

Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 2.1**

„Der Kurgarten“ – 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 27.10.2025

Projektnummer: 25-3071

Projektleitung: Adler / Kempel

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

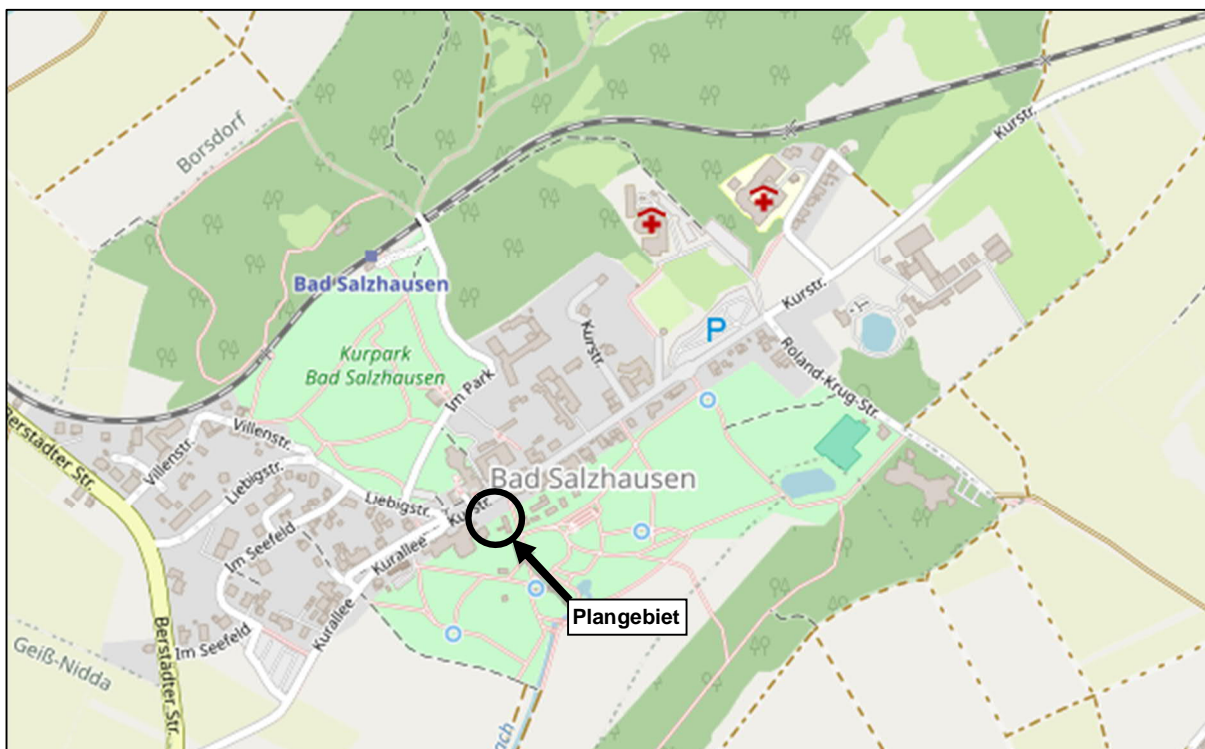
<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>2</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel.....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung .....	4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	5
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz.....	6
1.6 Verfahrensart und -stand.....	6
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>8</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	11
3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen .....	11
<b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>12</b>
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen.....	12
4.2 Gestaltung von Werbeanlagen .....	13
4.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen .....	13
<b>5. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>13</b>
5.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	13
5.2 Artenschutzrechtliche Vorgaben .....	14
<b>6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>14</b>
6.1 Überschwemmungsgebiete .....	14
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	15
6.3 Oberflächengewässer.....	17
6.4 Abwasserbeseitigung .....	17
6.5 Abflussregelung .....	18
<b>7. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz</b> .....	<b>19</b>
<b>8. Kampfmittel</b> .....	<b>19</b>
<b>9. Immissionsschutz</b> .....	<b>20</b>
<b>10. Denkmalschutz</b> .....	<b>20</b>
<b>11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....	<b>20</b>
<b>12. Bodenordnung</b> .....	<b>21</b>
<b>13. Anlagen und Gutachten</b> .....	<b>21</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Stadt Nidda ist im Stadtteil Bad Salzhausen die Erweiterung und Attraktivierung der Justus-von-Liebig-Therme in Verbindung mit einer Neuordnung und Umgestaltung der zugehörigen Freiflächen und Außenanlagen geplant. Dabei soll das bisherige Gebäude der Therme bis zur bestehenden Bodenplatte des 1. Untergeschosses zurückgebaut und an der Ost- und Südseite eine bauliche Erweiterung und Aufstockung um zwei Geschosse vorgenommen werden. Die Erweiterung beinhaltet ein Hotel mit Restaurant, Fitnessstudio und die Mineralsalztherme. In den neuen Obergeschossen sollen die Hotelzimmer, ein Spa-Bereich und ein Bereich für das Schul- und Vereinsschwimmen untergebracht werden. Der zentrale Eingang für das Hotel sowie die Anlieferung des Hotels und des Bades erfolgt straßenseitig ausgehend von der Kurstraße. Der Haupteingang zur Therme soll künftig über die östlich gelegene Quellenstraße im Untergeschoss erfolgen. Durch die Lage über der Therme wird das Hotel direkt mit dem Bad verbunden. Die Justus-von-Liebig-Therme soll zudem um einen Anbau erweitert werden, der als offener Ruheraum genutzt werden soll und zusätzlich den Shop sowie den Eingangs- und Kassensbereich der Therme vergrößert. Der Anbau soll außerdem die Therme mit der bestehenden Lesehalle über eine großflächige Überdachung verbinden und einen Raum für die Tourist-Information umfassen. Weiterhin soll ein Trafo- und Technikbereich ergänzt und auf dem Dach des Gebäudes der Gastronomiebereich der Therme mit einer Terrasse erweitert werden.

### Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.de; 08/2025), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Der Bereich des Baugrundstückes befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Der Kurgarten“ von 1979, der hier bereits überwiegend ein Sonstiges Sondergebiet „Kurgebiet“ mit überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich des Kurparks öffentliche Grünflächen festsetzt, die jedoch bislang einer Bebauung entgegenstehen.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens soll daher der bestehende Bebauungsplan im Bereich der bislang als nicht überbaubare Grundstücksfläche im Kurgebiet sowie als öffentliche Grünfläche festgesetzten Teilbereichen östlich des bestehenden Hauptgebäudes teilträumlich entsprechend geändert werden. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Planziel der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ sowie die Anpassung der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Das Sondergebiet wird in ein westliches Teilbaugebiet Nr. 1 und ein östliches Teilbaugebiet Nr. 2 unterteilt. Die Abgrenzung zwischen beiden Teilbaugebieten folgt der bisherigen Nutzungsgrenze des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 1979 zwischen der zeichnerischen Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Kurgebietes sowie der daran östlich anschließenden Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Kurpark- und Grünanlagen“, die bislang grundsätzlich nicht für eine Bebauung vorgesehen sind. Darüber hinaus beinhaltet die 1. Änderung des Bebauungsplanes unter anderem eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften mit Vorgaben zur Gestaltung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie der Grundstücksfreiflächen.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Bad Salzhausen, Flur 2, die Flurstücke 110/2 teilweise und 110/3 teilweise. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Kurstraße sowie Liegenschaften des „Kurhaushotels Bad Salzhausen“
- Osten: Quellenstraße sowie denkmalgeschützte Kur- und Touristik-Info Nidda-Bad Salzhausen sowie „Atelier Schiele“ (Glockenbau)
- Süden: Kurparkgelände
- Westen: Bestehendes Gebäude der Justus-von-Liebig-Therme

Das Plangebiet umfasst auf einer Fläche von insgesamt rd. 0,5 ha Teile der bestehenden Justus-von-Liebig-Therme sowie der zugehörigen Freiflächen und begrünten Außenanlagen im östlichen und südlichen Anschluss daran. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches entspricht im Wesentlichen der Bauflucht der bestehenden Bebauung, die nach Osten hin bis zur südlichen Fassade der sogenannten Lesehalle in Richtung der Quellenstraße fortgeführt werden soll.

Die Höhenlage des Plangebietes fällt von Norden nach Süden ab und bewegt sich im Bereich von rd. 143-147 m ü.NHN.

### Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (07/2025)

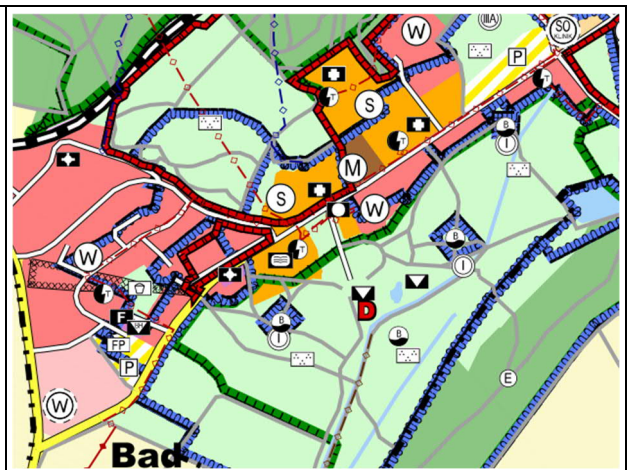
### 1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im derzeit rechtsgültigen **Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010** als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diesbezüglich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Regionalplan Südhessen 2010



Flächennutzungsplan der Stadt Nidda 2007



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

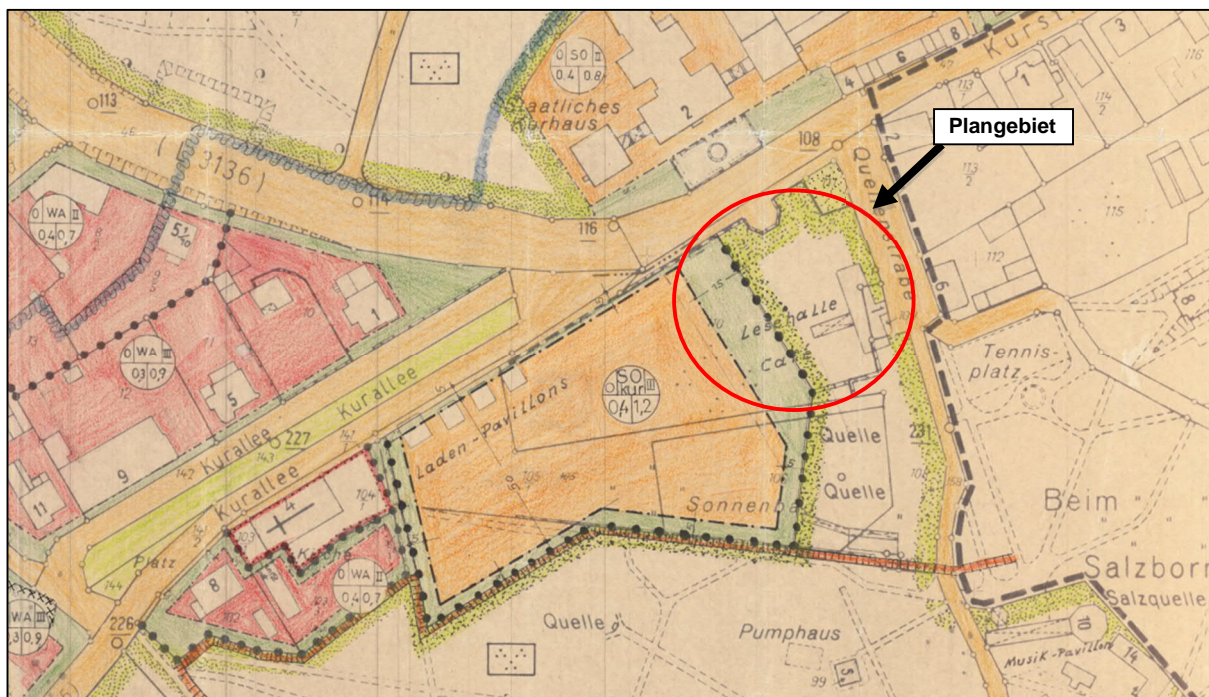
Der bislang rechtsgültige **Flächennutzungsplan** der Stadt Nidda von 2007 stellt für den Bereich des Plangebietes „Sonderbauflächen, Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Hallenbad“ sowie eine Transformatorstation und „Grünflächen“ dar. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird zudem eine unterirdische Strom-Versorgungsleitung dargestellt.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zum Teil entgegen. In Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

#### 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes befindet sich im **Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Der Kurgarten“ von 1979**, der hier im westlichen Bereich bereits ein Sonstiges Sondergebiet „Kurgebiet“ mit nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie im östlich anschließenden Bereich Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Kurpark- und Grünanlagen“ festsetzt, die bislang grundsätzlich nicht für eine Bebauung vorgesehen sind. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens soll daher der bestehende Bebauungsplan im Bereich der bislang als nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie als Grünfläche festgesetzten Teilbereichen östlich des bestehenden Hauptgebäudes teileräumlich entsprechend geändert werden.

