

Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Bebauungsplan Nr. 2.1

„Der Kurgarten“ – 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 27.10.2025

Projektnummer: 25-3071

Projektleitung: Staaden

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Beschreibung der Planung	3
2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung.....	4
3. Übergeordnete Planungen	5
4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes	5
4.1 Boden und Flächeninanspruchnahme.....	5
4.2 Wasser.....	9
4.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels.....	11
4.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	13
4.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange	17
4.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	19
4.7 Gesetzliche geschützte Biotop- und Flächen mit rechtlichen Bindungen.....	20
4.8 Biologische Vielfalt	22
4.9 Orts- und Landschaftsbild.....	22
4.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität.....	23
4.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz	24
5. Eingriffsregelungen.....	24
6. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	25
7. Quellenverzeichnis.....	26

1. Beschreibung der Planung

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 Kassbereich 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.

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 teilräumlich 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 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.

2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

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.

Naturräumlich liegt das Plangebiet in der Haupteinheitgruppe „Osthessisches Bergland“ des Naturraumes 350.4 „Westlicher Unterer Vogelsberg“ (Haupteinheit: 350 „Unterer Vogelsberg“).



Abb. 1: Lage und Umfeld des Plangebietes (rot umrandet) im Luftbild (Quelle: Natureg Viewer Hessen, Zugriff: 09/2025, eigene Bearbeitung).

3. Übergeordnete Planungen

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.

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.

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 teilräumlich entsprechend geändert werden.

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.

4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

4.1 Boden und Flächeninanspruchnahme

Boden und Fläche

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAItBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie die landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsigelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Hinsichtlich der Bodenhauptgruppe gibt es für die Böden innerhalb des Plangebietes keine genauen Angaben. Es handelt sich hier um eine Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr. Die Aussagekraft reduziert sich auf den Hinweis für eine potenzielle natürliche Verbreitung. Als potenziell natürliche Verbreitung werden hier Böden aus kolluvialen Sedimenten (Bodeneinheit: Kolluvisole, vergleyt und Kolluvisole, pseudovergleyt mit Gley-Kolluvisolen) angegeben.

Südlich des Plangebietes sind die Böden der Hauptgruppe Böden aus fluvialen Sedimenten zugeordnet sowie der Bodeneinheit Auengleye mit Gleyen. Die übrigen umliegenden Bereiche setzen sich aus einem Mosaik verschiedener Bodenhauptgruppen wie Böden aus solifluidalen, kolluvialen und äolischen Sedimenten zusammen.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Die Böden innerhalb des Plangebietes wurden hinsichtlich ihres Bodenfunktionserfüllungsgrades nicht bewertet. Auch existieren keine Angaben zu Bodenart, Acker-/Grünlandzahl, Ertragspotenzial sowie Nitratrückhaltevermögen. Für die weiter umliegende Freiflächen wird eine geringe bis mittlere Bodenfunktionsbewertung angegeben.

Bodenempfindlichkeit

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Gemäß K-Faktor weisen die Böden innerhalb des Plangebietes im nördlichen Bereich mit $> 0,3 - 0,4$ eine hohe Erosionsgefährdung und im südlichen Bereich mit $> 0,4 - 0,5$ eine sehr hohe Erosionsgefährdung auf. Die natürliche Erosionsgefährdung wird das Plangebiet sowie die umliegenden anthropogen überprägten Bereiche nicht beschrieben.

Eingriffsminimierende Maßnahmen

Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen sowie Hinweise zur Eingriffsminimierung:

- Park- und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Porenpflaster oder Schotterrasen, zu befestigen. Die Festsetzung gilt nicht für Parkplätze, die barrierefrei zugänglich sein müssen.
- Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.
- Im Sondergebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen; der Bestand kann hierbei angerechnet werden.
- 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.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, 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.
- 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, sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung vom Bauherrn/Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.

2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017“.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
8. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
9. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
10. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
11. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
12. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
13. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

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.

Eingriffsbewertung

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 der bestehenden Therme zugehörigen Freiflächen weisen bereits eine anthropogene Überprägung auf, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen in diesen Bereichen voraussichtlich bereits eingeschränkt sind.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung und somit auch eine zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebietes. 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 Kurgebiet festgesetzt wird, herangezogen werden können.

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.

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.

Aufgrund der dargestellten Vorbelastungen und der vergleichsweise kleinflächig zusätzlich ermöglichten Eingriffe in den Boden sowie dem Umstand der maßgeblichen Berechnungsgrundlage auch im Zusammenhang mit der bislang maßgeblichen früheren Fassung der Baunutzungsverordnung sind im Zuge der vorliegenden Planung keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche zu erwarten. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Freiflächen mit Gehölzbestand im Nordosten des Plangebietes erhalten bleiben. Der Bebauungsplan enthält außerdem weitere 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. Insgesamt ist daher mit geringen bis maximal mittleren Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

4.2 Wasser

Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche vorhanden. Das Plangebiet befindet sich zwar in räumlicher Nähe zum Gewässerverlauf des Salzbachs, der zugehörige gesetzliche Gewässerrandstreifen wird durch die Planung jedoch nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

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 Heilquellenschutzzonen 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. Gemäß der Schutzgebietsverordnung vom 09.11.1992 (StAnz. Nr. 45/1992, S. 2836) ist in der Schutzzone II des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen unter anderem das Errichten und die wesentliche Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich nicht zulässig, sodass vorliegend auf das Erfordernis einer Ausnahme von den Vorschriften der Verordnung hingewiesen wird.

