

BEBAUUNGSPLAN W 7
„Christliche Hilfe für Menschen in Not“
Stadt Nidda, STT Wallernhausen

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB

ENTWURF

Auftraggeber:

AVC Aktion für verfolgte Christen und Notleidende
Ranstädter Str. 20
63667 Nidda

Für den

Magistrat der Stadt Nidda
Wilhelm-Eckhardt-Platz 1
63667 Nidda

Auftragnehmer:

**natur
Profil**

Planung und Beratung
Dipl. Ing. M. Schaefer
Alte Bahnhofstraße 15
61169 Friedberg
Tel.: 0 60 31-20 11
e-mail: info@naturprofil.de

Stand: Juni 2023

Bearbeitung:

Projektleitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Sachbearbeitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)
J. Rottnick (M. Sc.)
R. Becker (Dipl.-Ing.)

Planwerke: J. Puschner (M. Sc.)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

Inhalt

1	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECK	4
1.1	LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
1.2	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	6
1.3	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANVERFAHREN	9
1.4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	10
1.4.1	<i>Regionalplan Südhessen</i>	10
1.4.2	<i>Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)</i>	10
1.4.3	<i>Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)</i>	11
1.4.4	<i>Rechtliche Restriktionen</i>	11
1.5	WEITERE FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN	11
1.6	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	12
2	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	13
2.1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)	13
2.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	13
2.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	14
2.1.3	<i>Bauweise</i>	15
2.1.4	<i>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen</i>	15
2.1.5	<i>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen und deren Zufahrten</i>	16
2.1.6	<i>Verkehrsflächen</i>	16
2.1.7	<i>Flächen für den Gemeinbedarf - kirchlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude</i>	16
2.1.8	<i>Versorgungsleitungen</i>	17
2.1.9	<i>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	17
2.1.10	<i>Nutzung erneuerbarer Energien</i>	17
2.1.11	<i>Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	17
2.2	AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN	18
2.2.1	<i>Gestaltung baulicher Anlagen</i>	18
2.2.2	<i>Einfriedungen</i>	19
2.2.3	<i>Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen</i>	19
2.2.4	<i>Rationeller Umgang mit Wasser (gem. § 37 HWG)</i>	19
2.3	HINWEISE	20
2.4	ARTENLISTEN	20
3	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	20
3.1	BAUGRUND	20
3.2	ALTLASTEN	20
3.3	DENKMALSCHUTZ	21
3.4	WASSERWIRTSCHAFT	21
3.4.1	<i>Grundwasserschutz</i>	21

3.4.2	Wasserversorgung.....	22
3.4.3	Abwasserentsorgung.....	22
3.5	IMMISSIONSSCHUTZ, SCHALLSCHUTZ.....	23
3.6	VERKEHR.....	24
3.7	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BODENORDNENDE MAß NAHMEN	24
3.8	ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	24
3.9	BESONDERER ARTENSCHUTZ.....	24
3.10	FLÄCHENBILANZ	25
4	QUELLEN	26

Abbildungen

Abbildung 1: Übersichtslageplan.....	4
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplan W7.....	5
Abbildung 3: Geltungsbereich (rot) und Umfeld.....	6
Abbildung 4: Bereich zwischen Ranstädter Straße und AVC-Bebauung	7
Abbildung 5: Blick von Westen über das geplante WA1 zum Wohngebiet „Am Zapfbaum“	8
Abbildung 6: Südwestlicher Teil des AVC-Areals	8
Abbildung 7: Östlicher Teil des AVC-Areals	8
Abbildung 8: Ranstädter Straße Richtung Ortsmitte.....	9
Abbildung 9: Ortseingangssituation im Nordwesten des Geltungsbereichs	9
Abbildung 10: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan.....	10

Tabellen

Tabelle 1: Flächenbilanz	25
--------------------------------	----

1 PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECK

1.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

• Abgrenzung

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage Wallernhausen. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 237/3, 238/1 und Teile der Flurstücke Nr. 597, 597/1, 615, 645, 646 und 731 in Flur 1 in der Gemarkung Wallernhausen mit einer Fläche von ca. 1,22 ha. Der Planbereich besteht aus den bereits in Teilen bebauten Grundstücken Ranstädter Straße Nr. 20 und Hassiaweg 1 sowie Teilen der angrenzenden Ranstädter Straße (Kreisstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt), des Hassiawegs sowie der westlich angrenzenden Wirtschaftswege und Grabenparzellen. Er wird im Norden durch die Baugrundstücke an der Ranstädter Straße, im Osten durch die Grundstücke auf der Ostseite des Hassiawegs sowie im Süden durch das Grundstück Hassiaweg Nr. 5 (Flurstück Nr. 236) begrenzt. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