#### Bebauungsplan Nr. 2 „Der Kurgarten“ von 1979



Ausschnitt geordnet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2.1 „Der Kurgarten“ – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet „Der Kurgarten“ von 1979 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

## 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; 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 insbesondere in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan der städtebaulichen Neuordnung und Umstrukturierung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche im Innenbereich dient, kann an dieser Stelle von einer weitergehenden Begründung der Planung abgesehen werden.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann etwa durch die Festsetzungen mit Vorgaben zur Freiflächengestaltung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

## 1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und grundsätzlich verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche im Innenbereich zum Ziel hat. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht im Wesentlichen der Bauflucht der bestehenden Bebauung, die nach Osten hin bis zur südlichen Fassade der sogenannten Lesehalle in Richtung der Quellenstraße fortgeführt werden soll.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>. Auch besteht kein enger räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne der Innenentwicklung, sodass die Grundflächen dieser Bebauungspläne dann gegebenenfalls entsprechend mitzurechnen wären.

Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird jedoch die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Ziffer 18.1 i.V.m. Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG vorbereitet, sodass eine allgemeine **Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG** durchzuführen ist. So ist unter Ziffer 18.1 der Anlage 1 zum UVPG der Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung in Abhängigkeit der Betten- bzw. Gästezimmerzahl bei Überschreiten des Schwellenwertes als grundsätzlich vorprüfungspflichtiges Vorhaben aufgeführt, jedoch nur, wenn für das Vorhaben im bisherigen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Der Bereich des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst jedoch keine Flächen, die bislang dem Außenbereich zuzuordnen sind. Jedoch gilt nach Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG die Vorprüfungspflicht auch für entsprechende Vorhaben der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Die Vorprüfung ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt und kommt zu dem Schluss, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird und die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung somit nicht erforderlich ist.

Schließlich werden auch keine Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt durch Veröffentlichung des Bebauungsplan-Entwurfes mit Begründung im Internet sowie zusätzlich durch eine öffentliche Auslegung. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	29.04.2025 Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	__..__..____ – __..__..____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	__..__..____

Die Bekanntmachungen erfolgten im „Kreis-Anzeiger“.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

## 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtteils Bad Salzhausen im Bereich südlich der Kurstraße und westlich der Quellenstraße, von wo aus über die umliegenden Verkehrswege sowie weiterführend über die Bundesstraßen B 455 und B 457 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und über den nächstgelegenen Haltepunkt „Bad Salzhausen Kurpark“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Zudem besteht in Bad Salzhausen ein Haltepunkt der Bahnstrecke „Friedberg–Nidda“. Die verkehrliche **Erschließung** des Plangebietes ist bereits Bestand; die zugehörigen Pkw-Stellplätze befinden sich außerhalb des Plangebietes in der Straße Kurallee und der Liebigstraße.

## 3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne 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. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung 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

In Anlehnung an die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 1979 sowie entsprechend der geplanten Nutzungen wird für das Plangebiet ein **Sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung **Kurgebiet** festgesetzt. Das Sondergebiet wird in ein westliches Teilbaugebiet Nr. 1 und ein östliches Teilbaugebiet Nr. 2 unterteilt. Die Abgrenzung zwischen beiden Teilbaugebieten folgt der bisherigen Nutzungsgrenze des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 1979 zwischen der zeichnerischen Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Kurgebietes sowie der daran östlich anschließenden Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Kurpark- und Grünanlagen“, die bislang grundsätzlich nicht für eine Bebauung vorgesehen sind.

Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ vorwiegend der Unterbringung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Einrichtungen im Zusammenhang mit der Nutzung als Thermalbad und somit der Erholung, Genesung, Rehabilitation und Gesundheitsvorsorge sowie der Freizeitgestaltung der Bevölkerung dient.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind allgemein zulässig:

1. Thermalbadeanlagen und -einrichtungen einschließlich Thermen, Saunen, Wellness- und Aufenthaltsbereiche sowie medizinisch-therapeutische Anwendungen,
2. Kuranlagen und -einrichtungen, die gesundheitlichen Zwecken und dem Kurbetrieb sowie der Erholung dienen,
3. sonstige Einrichtungen, die mit den in Nr. 1 und 2 genannten Nutzungen in funktionalem Zusammenhang stehen,
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. der Versorgung des Sondergebietes dienende gastronomische Einrichtungen,
6. Anlagen für Verwaltungen,
7. Dienstleistungen sowie Verkaufsstellen für den Handel insbesondere mit Badezubehör, Drogerie- oder Sanitätswaren, die im sachlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Nutzungszweck des Sondergebietes stehen.