Dementsprechend wurde aufgrund des geplanten Gebäudeabbruchs der Justus-von-Liebig-Therme 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.

Eingriffsminimierende Maßnahmen

Die im vorangegangenen Kapitel 4.1 aufgeführten Minimierungsmaßnahmen wirken sich gleichermaßen positiv auf den Wasserhaushalt. Auch die gemäß dem hydrogeologischen Fachgutachten aufgeführten Schutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan beinhaltet zusätzlich folgende Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- Niederschlagswasser soll ortsnahe versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Eingriffsbewertung

Die mit dem Vorhaben verbundene geringfügige Bodenversiegelung kann zu einer leichten Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Niederschlagswassers führen, Niedrigwasserphasen verstärken als auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung beitragen. Da das Plangebiet bereits bereichsweise versiegelt ist bzw. vorhandene Freiflächen (ehemalige Außenanlage der bestehenden Justus-von-Liebig-Therme) anthropogen überprägt sind, sind bei Umsetzung der angegebenen Minimierungsmaßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Die im Nordosten des Plangebietes befindlichen Freiflächen mit Gehölzbeständen bleiben zudem erhalten.

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.

4.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Bestandsaufnahme

Klima und Luft

Aufgrund des bereits vorhandenen Versiegelungs- sowie Bebauungsgrades und der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum, sind die kleinklimatischen Auswirkungen bei Durchführung der Planung vernachlässigbar, da die Fläche bereits zum überwiegenden Teil anthropogen überprägt ist.

Bebaute Bereiche und die ehemalige Außenanlage der bestehenden Justus-von-Liebig-Therme sind aufgrund anthropogener Überprägung ohne nennenswerte klimatische Ausgleichsfunktion. Die bestehenden Freiflächen im Nordosten des Plangebietes können als klimatische Ausgleichsflächen dienen. Der Großteil dieser Fläche wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, somit bleibt die Funktion dieser Fläche erhalten. Kaltluft wird vor allem in den nordwestlich und südlich des Plangebietes gelegenen Grünflächen (Kurpark) generiert. Diese Bereiche werden bei Umsetzung der Planung nicht tangiert und bleiben somit weiterhin erhalten. Der Kaltluftabfluss folgt dem Geländeverlauf von Nordwesten nach Südosten.

Fließpfade und Starkregen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Fließpfade vorhanden. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs ein Fließpfad entlang der Kurstraße, dessen Pufferzone in den Randbereich des Plangebietes hereinragt. Die Pufferzone befindet sich randlich außerhalb der geplanten überbaubaren Grundstückflächen. Die an das Plangebiet angrenzenden bzw. in das Plangebiet hereinragenden Gebäude werden ebenfalls durch die Pufferzone des Fließpfades tangiert und befinden sich somit innerhalb des Gefährdungsbereiches. Das Gefährdungspotenzial, dass es in diesem Bereich zu Erosionen in Folge großer Wassermassen oder zu einer Überflutung der Flächen im Plangebiet oder angrenzender Flächen kommt, wird tendenziell als gering bis mittel eingeschätzt, da der Fließpfad entlang versiegelter Flächen außerhalb des Plangebietes verläuft und dessen Pufferzone lediglich die nicht überbaubaren Freiflächen des Plangebietes tangiert. Aufgrund der umliegenden Fließpfade, welche teilweise eine große Länge aufweisen, wird jedoch auf ein potenzielles Risiko für Überschwemmungs- und Erosionsereignisse, insbesondere bei Starkregen hingewiesen. Vor Ort konnte innerhalb des Plangebietes keine feuchtezeigende Vegetation (z.B. Binsen) nachgewiesen werden. Anzeichen von Erosion oder Bodenabtrag wurden nicht festgestellt.