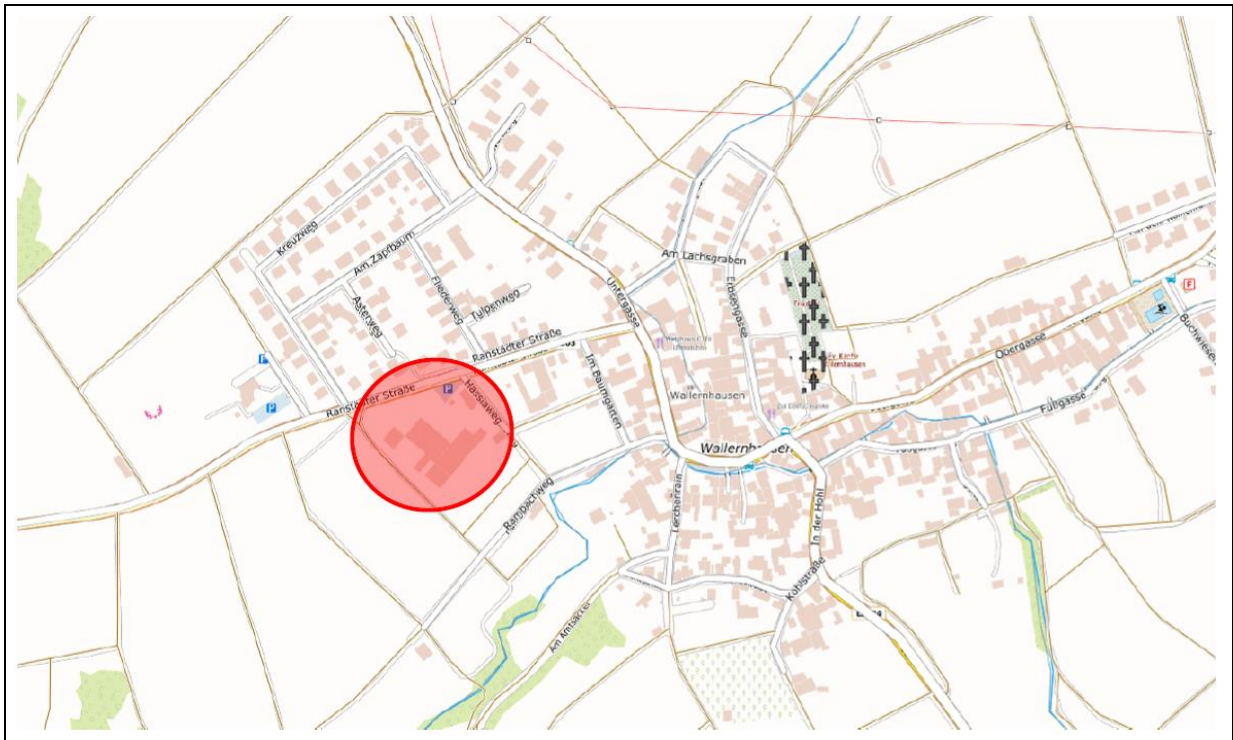


Abbildung 1: Übersichtslageplan (rot: Planungsgebiet)