Schließlich wird festgesetzt, dass darüber hinaus sonstige Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden können.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Während im östlichen Teilbaugebiet Nr. 2 im Bereich der sogenannten Lesehalle sowie der geplanten Verbindung zum künftigen Hauptgebäude der Therme bestandsorientiert die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt wird, erfolgt im Bereich des westlichen Teilbaugebietes Nr. 1 hingegen die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante entsprechend der vorgesehenen Planung. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird, entgegen den bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2 von 1979, nunmehr verzichtet, da hierfür kein städtebaulicher Grund gegeben ist und angesichts des konkreten Bauvorhabens auch die Kubatur und städtebauliche Dichte der geplanten Bebauung hierdurch nicht hinreichend gesteuert werden kann.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Für den Bereich des westlichen Teilbaugebietes Nr. 1 des Sonstigen Sondergebietes wird die Grundflächenzahl nunmehr auf ein Maß von **GRZ = 1,0** festgesetzt und somit gegenüber der bisherigen Festsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2 von 1979 deutlich erhöht. Die Erhöhung folgt dabei dem Umstand, dass als maßgebliches Baugrundstück darüber hinaus nicht auch die Grundstücksflächen des gesamten, westlich anschließenden und über den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes hinausgehenden Baugrundstückes, für das im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 2 von 1979 bereits Kurbiet festgesetzt wird, herangezogen werden können.

In dem Fall einer Gesamtbetrachtung wäre die Festsetzung einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 ausreichend. Da jedoch die maximale Grundflächenzahl für die innerhalb des Teilbaugebietes Nr. 1 gelegenen Flächen für sich genommen gelten soll und entsprechend festzusetzen ist, wird als zulässiges Höchstmaß das zur Umsetzung der konkreten Planung in diesem Bereich erforderliche Maß gewählt. Hierbei ist auch beachtlich, dass der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 2 „Der Kurgarten“ von 1979 unter Geltung der damaligen Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 aufgestellt wurde und im Zuge der Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung nunmehr für den Bereich des Plangebietes in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung findet. Nach der entsprechenden Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1977 wurden die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet. Das gleiche galt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Regelung der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 fällt demnach weniger restriktiv aus, da unter Anwendung der früheren Baunutzungsverordnung keine Obergrenze der zulässigen Überschreitung gilt; die für das westliche Teilbaugebiet bislang maßgebliche Grundflächenzahl konnte durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1977 bezeichneten baulichen Anlagen grundsätzlich ohne Obergrenze überschritten werden. Demnach wird zwar die maximale Grundflächenzahl deutlich erhöht, gleichwohl bleibt aber das zulässige Maß der maximalen Versiegelung im Ergebnis unverändert. Die Festsetzung für das Teilbaugebiet Nr. 1 geht somit zwar über den Orientierungswert für Obergrenzen in Sonstigen Sondergebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO hinaus, ermöglicht aber die geplante Bebauung und Nutzung in diesem Bereich, zumal die vergleichsweise hohe Grundflächenzahl letztlich nur dem Umstand geschuldet ist, dass als maßgebliches Baugrundstück nicht das gesamte eigentliche Baugrundstück, sondern bedingt durch die Wahl des räumlichen Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes, nur entsprechende Teilflächen als Bemessungsgrundlage herangezogen werden können. Für den Bereich des östlichen Teilbaugebietes Nr. 2 des Sonstigen Sondergebietes erfolgt im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes erstmals die Festsetzung einer Grundflächenzahl, da dieser Bereich bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzt und nicht für eine Bebauung vorgesehen war. Für diesen Bereich wird die Grundflächenzahl auf ein Maß von **GRZ = 0,6** begrenzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### **Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)**

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 begrenzt für das Sonstige Sondergebiet Nr. 2 im Bereich der sogenannten Lesehalle und der geplanten Verbindung zum künftigen Hauptgebäude der Therme die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = I**. Für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes Nr. 1 wird entsprechend der vorgesehenen Planung und Bebauung hingegen nunmehr eine maximale Gebäudeoberkante als Höchstmaß festgesetzt.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Während im östlichen Teilbaugebiet Nr. 2 im Bereich der sogenannten Lesehalle sowie der geplanten Verbindung zum künftigen Hauptgebäude der Therme bestandsorientiert die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt wird, erfolgt im Bereich des westlichen Teilbaugebietes Nr. 1 die Festsetzung einer maximal zulässigen **Gebäudeoberkante** entsprechend der vorgesehenen Planung. Für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes Nr. 1 wird demnach die maximale Gebäudeoberkante auf ein Höchstmaß von **162,5 m ü.NHN** festgesetzt. Oberer **Bezugspunkt** für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der Dachfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO wird nicht festgesetzt. Diese ergibt sich abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Der Verlauf der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen folgt im Süden im Wesentlichen der Bauflucht der bestehenden Bebauung, die nach Osten hin bis zur südlichen Fassade der sogenannten Lesehalle in Richtung der Quellenstraße fortgeführt werden soll.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO gilt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich keine weitergehenden Festsetzungen.