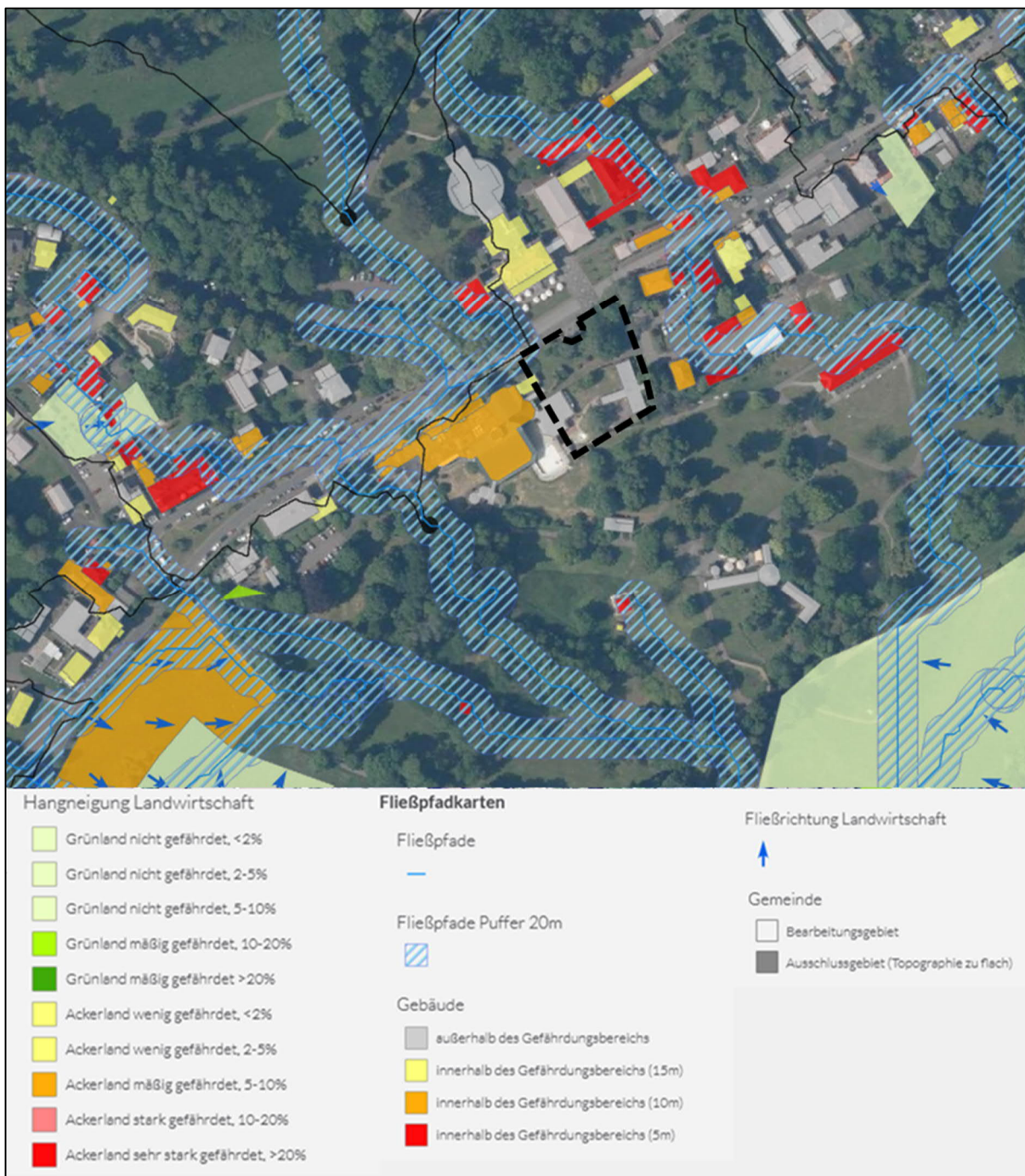


Abb. 2: Fließpfade im Umfeld des Plangebietes (schwarz umrandet) (Quelle: Starkregen Viewer Hessen, Zugriff: 02/2025, eigene Bearbeitung).

Mit Hinblick auf die hohe sowie sehr hohe Erosionsgefährdung innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes werden nachfolgend die potenziellen Starkregenereignisse im Gebiet untersucht.

Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können. Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topografie und Versiegelungsgrad. Die Starkregen-Hinweiskarte basiert auf einem Starkregen-Index. In den Starkregen-Index fließen die folgenden Parameter ein:

- Starkregen: Anzahl der Starkregen-Ereignisse bei 15 und 60 Minuten Andauer (basierend auf Radarniederschlagsdaten des Deutschen Wetterdienstes von 2001 bis 2016).

- Versiegelung: Urbane Gebietskulisse - Anteil der versiegelten Fläche pro 1 km² Rasterzelle (basierend auf ALKIS Landnutzungs- sowie ATKIS Ortslagendaten).
- Überflutung: Überflutungsgefährdeter Flächenanteil der urbanen Gebietskulisse – Auftreten und Größe von Senken und Abflussbahnen.

Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten. Der Vulnerabilitäts-Index (umrandete Rasterzellen in den Karten) ergibt sich aus Standortfaktoren, die räumlich variierende Schadenspotenziale, Sachwerte oder Infrastrukturen (z.B. Krankenhäuser) einbeziehen.

Folgende Informationen gehen in den Index ein:

- Bevölkerungsdichte der gesamten Gemeindefläche (Einwohner pro km²)
- Anzahl Krankenhäuser pro km²
- Anzahl industrieller und gewerblicher Anlagen mit Gefahrstoffeinsatz pro km²
- Bodenerosionsgefahr im Bereich hydrologischer Einzugsgebiete, die in urbane Räume entwässern

Für das Plangebiet wird ein mittlerer Starkregen-Index angegeben. Der Vulnerabilitätsindex wird als erhöht bewertet.

Für die Flächenbestandteile im Norden des Plangebietes wird eine hohe und im südlichen Teilbereich eine sehr hohe Erosionsanfälligkeit der Freiflächen angegeben. Aufgrund der anthropogenen Überprägung der Gebiete (bereichsweise Versiegelungen, Wege, Nutzung der Freiflächen als Kurpark) gibt es für diese Bereiche keine Informationen zur natürlichen Erosionsgefährdung. Mit Umsetzung der Planung wird es bereichsweise zu Neuversiegelungen und Verdichtungen kommen.