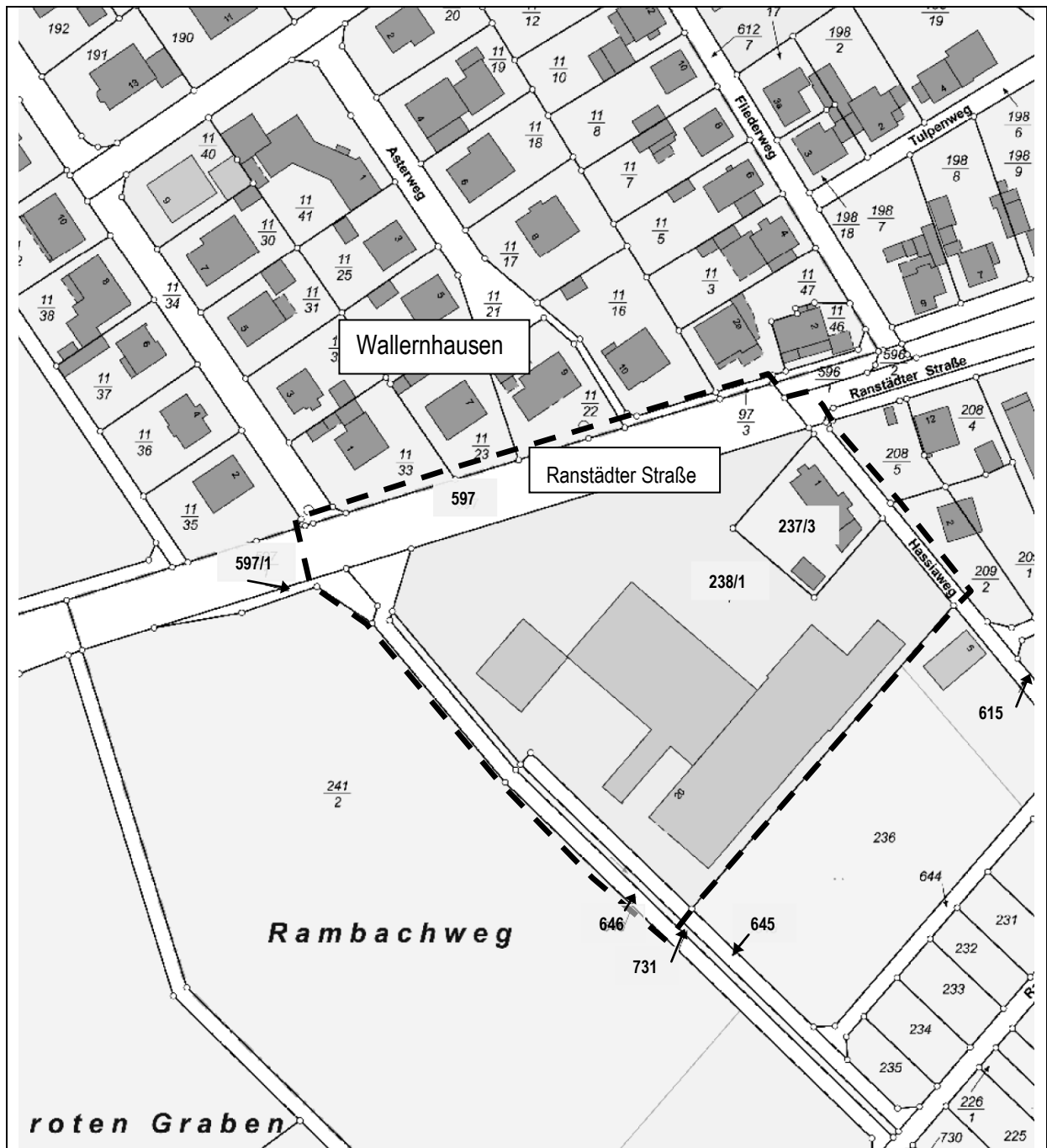


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplan W7

Quelle: Geoportal Hessen

• Nutzungsstruktur

Das Planungsgebiet wird über die Ranstädter Straße im Norden erschlossen, von der nach Südosten ein Wirtschaftsweg am westlichen Ortsrand zum Gelände des Hilfswerks „Aktion für verfolgte Christen und Notleidende“ (AVC) und weiter östlich der Hassiaweg zur anliegenden Wohnbebauung abzweigt. Das Gebiet wird somit dreiseitig von Wegen und Straßen umgeben, an die sich nördlich und östlich eine Wohnbebauung aus Einzelhäusern anschließt. Im Süden befinden sich Grünland- und Gartenflächen, während sich im Westen ausgedehnte Ackerfluren erstrecken. Weiter südlich verläuft der Rambach.

Die Grundstücke im Geltungsbereich umfassen zum einen die Gebäude sowie Hof- und Freiflächen des Hilfswerks. Während der überwiegende südliche Grundstücksteil stark bebaut ist, ergibt sich nach Norden zur Ranstädter Straße eine Grünanlage mit Rasen, Baumgruppen und Sträuchern. Zum anderen wurde ein einzelnes, vom AVC-Areal umgebenes Anwesen mit Wohngebäude und Nebenanlagen (Hassiauweg 1) in den Geltungsbereich aufgenommen. Im Nordosten befindet sich an der Ranstädter Straße eine kleine Parkplatzfläche.