### **3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen**

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung im Bereich der bislang unversiegelten Flächen 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. Hierzu gehört unter anderem die Festsetzung zur wasserdurchlässigen **Befestigung von Park- und Stellplätzen** und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur **Freiflächengestaltung**. Aufgrund der aus naturschutzfachlicher Sicht sensiblen Lage des Plangebietes im Nahbereich zu Gehölzflächen im Bereich des Kurparks sowie auch zur Vermeidung von Störwirkungen auf die Erholungsfunktion der Gäste im Zusammenhang mit dem Kurbetrieb wird zudem festgesetzt, dass im Sondergebiet zur **Außenbeleuchtung** Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe), die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind. Leuchtmittel sind technisch und konstruktiv so auszuwählen, anzubringen und zu betreiben, dass Lichteinwirkungen auf Grünflächen, Bäume und sonstige Gehölzbestände auf ein Minimum begrenzt werden.

Der Bebauungsplan umfasst zudem Festsetzungen zur **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Es wird dahingehend bestimmt, dass im Sondergebiet mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen sind; der Bestand kann hierbei angerechnet werden. Die im nördlichen Bereich des Plangebietes gelegenen, zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Arten vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Baumpflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerischen festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Laubbäume zulässig. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen**.

Im Hinblick auf den **Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen** wird darauf hingewiesen, dass gesunder Baumbestand zu erhalten ist, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

Schließlich wird hinsichtlich der **Außenbeleuchtung** darauf hingewiesen, dass Licht nur dann eingeschaltet sein soll, wenn es benötigt wird und außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten ist. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Zudem sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass **Vogelschlag** vermieden wird.

#### **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. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

##### **4.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes sowie der angestrebten Attraktivität der geplanten Bebauung sollen erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Gestaltung baulicher Anlagen vermieden und es soll eine möglichst einheitliche Gestaltung der geplanten Gebäude im Plangebiet bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Der Bebauungsplan enthält daher entsprechende Festsetzungen zur **Dachgestaltung** und bestimmt, dass Dächer mit einer Neigung von maximal 10° zulässig sind. Für Nebenanlagen sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Weiterhin wird bestimmt, dass zur **Dacheindeckung** nur nicht glänzende Materialien zu verwenden sind, wobei die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen unberührt bleibt.

#### 4.2 Gestaltung von Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich dabei als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes, der angestrebten Attraktivität der geplanten Bebauung und der aus naturschutzfachlicher Sicht sensiblen Lage des Plangebietes im Nahbereich zu Gehölzflächen im Bereich des Kurparks sowie auch zur Vermeidung von Störwirkungen auf die Erholungsfunktion der Gäste im Zusammenhang mit dem Kurbetrieb wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen daher gestalterisch eingeschränkt. Der Bebauungsplan setzt demnach fest, dass Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig sind. Werbeanlagen sind blendfrei und nicht beweglich zu gestalten. Licht darf nicht an angestrahlten Flächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Leuchtmittel mit gerichteter Abstrahlung oder Blendklappen einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen.

#### 4.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansaaten, als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen sind. Zudem wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schotterflächen** verhindert werden, während zugleich eine entsprechende grünordnerische Gestaltung und Begrünung der Freiflächen gesichert werden kann.

### 5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

#### 5.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange wird im Einzelnen auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, welcher der Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigelegt ist.

## **5.2 Artenschutzrechtliche Vorgaben**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Vor Umsetzung von Sanierungs- bzw. Bauarbeiten an Gebäuden ist eine faunistische Kontrolle durch eine qualifizierte Person auf vorhandenen Tierbesatz bzw. auf entsprechende Spuren durchzuführen.