Eingriffsbewertung

Mit Umsetzung der Planung werden bereits teilweise versiegelte Flächen in einem baulich und verkehrlich erschlossenen Bereich beansprucht. Durch die bereits vorhandene anthropogene Überprägung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft nicht gesteigert. Die Auswirkungen beschränken sich auf das Plangebiet selbst. Mit einer erheblichen Einschränkung der Verdunstung oder Steigerung des Oberflächenabflusses durch die Umsetzung der Planung ist nicht zu rechnen. Die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Nutzung lässt keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf wichtige kleinklimatische Funktionen innerhalb des Plangebietes oder dessen Umgebung erwarten. Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht erkennbar. Eingriffsminimierend wirkt sich der Erhalt der Gehölze im Nordosten des Plangebietes aus.

4.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet und seiner näheren Umgebung wurde im Juli 2025 eine Geländebegehungen durchgeführt.

Das Plangebiet weist neben versiegelten Bereichen in Form von bestehenden Gebäuden, einem Schotterweg sowie versiegelten Wegen/ Terrassen innerhalb der ehemaligen Außenanlagen der bestehenden Therme auch gärtnerisch gepflegten Anlagen auf. Diese gärtnerisch gepflegten Anlagen unterscheiden sich in Bereiche mit vielschnittrasentypischer Ausprägung im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie in verwilderte Außenanlagen der bestehenden Justus-von-Liebig-Therme im südlichen Teil auf.

Innerhalb des bestehenden Thermengeländes finden sich bereichsweise Lagerflächen (außerhalb des Eingriffsbereiches). Im Bereich der verwilderten, ruderalisierten Außenanlage befinden sich aufkommende Hecken- und Gebüsche frischer Standorte sowie bereichsweise größere Einzelbäume. In Nordosten des Plangebietes befindet sich ein Teilbereich des Kurparks mit Vielschnittrasen bzw. bereichsweise offenen Bodenstellen und dickstämmigen Laubbäumen und einem Nadelbaum der Art Gewöhnliche Eibe (*Taxus baccata*). Im Unterwuchs finden sich teilweise Gebüsche.

Das weitere Umfeld des Plangebietes wird vorwiegend durch vorhandene Bebauungen (angrenzende Gebäude der Justus-von-Liebig-therme sowie weitere Gebäude) geprägt. Nordwestlich und südlich des Plangebietes sowie östlich des Plangebietes (außerhalb des Eingriffsbereiches) befinden sich ausgedehnte Freiflächen des Kurparks. Neben zahlreichen dickstämmigen Laub- und Nadelbäumen finden sich hier verschiedene Zierpflanzen und Vielschnittrasen sowie Wege. Südlich des Plangebietes befindet sich zudem ein kleiner feuchter Teilbereich mit dominanten Vorkommen der Art Strand-Dreizack (*Triglochin maritima*), welcher als Salzwiese mit einer Tümpelquelle (Salzhelokrenen) beschrieben werden kann (vgl. Biotoptypen und Flora der Park- und Grünlandflächen im räumlichen Umfeld des Plangebietes; Quelle: PlanWerk, 09/2024). Dieser Bereich findet sich außerhalb des Eingriffsbereiches und wird im Rahmen der Planung nicht tangiert.



Abb. 3: Blick auf die im Norden des Plangebietes gelegene gärtnerisch gepflegte Anlage (eigene Aufnahme 07/2025).



Abb. 4: Blick auf die im Norden des Plangebietes gelegene gärtnerisch gepflegte Anlage mit Schotterweg und Außenanlage der bestehenden Therme im Hintergrund (eigene Aufnahme 07/2025).

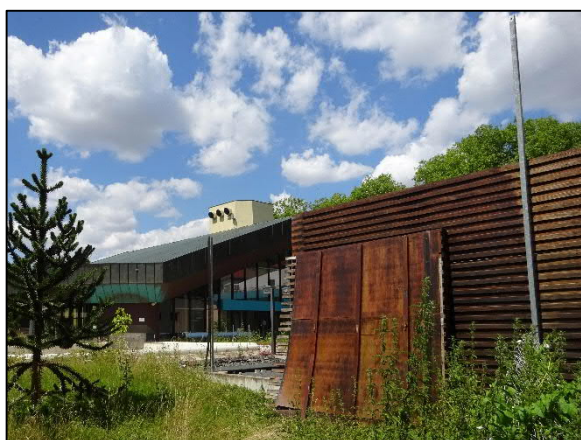


Abb. 5: Blick auf die verwilderte Außenanlage der bestehenden Therme (eigene Aufnahme 07/2025).



Abb. 6: Gehölze im Norden des Plangebietes im Bereich der gärtnerisch gepflegten Anlage (eigene Aufnahme 07/2025).



Abb. 7: Unterwuchs der Gehölze im Bereich der gärtnerisch gepflegten Anlage im Nordosten des Plangebietes (eigene Aufnahme 07/2025).



Abb. 8: Blick auf die Lesehalle und den Schotterweg im Osten des Plangebietes (eigene Aufnahme 07/2025).



Abb. 9: Bewachsene Mauer im südlichen Randbereich des Plangebietes (eigene Aufnahme 07/2025).



Abb. 10: Salzwiese mit Tümpelquelle (Salzhelokrennen) südlich außerhalb des Plangebietes gelegen (eigene Aufnahme 07/2025).

