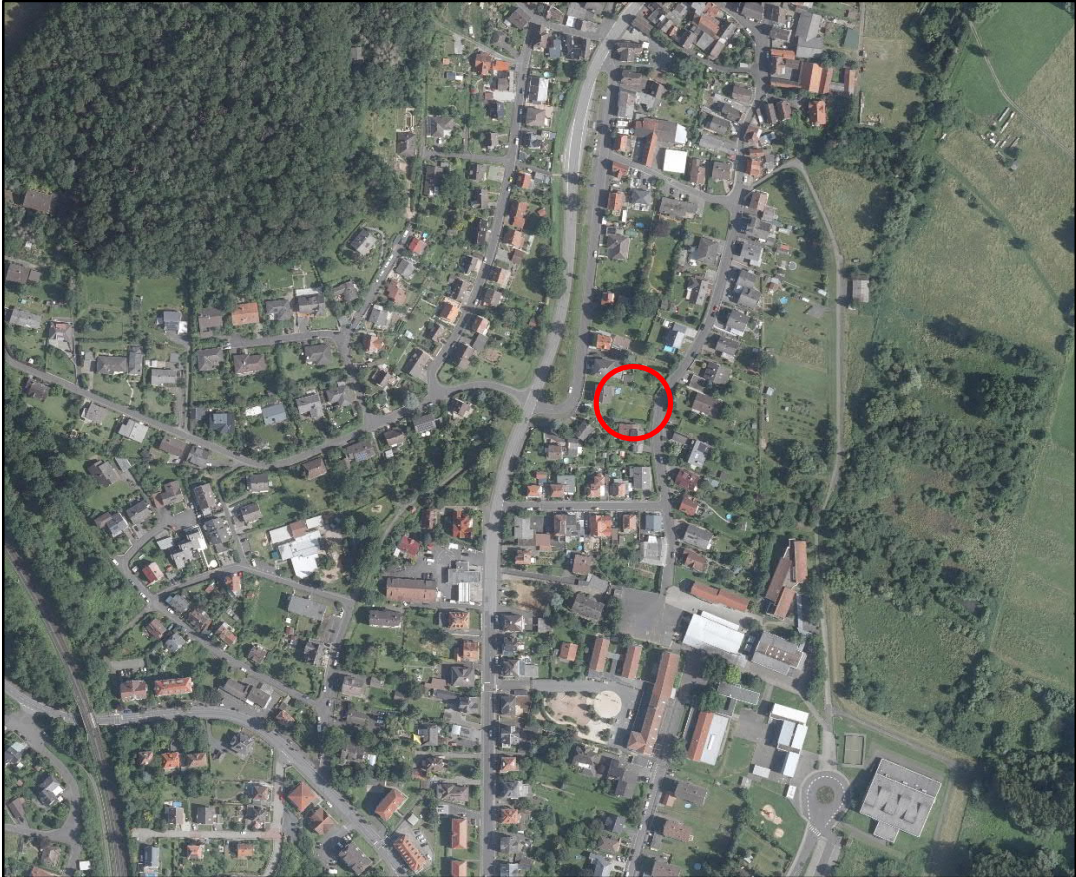


Bauleitplanung der Stadt Nidda

Bebauungsplan Nr. K 4.1 „Im Weinfurth - 1. Änderung“



Beteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
vom 10.07. – 11.08.2023

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg

Telefon: 0 64 21 / 304989 0
Telefax: 0 64 21 / 304989 40

Objekt-Nr.: 22/511
Planungsstand: Juni 2023

1. Einleitung

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. K4.1 "Im Weinfurth, 1. Änderung" am 27.06.2023 beschlossen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann.

Die Unterrichtung findet vom 10.07.2023 bis 11.08.2023 statt.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