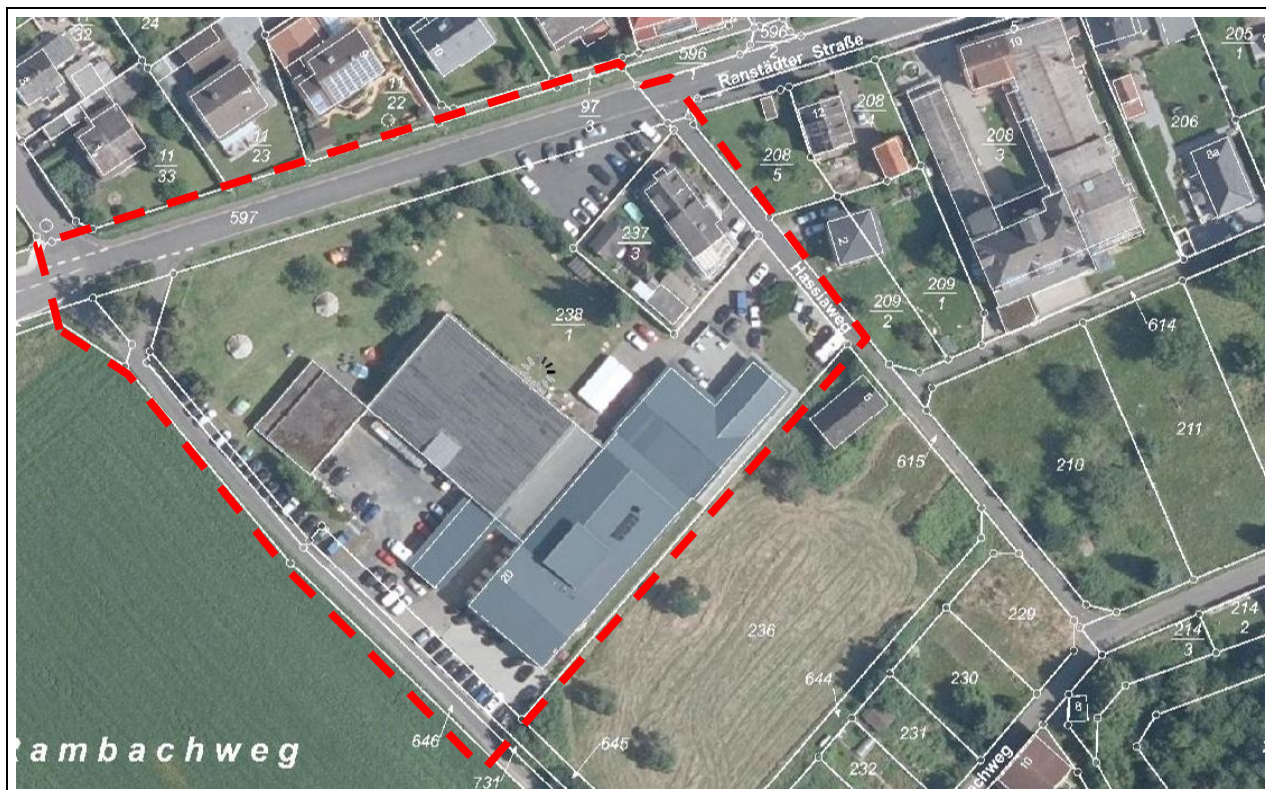


Abbildung 3: Geltungsbereich (rot) und Umfeld

1.2 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Nidda unterstützt und fördert Vorhaben, die zur Erweiterung des Angebotes an bezahlbarem Wohnraum beitragen und für die Entwicklung der Ortsteile von Bedeutung sind. Die Aktion für verfolgte Christen und Notleidende (AVC) ist seit Jahren in Nidda-Wallernhausen ansässig und unterhält in der Ranstädter Straße Nr. 20 ihren Verwaltungssitz und Logistik. Die karitative Organisation plant die bauliche Neuorganisation ihres Anwesens. Zum einen soll günstiger Wohnraum geschaffen werden; zum anderen soll die bestehende Bebauung vielfältiger genutzt werden können, beispielsweise für gelegentliche größere Veranstaltungen, Tagungen etc. Perspektivisch sollen die Erweiterung der Verwaltung und der Neubau einer Kirche möglich sein. Damit sichert die AVC den vorhandenen Standort mit seiner Bedeutung für die Entwicklung und Daseinsvorsorge im Stadtteil Wallernhausen.