Die gärtnerisch gepflegte Anlage am nördlichen Randbereich stellt sich als Vielschnitttrassen dar. Im Bereich der Dachfläche der bestehenden Therme befindet sich ein kleinflächiger Bereich mit höherem grasreichem Bewuchs, der jedoch eine ähnliche Artenzusammensetzung wie die restliche kurz gehaltene Fläche aufweist. Innerhalb der gärtnerisch gepflegten Anlage finden sich zudem vereinzelt Laubsträucher. Nachfolgende Pflanzenarten wurden hier erfasst:

Art	Deutscher Name
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel
<i>Bellis perennis</i>	Ausdauerndes Gänseblümchen
<i>Calystegia sepium</i>	Zaun-Winde
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crepis capillaris</i>	Kleinköpfiger Pippau
<i>Deutzia scabra</i>	Raue Deutzi
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesen-Schwingel
<i>Galium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut
<i>Hypericum spec.</i>	Johanniskraut
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Liebliche Kolkwitzie

<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee (vereinzelt)
<i>Magnolia spec.</i>	Magnoliengewächs
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Selbstkletternde Jungfernebe
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Potentilla spec.</i>	Fingerkraut
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Der Unterwuchs der dickstämmigen Gehölze im Nordwesten des Plangebietes weist bereichsweise offene Bodenstellen auf. Es kommen zudem bereichsweise Gebüsche und Hecken (teilweise Ziersträucher) vor. Folgende Arten finden sich im Unterwuchs:

Art	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Impatiens parviflora</i>	Kleinblütiges Springkraut
<i>Phytolacca esculenta</i>	Asiatische Kermesbeere
<i>Platago media</i>	Breitwegerich
<i>Prunus laurocerasus</i>	Pontische Lorbeer-Kirsche
<i>Rhododendron spec.</i>	Rhododendron
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Viburnum rhytidophyllum</i>	Runzelblättriger Schneeball

Die dickstämmigen Einzelgehölze im Nordwesten des Plangebietes setzen sich aus den nachfolgenden Arten zusammen:

Art	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Platanus x hispanica</i>	Gewöhnliche Platane
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Gewöhnliche Robinie
<i>Taxus baccata</i>	Gewöhnliche Eibe

Die ehemaligen Außenanlagen der bestehenden Justus-von-Liebig-Therme stellen sich als verwilderte bzw. bereichsweise ruderalisierte Gartenflächen dar. Nachfolgende Pflanzenarten wurden innerhalb der ehemaligen Außenanlagen der Therme erfasst:

Art	Deutscher Name
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel
<i>Bellis perennis</i>	Ausdauerndes Gänseblümchen
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Hypericum spec.</i>	Johanniskraut
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut

<i>Phyllostachys bambusoides</i>	Bambus
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Südlich der bestehenden Lesehalle befindet sich am südlichen Randbereich des Plangebietes eine Mauer mit spärlichem Bewuchs. Nachfolgende Pflanzenarten wurden hier erfasst:

Art	Deutscher Name
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crepis capillaris</i>	Kleinköpfiger Pippau
<i>Cymbalaria muralis</i>	Mauer-Zimbelkraut
<i>Epilobium</i> spec.	Weidenröschen
<i>Geranium robertianum</i>	Stinkender Storchschnabel
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Brombeere

Eingriffsbewertung

Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Biotoptypen handelt es sich überwiegend um weit verbreitete Vegetationseinheiten und Biotoptypen (versiegelte sowie nahezu versiegelte Flächen, gärtnerisch gepflegte Anlagen (Vielschnittrassen und verwilderte Bereiche), Hecken und Gebüsche frischer Standorte, Einzelbäume und Ziergehölze). Die zu überplanende Fläche ist somit aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt von geringer (versiegelte Bereiche) über mittlerer (gärtnerisch gepflegte Anlagen, Hecken, Ziergehölze) bis erhöhter (dickstämmige Gehölze) Bedeutung und beherbergt keine vegetationskundlich oder floristisch besonders wertgebenden Arten. In der Zusammenfassung sind durch die zusätzliche Bebauung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Biotop- und Nutzungstypen zu erwarten. Es ist vorgesehen die Gehölze im nordöstlichen Bereich des Plangebietes zu erhalten. Besonders wertgebende Biotoptypen (Salzwiese) finden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Da hier im Rahmen der Planung kein Eingriff vorgesehen ist, können negative Auswirkungen auf die Salzwiese ausgeschlossen werden.

4.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Das überwiegend versiegelte Plangebiet beinhaltet keine hochwertigen Lebensraumstrukturen. Die dickstämmigeren Einzelbäume sowie die Hecken und Gebüsche weisen Brutmöglichkeiten für geschützte Vogelarten auf. Teilweise finden sich Nistkästen an den dickstämmigen Einzelbäumen. Die bestehenden Gebäude weisen ebenfalls eine potenzielle Habitatfunktion für Vögel und Fledermäuse auf. Die verwilderten Außenanlagen der Justus-von-Liebig-Therme sowie die mit Gehölzen bestandenen Bereiche können zudem als Lebensraum für Kleinsäuger (z.B. Igel) und allgemein häufiger Reptilien- und Amphibienarten dienen.