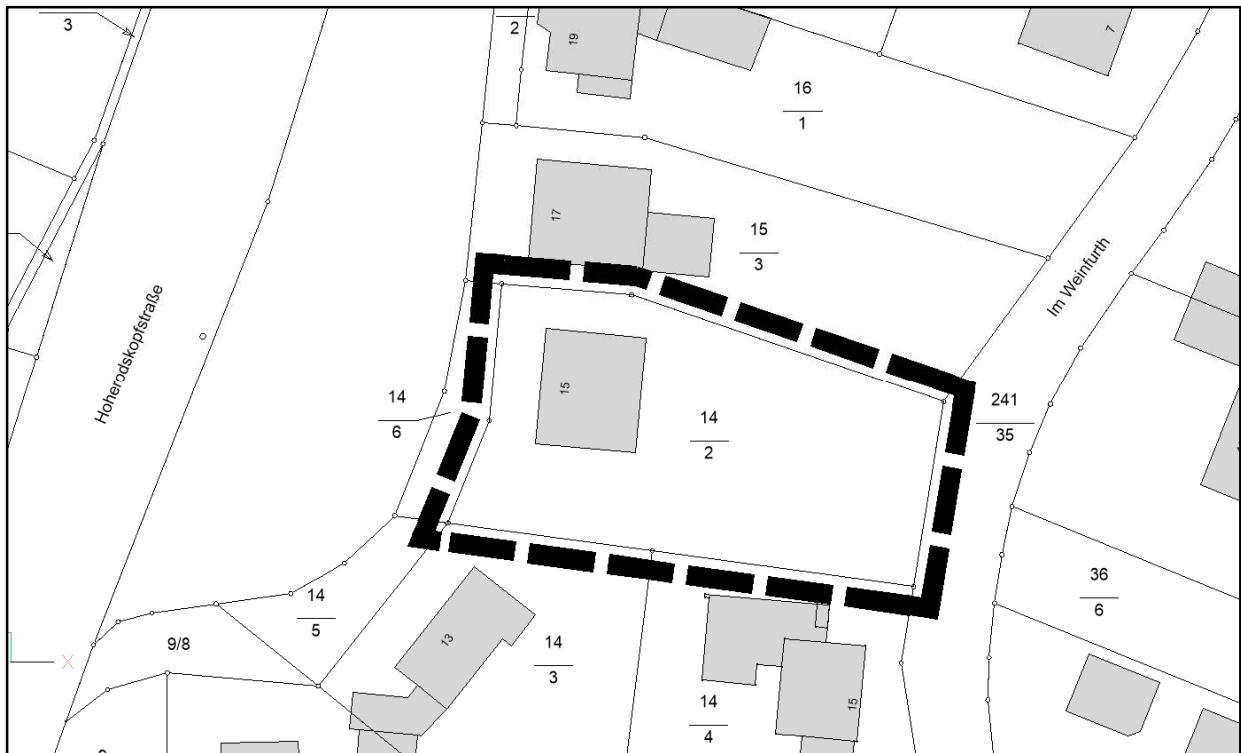
Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich, die mit der Inanspruchnahme von Freiflächen und dem Verbrauch von Grund und Boden einhergehen, steht die Nutzung von potenziellen Flächen innerhalb der bebauten Bereiche. Im Hinblick auf die Begrenztheit von Grund und Boden sowie die Erhaltung und Schonung von Natur und Landschaft besitzt die Schaffung von Wohnraum und anderen Nutzungen innerhalb von Siedlungsgebieten eine hohe Bedeutung. Auch aus regionalplanerischer Sicht soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben (Regionalplan Südhessen 2010, Kapitel 3.4.1, Z3.4.1-4).

Diesem Ziel trägt auch § 13a BauGB mit dem Instrumentarium „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ Rechnung. Damit wird es den Gemeinden erleichtert, neben den Zielen einer Verminderung des Flächenverbrauchs, auch die Entwicklung der Stadt- und Ortsteilzentren in ihrer prägenden Bedeutung für die Stadt- und Ortsentwicklung zu stärken.

Die Innenentwicklung ist auch in § 1 Abs. 5 BauGB als „Planungsleitlinie“ aufgeführt: „Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

In diesem Zusammenhang steht auch die „Bodenschutzklausel“ in § 1a Abs. 2 BauGB. Demnach sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. K 4.1 „Im Weinfurth - 1. Änderung“ umfasst das Flurstück 14/2, Gemarkung Kohden, Flur 2:



Der bestehende Bebauungsplan K4 „Im Weinfurth“ ist durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses seit dem 27.04.1982 wirksam. Inhalt dieses Bebauungsplans ist im Bereich des Planbereichs der 1. Änderung die Festsetzung „nicht überbaubare Grundstücksflächen“. Angrenzend sind die Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Veranlassung für die Änderung des Bebauungsplans K4 „Im Weinfurth“ ist die geplante Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereich mit einem Einfamilienwohnhaus im Rahmen einer sinnvollen Nachverdichtung.

Hierzu ist die Änderung der Festsetzung in ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO (WA, max. II Vollgeschosse, GRZ 0,3, GFZ 0,6) mit einer überbaubaren Fläche (Baufenster) notwendig.

Die Kosten werden vom Antragsteller übernommen.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Errichtung eines einzelnen Wohnhauses ist nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt sowie die umgebende Nachbarschaft zu rechnen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden – auch ohne formale Umweltprüfung – die Umweltbelange berücksichtigt.

Die Ver- und Entsorgung (Trink- und Löschwasserversorgung, Abwasserentsorgung) kann durch Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Nidda sichergestellt werden.