Um Beeinträchtigungen besonders geschützter Reptilien- und Amphibienarten zu vermeiden, sind Erdarbeiten im jeweiligen Eingriffsbereich in den Sommermonaten während der Aktivitätsperiode der Tierarten durchzuführen und zu Beginn durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Gegebenenfalls ist eine Umsiedlung betroffener Reptilien und Amphibien in das unmittelbare Umfeld erforderlich.

## **6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt.

### **6.1 Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

## 6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der vorgesehenen Nutzungen in entsprechendem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf. Zum derzeitigen Zeitpunkt kann der künftige Bedarf an Trinkwasser jedoch nicht abschließend benannt werden.

### *Deckungsnachweis*

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) sind bereits Bestand oder werden innerhalb des Plangebietes mit den erforderlichen Leitungsquerschnitten neu verlegt.

### *Schutz des Grundwassers*

Aufgrund des geplanten Gebäudeabbruchs der Justus-von-Liebig-Therme wurde von der HG BÜRO FÜR HYDROGEOLOGIE UND UMWELT GMBH ein aktuelles hydrogeologisches Fachgutachten erstellt. Geplant ist der Abbruch des Hauptgebäudes mit Schwimmhalle und Salzgrotte sowie der Rückbau der Saunalandschaft. Das bestehende Trafogebäude und die Heizzentrale sollen erhalten bleiben. Die erdberührende Bodenplatte des 1. Untergeschosses bleibt inklusive der Gründung ebenfalls erhalten. Bestehende Bohrpfähle bleiben erhalten und werden für die Neubebauung weitergenutzt. Im Ergebnis sind bauseitig folgende Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Der Aufstau von Wasser und daraus resultierende Schäden an umliegenden Gebäuden ist zu vermeiden, daher ist dieser Bereich strömungstechnisch zu begutachten und zu berücksichtigen. Die maximale Eingriffstiefe wurde bei 142,50 m ü.NN festgelegt; im Bereich des Verbaus liegt die Unterkante der Gründung bei 141,50 m ü.NN. Die erdberührende Bodenplatte des 1. Untergeschosses bleibt nach Rückbau erhalten; das Grundwasser steht auf Höhe des 2. Untergeschosses an.
- Zur Überwachung der Wasserqualitäten sollen im Abstrom Nullmessungen und Wiederholungsmessungen in noch zu definierendem Abstand durchgeführt werden; mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf sind mehrere Prüfmessungen zu dokumentieren, um Schwankungen von möglichen Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme unterscheiden zu können. Da eine Erweiterung der Abbruchgebäude zu erwarten ist, sind diese im Monitoring bereits zu berücksichtigen.

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Maßnahmen und Nutzungen ist, unter Beachtung der empfohlenen Schutzmaßnahmen, demnach grundsätzlich nicht zu erwarten.

### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserwerke Kohden, Orbes und Rainrod. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 23.03.1987 (StAnz. Nr. 19/1987, S. 1112) enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich außerdem innerhalb der quantitativen Heilquellenschutzzone B sowie der qualitativen Heilquellenschutzzone II des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 09.11.1992 (StAnz. Nr. 45/1992, S. 2836) enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung und somit auch eine zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebietes. Der Bebauungsplan enthält jedoch Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch den Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung, durch die Vorgaben zur grünordnerischen Gestaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Verhinderung von Schotterflächen im Bereich der Außenanlagen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird die Möglichkeit geschaffen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann.

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Im Ergebnis eines aktuellen hydrogeologischen Fachgutachtens von der HG BÜRO FÜR HYDROGEOLOGIE UND UMWELT GMBH zum geplanten Gebäudeabbruch werden nachfolgende, bauseitig zu berücksichtigende Maßnahmen formuliert, um Schäden im Rahmen der Abbrucharbeiten zu vermeiden.

- Der Aufstau von Wasser und daraus resultierende Schäden an umliegenden Gebäuden ist zu vermeiden, daher ist dieser Bereich strömungstechnisch zu begutachten und zu berücksichtigen. Die maximale Eingriffstiefe wurde bei 142,50 m ü.NN festgelegt; im Bereich des Verbaus liegt die Unterkante der Gründung bei 141,50 m ü.NN. Die erdberührende Bodenplatte des 1. Untergeschosses bleibt nach Rückbau erhalten; das Grundwasser steht auf Höhe des 2. Untergeschosses an.
- Zur Überwachung der Wasserqualitäten sollen im Abstrom Nullmessungen und Wiederholungsmessungen in noch zu definierendem Abstand durchgeführt werden; mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf sind mehrere Prüfmessungen zu dokumentieren, um Schwankungen von möglichen Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme unterscheiden zu können. Da eine Erweiterung der Abbruchgebäude zu erwarten ist, sind diese im Monitoring bereits zu berücksichtigen.

#### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

#### *Bemessungsgrundwasserstände*

Nach den Ergebnissen eines aktuellen hydrogeologischen Fachgutachtens von der HG BÜRO FÜR HYDROGEOLOGIE UND UMWELT GMBH zum geplanten Gebäudeabbruch liegt der aus den vorliegenden Schichtenverzeichnissen ableitbare Grundwasserstand unterhalb der maximalen Eingriffstiefe von 142,5 m.ü.NHN und somit etwas unterhalb bzw. auf Sohlenniveau der Gründung.

In Abhängigkeit der Witterungsverhältnisse kann aufgrund der Geländemorphologie aber ein Eintritt von Schichtwasser in niederschlagsreichen Perioden nicht ausgeschlossen werden.

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung grundsätzlich nicht zu erwarten. Die erdberührende Bodenplatte des 1. Untergeschosses des bestehenden Gebäudes bleibt inklusive der Gründung erhalten; bestehende Bohrpfähle bleiben erhalten und werden für die Neubebauung weitergenutzt.

### **6.3 Oberflächengewässer**

#### *Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet befindet sich zwar in räumlicher Nähe zum Gewässerverlauf des Salzbachs, der zugehörige gesetzliche Gewässerrandstreifen wird durch die Planung jedoch nicht berührt.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Im Zuge der vorliegenden Planung ist eine Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) nicht zu erwarten.

### **6.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 HWG zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG 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. Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Zudem wird auf die Entwässerungssatzung (Rumpfsatzung) des Zweckverbandes Oberhessische Versorgungsbetriebe (ZOV) in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen im Stadtgebiet ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen außerhalb des Plangebietes erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser 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.

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Das Plangebiet kann grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden. Hierzu kann an den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der Kurstraße und Quellenstraße sowie an den bestehenden Regenwasserkanal in der Quellenstraße angeschlossen werden.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Stadtgebiet, entstehen.

### **6.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung und Vorflutverhältnisse*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann.

#### *Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch den Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur grünordnerischen Gestaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

## **7. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz**

### *Vorsorgender Bodenschutz*

Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

### *Altlasten und Bodenbelastungen*

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV, Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5, Bodenschutz, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, zu beteiligen.

### *Baugrund*

Nach den Ergebnissen eines aktuellen hydrogeologischen Fachgutachtens von der HG BÜRO FÜR HYDROGEOLOGIE UND UMWELT GMBH zum geplanten Gebäudeabbruch stehen in Abhängigkeit der Bohranzatzpunkte respektive der jeweiligen Schichtenverzeichnisse im Bereich der maximalen Eingriffstiefe lehmige bis tonige Bodenarten (Auelehme) oder Auffüllungen an. Die Gründung ist in diese respektive Carbonat führende Sandschluffe eingelassen. Der aus den vorliegenden Schichtenverzeichnissen ableitbare Grundwasserstand liegt unterhalb der maximalen Eingriffstiefe von 142,5 m ü.NHN, etwas unterhalb bzw. auf Sohlniveau der Gründung. In Abhängigkeit der Witterungsverhältnisse kann aufgrund der Geländemorphologie aber ein Eintritt von Schichtwasser in niederschlagsreichen Perioden nicht ausgeschlossen werden.

## **8. Kampfmittel**

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in einer Auskunft vom 08.11.2023 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## 9. 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 und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG weiterhin entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sogenannten Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

## 10. Denkmalschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen, die Bestandteil der denkmalgeschützten **Gesamtanlage „Kurallee“** sowie der denkmalgeschützten **Gesamtanlage „Kurpark“** sind und den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unterliegen. Darüber hinaus befinden sich im Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes **Einzelkulturdenkmale**, die ebenfalls in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen sind. Der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon zerstören oder beseitigen, an einen anderen Ort verbringen, umgestalten oder Instand setzen oder mit Werbeanlagen versehen will. Der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bedarf ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann (§ 18 HDSchG). Werden bei Erdarbeiten **Bodendenkmäler** bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

## 11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. So wird insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

## **12. Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

## **13. Anlagen und Gutachten**

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Planungsbüro Fischer, Stand: 27.10.2025
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, Stand: 27.10.2025

Planstand: 27.10.2025

Projektnummer: 25-3071

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH  
Shari Kempel, M.Sc. Geographie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg  
T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)