Vorkommen planungsrelevanter Tierarten sind derzeit nicht bekannt. Aufgrund der potenziell vorhandenen Habitatstrukturen ist jedoch eine faunistische Kontrolle durch eine qualifizierte Person auf vorhandenen Tierbesatz bzw. auf entsprechende Spuren vor Umsetzung von Sanierungs- bzw. Bauarbeiten an Gebäuden erforderlich.

Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, wird zudem empfohlen Erdarbeiten im jeweiligen Eingriffsbereich in den Sommermonaten während der Aktivitätsperiode von Reptilien und Amphibien 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. Im Umfeld des Plangebietes stehen ausgedehnte Freiflächen (Kurpark) zur Verfügung, somit sind Alternativhabitats in der Umgebung vorhanden.

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 überwinternde 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.

Hinweise zur Eingriffsminimierung

- Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² 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.
- Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten ist für die Außenbeleuchtung auf aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren zu verzichten. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. 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. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen.

Fazit

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Fauna sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitats in der Umgebung nicht zu erwarten. Im Planungsraum kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen.

Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Mit einer erheblichen Steigerung des Störungslevels ist nicht zu rechnen. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

4.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt weder in noch grenzt es an ein Natura-2000-Gebiet an. Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet Nr. 5619-305 „Buchenwälder östlich von Echzell“, welches sich in rd. 1,5 km südwestlicher Entfernung zum Plangebiet befindet, das FFH-Gebiet Nr. 5520-304 „Basaltmagerrasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“ in rd. 1,8 km südwestlicher Entfernung und das Vogelschutzgebiet Nr. 5519-401 „Wetterau“, welches in rd. 1,6 km südöstlicher Entfernung zum Plangebiet liegt.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ befindet sich in rd. 1,6 km südöstlicher bzw. rd. 2,1 km östlicher Entfernung.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Naturparks „Hoher Vogelsberg“.

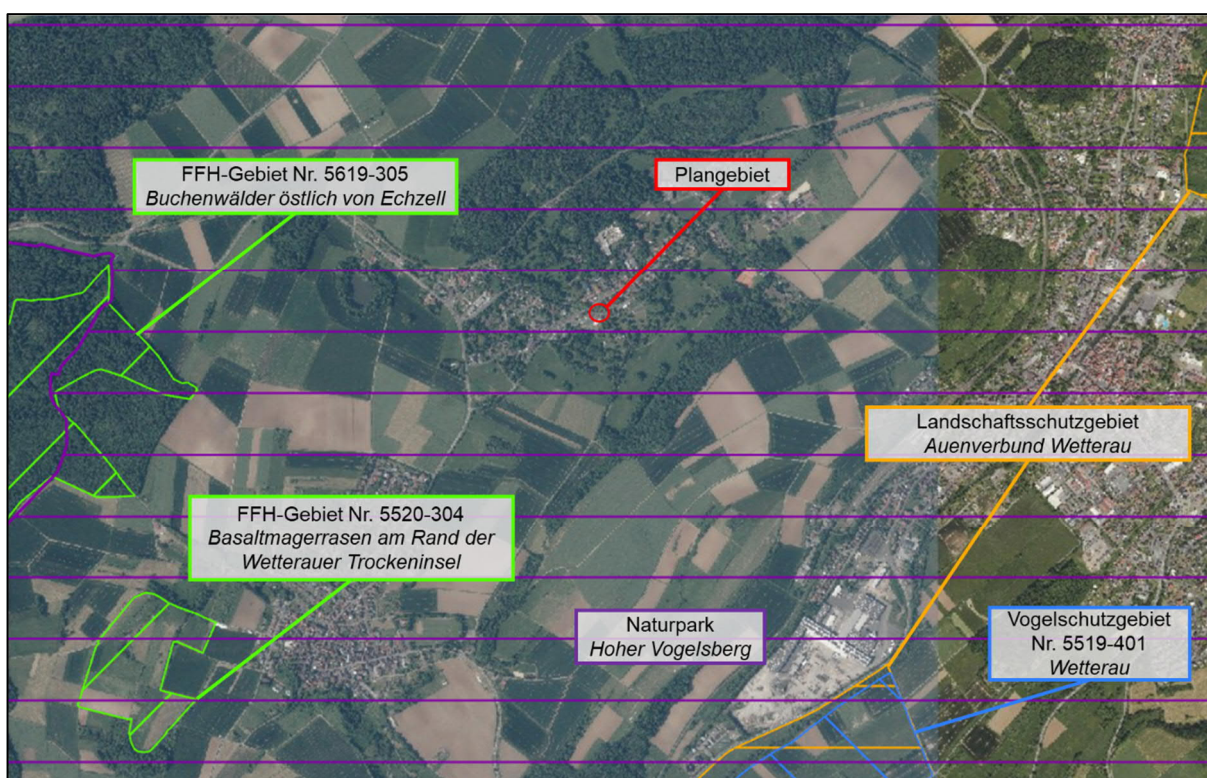


Abb. 11: Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu den im NaturegViewer verzeichneten Natura-2000-Gebieten und weiteren Schutzgebieten (Quelle: NaturegViewer Hessen, Zugriff: 09/2025, eigene Bearbeitung).