Es ist vorgesehen, im nördlichen Teil des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, in dem eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern möglich wird. Im südlichen Grundstücksteil werden die Rahmenbedingungen für eine Erweiterung der Nutzungen und mittel- bis längerfristig der baulichen Ausnutzung geschaffen. Da die jeweiligen Bauvorhaben nicht

nach § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich genehmigt werden können, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Stiftung des AVC beabsichtigt hier drei Mehrfamilienhäuser mit 6- 8 Wohneinheiten als Mietwohnungen zu errichten..

Das vom AVC-Gelände umgebene Anwesen Hassiaweg Nr. 1 wird in den Bebauungsplan aufgenommen um eine Wohnbebauung bauplanungsrechtlich zu sichern und Entwicklungsperspektiven für das Baugrundstück zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan schafft mit den entsprechenden Festsetzungen von Allgemeinen Wohngebieten und einer Fläche für Gemeinbedarf die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die baulichen Nutzungen und ihre Erschließung. Die teilweise Einbeziehung der Straßen-, Wege- und Grabenparzellen dient der vorsorglichen Schaffung von Baurecht für Erschließungsanlagen. Mit der Einbeziehung des Hassiawegs wird die Erschließung der südlich angrenzenden Flächen in ausreichender Breite gesichert. In diesem Bereich wurde seitens der Stadt Nidda bereits ein Bebauungsplan für ein Wohngebiet aufgestellt (W 5 „Rambachweg“).

Der Bebauungsplan regelt Art und Maß der Nutzung durch Festsetzung zulässiger Nutzungen und baulicher Möglichkeiten anhand von Baugrenzen, maximaler Grundfläche und Gebäudehöhe. Durch Maßgaben zur Gebäudehöhe, -anordnung und -gestalt wird sichergestellt, dass die Neubebauung sich in das Ortsbild einfügt und gleichzeitig den Anforderungen eines wirtschaftlichen und bezahlbaren Wohnungsbaus gerecht wird. Die Neuorganisation der baulichen Nutzung an exponierter Stelle ermöglicht die Entwicklung einer attraktiven Ortseingangssituation am westlichen Siedlungsrand von Wallernhausen. Im Rahmen des Bebauungsplans wird der Nachweis der erforderlichen Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches planerisch vorbereitet. Außerdem wird einer verkehrlich ordnungsgemäßen Anbindung an die Ranstädter Straße Rechnung getragen. Entsprechende grünordnerische Festsetzungen regeln die Entwicklung nutzbarer Freiflächen und die Berücksichtigung umweltfachlicher Standards auf dem Areal.



Abbildung 4: Bereich zwischen Ranstädter Straße und AVC-Bebauung, im Hintergrund das Anwesen Hassiaweg Nr. 1



Abbildung 5: Blick von Westen über das geplante WA1 zum Wohngebiet „Am Zapfbaum“



Abbildung 6: Südwestlicher Teil des AVC-Areals



Abbildung 7: Östlicher Teil des AVC-Areals



Abbildung 8: Ranstädter Straße Richtung Ortsmitte



Abbildung 9: Ortseingangssituation im Nordwesten des Geltungsbereichs

1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Das Plangebiet wird im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda als gemischte Baufläche-Bestand ausgewiesen. Dementsprechend sind sowohl die Gemeinbedarfsnutzungen als auch die geplante Wohnbebauung nicht aus dem FNP entwickelt. Für die bauplanungsrechtliche Sicherung der Planungsziele wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es handelt sich um einen Teilbereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Nidda-Wallernhausen. Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen und auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden.

