöhten archäologischen Potential auszugehen ist. Klar abgrenzbare Siedlungsstrukturen wie Hausgrundrisse, Grabenanlagen oder konzentrierte Siedlungskerne konnten jedoch nicht eindeutig nachgewiesen werden.

Die Ergebnisse der Magnetometerprospektion wurden zwischenzeitlich mit der Archäologischen Denkmalpflege abgestimmt. Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse wird derzeit geprüft, in welchen Teilbereichen ergänzende archäologische Untersuchungen erforderlich werden. Hierzu können insbesondere archäologische Sondagen oder baubegleitende Untersuchungen zählen. Die weiteren Maßnahmen erfolgen in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen.

Unabhängig hiervon gilt, dass bei Erdarbeiten möglicherweise auftretende Bodenfunde oder Befunde gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

14 Hinweise aus den Beteiligungsverfahren und Infrastruktur

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)

Der BUND äußert erhebliche Bedenken gegen die Ausweitung des Plangebiets in südlicher Richtung aufgrund der Nähe zum Europäischen Vogelschutzgebiet (VSG) „Wetterau“. Kritisiert werden insbesondere die mögliche Kulissenwirkung der Bebauung auf störungsempfindliche Offenlandarten (z. B. Kiebitz), unzureichende Schutzmaßnahmen (z. B. Hecken auf Privatgrundstücken), sowie die potenzielle Zunahme von Störungen durch Freizeitnutzung. Der BUND fordert eine Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung und empfiehlt, die Planung auf die ursprüngliche Darstellungsgrenze des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zu beschränken.

Die Hinweise wurden im Zuge der Planüberarbeitung berücksichtigt; insbesondere wurde das Baugebiet im Süden zurückgenommen und Schutzmaßnahmen konkretisiert.

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement

Hessen Mobil hat sich zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets über die Landesstraße 3351 geäußert und bestätigt, dass der geplante Anschluss über einen Kreisverkehrsplatz grundsätzlich zustimmungsfähig ist. Hinweise betreffen die mittige Lage und Dimensionierung des Kreisverkehrs, die barrierefreie Gestaltung, die Straßenentwässerung sowie den Umgang mit der Bauverbotszone entlang der

L 3351. Zudem wurde die Trägerschaft und vertragliche Regelung für die geplante Lärmschutzanlage sowie Regelungen zur Leitungsverlegung, Pflanzabständen und Zufahrten erläutert.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt bzw. sind in die Überarbeitung des Bebauungsplans eingeflossen.

Kampfmittelräumdienst:

Für das Plangebiet liegen ausgewertete Luftbilder vor, die keinen Verdacht auf Kampfmittelbelastung ergeben haben. Eine systematische Untersuchung ist nicht erforderlich. Sollte dennoch ein verdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Die Stellungnahme gilt für das gesamte Verfahren, solange keine wesentlichen Flächenänderungen erfolgen.

Deutsche Telekom:

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass im Plangebiet bestehende Telekommunikationsleitungen verlaufen, die bei Bedarf gesichert, verlegt oder angepasst werden müssen. Der ungehinderte Zugang zu den Leitungen ist während der Bauarbeiten sicherzustellen. Für die zukünftige Erschließung sind geeignete Trassen für Telekommunikationsleitungen vorzusehen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig, mindestens neun Monate vor Baubeginn, an die Telekom zu melden. Zudem wird auf die Einhaltung der Kabelschutzanweisung sowie auf mögliche Konflikte mit geplanten Baumpflanzungen hingewiesen. Eine frühzeitige Einbindung der Telekom in die weitere Planung wird erbeten.

15 Flächenwidmungen im Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt rd. 6,10 ha. Hiervon entfallen 2,48 ha auf das Allgemeine Wohngebiet, 0,59 ha auf die äußeren Verkehrsflächen, 0,38 ha auf die inneren Verkehrsflächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung), 0,19 ha auf die Ortsrandeingrünung (öffentliche Grünfläche) und 0,45 ha auf das Regenrückhaltebecken (Bestand), die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von rd. 1,58 ha, sowie auf die Wege (Rückbau) rd. 0,43 ha.

16 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung und die Vorgartensatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes
- Gesetzliche Vorgaben zur Verwertung von Niederschlagswasser
- Altlasten und Altablagerungen
- die Anforderungen an den Bodenaushub
- Baufreihaltezone (§ 23 Abs. 1 HStrG)
- den Artenschutz (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen)
- die Artenauswahl zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (E)

sowie weitergehende Empfehlung zum Klimaschutz (F).

17 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i. S. d. §§ 45 ff. BauGB kann durchgeführt werden.

18 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 18.05.2021, Bekanntmachung*: __.__.____

Beschluss zur Erweiterung des Plangebiets, Änderung des Aufstellungsbeschlusses: 08.12.2022

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 14.08.2023 – 08.09.2023 (einschl.),
Bekanntmachung: 21.07.2023

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 24.07.2023, Frist: 01.09.2023

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: __.__.____ – __.__.____, Bekanntmachung:
__.__.____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: An-
schreiben: __.__.____, Frist: __.__.____

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: __.__.____

*Die ortsüblichen Bekanntmachungen erfolgen in den *Niddataler Nachrichten*.

/Anlagen

- Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), 35460 Staufenberg (21.05.2026)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), 35460 Staufenberg (12.05.2026)
- Bodenkundliche Untersuchung, Prorada GeoConsult, Harsefeld, 30.09.2023
- Verkehrsuntersuchung, Prof. Norbert Fischer-Schlemm: „Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Plangebiets „Westlich der Burg-Gräfenröder Straße“ an die Burg-Gräfenröder Straße L3351“, Stand 13.10.2025 [Aktualisierung der gleichnamigen Verkehrsuntersuchungen vom 30. Januar 2022]
- Schalltechnische Untersuchung, TÜV Hessen GmbH, Frankfurt am Main, Stand 21.04.2026
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Magnetometerprospektion, PZP, Stand 16.10.2025)
- Prognose zur Natura 2000-Verträglichkeit: Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), 35460 Staufenberg (02.08.2026)
- Bodenfachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), 35460 Staufenberg (18.05.2026)

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan!ES

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH

Alte Wurstfabrik
Heinrich-Neeb-Straße 32
35423 Lich