Eingriffsbewertung

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und nachteilige Einwirkungen aufgrund der Entfernung und fehlender funktionaler Bezüge zwischen diesem sowie anderen Schutzgebieten und dem Plangebiet ausgeschlossen werden können, ist mit keinen Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten zu rechnen.

Aufgrund fehlender räumlicher Zusammenhänge ist ebenfalls nicht von einer Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes auszugehen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Hoher Vogelsberg“. Aufgrund der Lage innerhalb des besiedelten Bereichs von Bad Salzhausen und der Kleinflächigkeit der Planung kommt es bei Umsetzung der Planung zu keiner Beeinträchtigung der Schutzzwecke des Naturparks.

4.7 Gesetzliche geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet und direkt angrenzend befinden sich gemäß Angaben im NaturegViewer keine gesetzlich geschützten Biotope, so dass negative Beeinträchtigungen durch die Planung diesbezüglich ausgeschlossen werden können. In rd. 20 m südöstlicher Entfernung befindet sich gemäß NaturegViewer ein Hinweis auf eine gesetzlich geschützte Biotopfläche „Unterer Kurpark von Bad Salzhausen“ (Biotoptyp „Friedhöfe, Parks und Sportanlagen“) sowie in 70 m nordwestlicher Entfernung ein Hinweis auf eine gesetzlich geschützte Biotopfläche „Kurpark von Bad Salzhausen“ (Biotoptyp „Friedhöfe, Parks und Sportanlagen“).

Im Rahmen der Kartierung konnte der nordöstliche Bereich des Plangebietes ebenfalls als mit Gehölzen bestanden kartiert werden. Dieser Bereich ähnelt in seinem Erscheinungsbild dem restlichen Kurpark. Da der Bereich jedoch im Rahmen der Planung erhalten bleibt, resultieren keine negativen Beeinträchtigungen eines Biotops.

Weiterhin konnte ca. 7 m südlich des Plangebietes ein kleiner feuchter Teilbereich mit dominanten Vorkommen der Art Strand-Dreizack (*Triglochin maritima*) erfasst werden. Dieser Bereich stellt sich als Salzwiese mit einer Tümpelquelle (Salzhelokrenen) dar und ist demnach als gesetzlich geschütztes Biotop anzusprechen (vgl. Biotoptypen und Flora der Park- und Grünlandflächen im räumlichen Umfeld des Plangebietes; Quelle: PlanWerk, 09/2024). Dieser Bereich findet sich außerhalb des Eingriffsbereiches und wird im Rahmen der Planung nicht tangiert.



Abb. 12: Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu potenziell geschützten Biotopen (rosa) im räumlichen Umfeld des Plangebietes (Quelle: NaturegViewer Hessen, abgerufen 09/2025, eigene Bearbeitung).



Abb. 13: Biototypen und Flora der Park- und Grünlandflächen im räumlichen Umfeld des Plangebietes (schwarz umrandet) (Quelle: PlanWerk, 09/2024, eigene Bearbeitung).

Flächen mit rechtlichen Bindungen

Flächen mit rechtlichen Bindungen (Kompensationsflächen, Ausgleichsflächen und Ökokontomaßnahmenflächen) werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Auch im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Flächen mit rechtlicher Bindung.

Eingriffsbewertung

Bei der Umsetzung der Planung werden keine Flächen mit gesetzlich geschützten Biotopen und/ oder Flächen mit rechtlichen Bindungen tangiert oder negativ beeinträchtigt.

4.8 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst laut Bundesamt für Naturschutz

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig: bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab.

Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden.

Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Wie viele Arten tatsächlich existieren, weiß niemand ganz genau. Derzeit bekannt und beschrieben sind etwa 1,74 Millionen. Doch ExpertInnen gehen davon aus, dass der größte Teil der Arten noch gar nicht entdeckt ist und vermuten, dass insgesamt etwa 14 Millionen Arten existieren.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet insgesamt keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich auch keine erheblichen Umweltauswirkungen auf. Grundsätzlich sind zur Förderung der biologischen Vielfalt naturnahe Gartenelemente wie einheimische Gehölze oder blütenreiche Stauden geeignet. Auch extensive Dachbegrünungen können z.B. verschiedenen Insekten eine Nahrungsgrundlage bieten.

4.9 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld sind durch bereits vorhandene bauliche Nutzungen sowie Wohnsiedlungen geprägt und weisen demnach bereits Versiegelungen auf. Anzumerken ist, dass sich der Siedlungsbereich von Bad Salzhausen als durchaus begrünt mit vielen Gehölzen und großflächigen Kurparks darstellt.

Da das Plangebiet derzeit bereits aus Gebäuden und Außenanlagen der bisherigen Justus-von-Liebig-Therme besteht, entstehen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Zudem bleiben die im Nordosten des Plangebietes befindlichen dickstämmigen Gehölze bestehen, sodass Sichtbeziehungen aus Blickrichtung Nordosten eingeschränkt werden. Aus Blickrichtung Süden befindet sich bereits eine hohe Sichtschutzwand in Richtung des Plangebietes, sodass hier bereits eingeschränkte Sichtverhältnisse vorherrschen. Insgesamt schirmen die Gehölze des Kurparks die Sicht aus Richtung Süden auf die bestehende Therme sowie die geplante Erweiterung ab. Aus Blickrichtung der Kurstraße (nördlich des Plangebietes) ist aufgrund der bereits bestehenden Versiegelungen nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen.