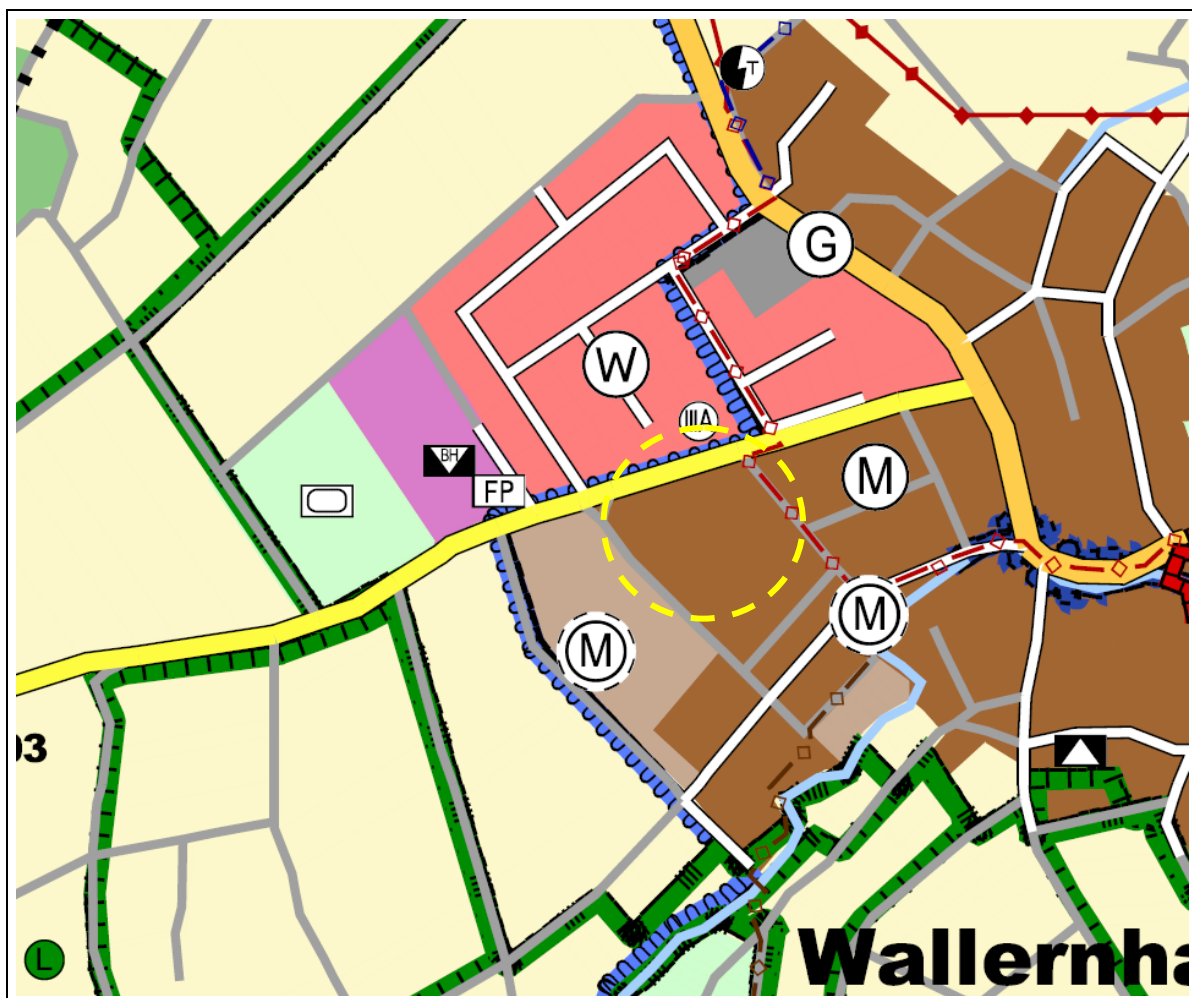


Abbildung 10: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan (gelb: Planungsgebiet)

1.4 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

Im Folgenden werden die Aussagen von übergeordneten Planungen und rechtlichen Restriktionen zum Planungsgebiet wiedergegeben:

1.4.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan von 2010 stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung – Bestand dar. Von Westen reichen ein Vorranggebiet Landwirtschaft und überlagernd Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen und für den Grundwasserschutz an den Geltungsbereich heran.

1.4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nidda von 2007 stellt den Planungsbereich als Gemischte Baufläche dar, die sich nach Osten fortsetzen. Nördlich der Ranstädter Straße werden Wohnbauflächen ausgewiesen. Im Westen grenzen Flächen für die Landwirtschaft

an. Außerdem verläuft hier die Grenze der Weiteren Schutzzone eines Trinkwasserschutzgebietes.

1.4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Für den Planungsbereich existiert zurzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Angrenzend an das Plangebiet bzw. im Nahbereich befinden sich folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „W5 Rambachweg“ (Rechtskraft 21.12.2018): Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes südlich angrenzend zum hier behandelten Bebauungsplan mit GRZ 0,3, GFZ 0,5 sowie u. a. Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Kleingärten.
- Bebauungsplan Nr. 1 „Am Zapfbaum“ der Gemeinde Wallernhausen (Rechtskraft 05.05.1969): Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit GRZ 0,4 und bis zu zwei zulässigen Vollgeschossen sowie Straßenverkehrsflächen im Norden des hier behandelten Bebauungsplans.