4.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Das Plangebiet umfasst bestehende Teilgebäude und Außenanlagen der Justus-von-Liebig-Therme, die sich westlich des Plangebietes weiter fortsetzt. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere touristisch genutzte Einrichtungen wie Hotels, Gastronomie sowie Kur- und Touristikangebote. Das Plangebiet ist somit bereits funktional und räumlich in das bestehende Kurortgefüge eingebunden und weist demnach bereits eine Erholungsfunktion auf.

Im Rahmen der Planung ist eine Erweiterung und qualitative Aufwertung der Therme vorgesehen, einschließlich einer Neuordnung und gestalterischen Verbesserung der zugehörigen Freiflächen und Außenanlagen. So können die Aufenthaltsqualität sowie die gesundheitsbezogenen Angebote gestärkt werden. Der Bebauungsplan setzt hierfür ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Kurgelände“ fest, das vorrangig der Unterbringung von Einrichtungen zur Erholung, Genesung, Rehabilitation und Gesundheitsvorsorge sowie zur Freizeitgestaltung der Bevölkerung dient.

Bei Umsetzung der Planung wird die bestehende Erholungsfunktion des Gebietes gesichert und weiter verbessert. Es ist davon auszugehen, dass die Nutzerstruktur – geprägt durch Erholungssuchende und Kurgäste – erhalten bleibt. Eine signifikante Zunahme des Tourismus mit potenziell negativen Auswirkungen auf die Bevölkerung (beispielsweise durch Lärm) ist nicht zu erwarten.

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 eingriffsmindernd 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.

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 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.

Insgesamt sind bei Umsetzung der Maßnahme und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Erholung zu erwarten. Vielmehr ist mit positiven Effekten auf die Aufenthaltsqualität und die gesundheitsbezogene Infrastruktur zu rechnen.

4.11 Kulturelles Erbe und 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).

Es ist anzumerken, dass Teile des Kurparks (Gehölze im Nordosten des Plangebietes) sowie die Lesehalle (Teil der Gesamtanlage „Kurpark“) im Zuge der Planung erhalten bleiben. Unter Beachtung von geeigneten Schutzmaßnahmen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Denkmalschutz zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen können wirksam vermindert werden.

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).

5. Eingriffsregelungen

Bei der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.1 „Der Kurgarten“ – 1. Änderung handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Da der vorliegende Bebauungsplan unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung basierende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich. Davon unberührt bleiben die empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, die im Bedarfsfall auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (z.B. durch die Bereitstellung von Nisthilfen) beinhalten können.

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.

6. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

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.

Grundsätzlich handelt es sich bei dem beschriebenen Vorhaben nicht um ein benachbartes Plangebiet, sondern um das Gesamtvorhaben. Das Gesamtvorhaben umfasst die beschriebene vollständige Erneuerung der bestehenden Justus-von-Liebig-Therme. Geplant sind der Abriss und anschließende Neubau der gesamten Therme. Im Zuge dieser Maßnahme sollen neben dem neuen Thermenbereich auch ein Hotel mit Restaurant sowie ein Fitnessstudio entstehen.

Da die Festsetzungen des **rechtswirksamen Bebauungsplanes „Der Kurgarten“ von 1979** nicht vollständig mit der aktuellen Planung übereinstimmen, wird **nur der Teilbereich des Bebauungsplans geändert**, dessen Vorgaben nicht mit dem Vorhaben vereinbar sind. Der übrige Bereich der Therme liegt weiterhin im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Der Kurgarten“ von 1979 und bleibt davon unberührt.

Durch die Erweiterung und Attraktivierung der Therme ist insgesamt mit einem erhöhten Besucheraufkommen zu rechnen – sowohl im Bereich des neu aufgestellten Bebauungsplans als auch im angrenzenden Bereich der bestehenden Therme. Insgesamt wird die bestehende Erholungsfunktion des Gebietes somit gesichert und weiter verbessert. Es ist davon auszugehen, dass die Nutzerstruktur – geprägt durch Erholungssuchende und Kurgäste – erhalten bleibt. Eine signifikante Zunahme des Tourismus mit potenziell negativen Auswirkungen auf die Bevölkerung (beispielsweise durch Lärm) ist nicht zu erwarten. Auch auf die weiteren Schutzgebiete sind keine erheblichen negativen Auswirkungen im Blick auf das Gesamtvorhaben zu erkennen.

7. Quellenverzeichnis

Bundesamt für Naturschutz (06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2024): BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, (Zugriff: 09/2025).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2024): Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu): <https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>, (Zugriff: 09/2025).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2024): NaturegViewer: www.natureg.hessen.de; (Zugriff: 09/2025).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2024): StarkregenViewer Hessen: <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenviewer/index.html?lang=de> (Zugriff: 09/2025).

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, www.umweltministerium.hessen.de.

Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2024): Kulturdenkmäler in Hessen, <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte>; (Zugriff: 09/2025).

Planstand: 27.10.2025

Projektnummer: 25-3071

Projektleitung: Jessica Staaden, M.Eng. Umweltmanagement und Stadtplanung.

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de