1.4.4 Rechtliche Restriktionen

- **Naturschutzrecht**

Gemäß der Darlegungen unter <http://natureg.hessen.de> unterliegt das Planungsgebiet keinerlei naturschutzrechtlichen Restriktionen. Das Gebiet ist weder Teil eines flächenbezogenen Schutzgebiets (z. B. Natura 2000-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet) noch sind gem. § 30 (2) BNatSchG oder § 13 (1) HAGBNatSchG geschützte Einzelbiotope vorhanden. Von einem Vorkommen geschützter Tierarten (hier europäische Vogelarten, ggf. Fledermausarten) ist aber auszugehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG lassen sich jedoch mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen ausschließen.

- **Wasserrecht**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Erdaufschlüsse und Bohrungen mit einer Tiefe von mindestens 5 m bedürfen einer Genehmigung.

Weiterhin liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowohl in der Qualitativen Schutzzone IV als auch in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Salzhausen“ (Schutzgebietsverordnung im St.Anz. 45/92, S. 2836 vom 09.11.1992) und das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes „WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod“ (StAnz. 19/87). Die Ver- und Gebote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

1.5 Weitere Fachbeiträge und Gutachten

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes werden die folgenden Fachbeiträge erstellt:

- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag wird in den Bebauungsplan integriert, seine Maßnahmvorschläge erlangen als Festsetzungen im Bebauungsplan Rechtskraft.

1.6 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen und Regelungen nach dem

- Baugesetzbuch (BauGB),
vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Hessische Bauordnung (HBO)
vom 08.05.2018 (GVBl. 2018 S. 198) in der Fassung vom 22.11.2022 (GVBl. 2022 S. 571)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 29 Absatz 4 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915)

sowie weiterer Bundes- und Landesgesetze und -verordnungen in ihrer jeweils geltenden Fassung. Hierzu zählen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
vom 20.12.2010 in der Fassung vom 07.05.2020
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
vom 14.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 764, 766)

2 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

- **Allgemeines Wohngebiet**

Der Bebauungsplan differenziert zwei Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2), die sich auch nach der Art der zulässigen Nutzungen unterscheiden. Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird einerseits der Schwerpunkt auf eine Wohnnutzung gelegt, andererseits bleiben vor allem im WA1 auf dem Gelände des AVC an der Ranstädter Straße unterschiedliche Nutzungen für die soziale und medizinische Ausstattung sowie die Versorgung mit Dienstleistungen und Gütern im Quartier und im Stadtteil Wallernhausen möglich. Dementsprechend werden der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke als die allgemein zulässig nach BauNVO festgesetzt. Um flexibel auf einen sich ändernden Bedarf reagieren zu können, werden nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen. Angesichts der Kleinflächigkeit des Gebietes kann hier steuernd eingegriffen werden, falls die Dimensionierung der Nutzungen ungewünschte Auswirkungen nach sich ziehen kann. Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aus Gründen der Gebietsverträglichkeit im Plangebiet ausgeschlossen.

Im WA2 (Hassiaweg Nr. 1) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weiter eingeschränkt. Lediglich nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind hier möglich. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen werden neben Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Gartenbaubetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da auch sie den Rahmen des Einzelgrundstücks sprengen.

- **Fläche für den Gemeinbedarf**

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf werden solche Nutzungen zugelassen, die einerseits die karitativen Funktionen des Hilfswerks AVC sichern und andererseits zusätzliche Angebotsmöglichkeiten der kirchlichen Organisation eröffnen. Vorrangig werden Anlagen und Einrichtungen für kirchliche und soziale Zwecke zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind kulturellen und gesundheitlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für MitarbeiterInnen und Anlagen für sportliche Zwecke. Eine Wohnnutzung muss den zulässigen Einrichtungen des Gemeinbedarfs zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Kulturelle und sportliche Nutzungen existieren bereits. Da für die Entwicklungsarbeit der Organisation auch Werkstätten betrieben werden, sind auch nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit bietet wiederum einen Regelungsspielraum, der ggf. Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Verkehr oder Emissionen vermeiden kann.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) nach den Maßgaben des § 16 Abs. 3 der Bau-NVO hinreichend festgesetzt. Im Zusätzlich wird die Gebäudehöhe definiert, um in dem teils geneigten Gelände die Dimension von Fassaden gegenüber dem nachbarlichen Umfeld festzulegen. In der Fläche für Gemeinbedarf wird statt einer GFZ eine Baumassenzahl vorgegeben, die geplanten Nutzungen Baukörper erfordern (Kirchensaal, Hallen), die nicht mit vollgeschossen charakterisiert werden können.

• Grundflächenzahl (GRZ)

Mit einer festgesetzten GRZ von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) geht die bebaubare Fläche nicht über die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO hinaus. Bei dem vorgesehen Grundstückszuschnitt und den vorliegenden Bebauungskonzepten kann das Ziel der Schaffung bezahlbaren Wohnraums im WA1 auch unter dieser Vorgabe ökonomisch umgesetzt und die Versorgungsfunktionen auf begrenzter Fläche untergebracht werden. Die Ausnutzung im WA2 geht mit einer GRZ 0,4 maßvoll über den derzeitigen Bestand hinaus.

Für die Gemeinbedarfsnutzung wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Da bei einer Neubebauung ein in etwa ähnlicher Flächenbedarf besteht, ist es ausreichend, sich mit der baulichen Ausnutzung am Bestand zu orientieren.

Für die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) eine Überschreitung der GRZ um 50% bis max. 0,6 zugelassen. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf werden durch die Logistikfunktionen und einen phasenweise erhöhten Stellplatzbedarf (z. B. bei Veranstaltungen) diesbezügliche Überschreitungen bis 0,8 notwendig.

• Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) ergibt sich aus der Multiplikation der GRZ mit der maximalen Anzahl der Vollgeschosse. Flächen in Nichtvollgeschossen bleiben bei der Ermittlung unberücksichtigt. Analog zur Grundflächenzahl ergibt sich auch für die Geschossflächenzahl keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß BauNVO.

• Baumassenzahl (BMZ)

Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie wird für die Gemeinbedarfsfläche mit 6,0 angegeben. Als Orientierungswert gibt die Baunutzungsverordnung für gewerbe-, Industrie und sonstige Sondergebiete maximal 10,0 an. Demgegenüber bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplan deutlich zurück.

• Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird lediglich für das Allgemeine Wohngebiet WA2 (Hassiaweg Nr. 1) festgesetzt. Damit wird eine ausreichende Festsetzung zur Höhe der Gebäude getroffen. Mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen orientiert sich der Bebauungsplan am Bestand bzw. der Bebauung der umgebenden Grundstücke.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 (Ranstädter Straße) wird auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zugunsten dezidierten Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe verzichtet. Aufgrund des Geländesprungs zwischen Ranstädter Straße und AVC-Baugrundstück können sich ggf. Dach- oder Untergeschosse ergeben, die als Vollgeschosse gewertet werden müssen. Die Möglichkeit einer effektiven Ausnutzung dieser Geschosse (ggf. auch als Garagengeschoss) ist jedoch für eine ökonomische Entwicklung des Grundstücks sinnvoll.

- **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe und First- bzw. Attikahöhe als absoluter Betrag in Metern bestimmt. Sie beträgt im Allgemeinen Wohngebiet WA1 als maximale Gebäudehöhe 12,00 m, was der Errichtung von drei Vollgeschossen zzgl. Dach- oder Staffelgeschoss entspricht. Die der Erschließungsstraße zugewandte maximale Traufhöhe beträgt 8,00 m, diejenige auf der straßenabgewandten Gebäudeseite beträgt maximal 9,50 m. Auf diese Weise werden entsprechend dem Geländesprung zwischen Ranstädter Straße und AVC-Gelände unterschiedliche Dachneigungen und raumwirksame Dachformen möglich.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen sowie Photovoltaik oder Solarthermie bis zu einem Volumen von 50 m³ und einer Höhe von 2,50 m überschritten werden.

Die Gebäudehöhe im WA1 wird in der Mitte der Fassade gemessen. Aufgrund der Neigung der Ranstädter Straße kann die Höhenlage des Bezugspunktes für die Gebäudehöhe variieren. Sie ergibt sich aus der Fahrbahnoberkante, gemessen durch Interpolation jeweils zweier in der Planzeichnung dargestellten Höhenpunkte.

In der Gemeinbedarfsfläche wird die Oberkante Fertigfußboden in Meter ü. NHN als Bezugshöhe angegeben. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,00 m orientiert sich an den vorhandenen baulichen Strukturen mit einem maßvollen Entwicklungsspielraum.

2.1.3 Bauweise

- **Offene Bauweise**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 sowie innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf wird eine offene Bauweise o gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig, deren Länge höchstens 50 m betragen darf. Sowohl innerhalb der Wohngebiete als auch innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind keine überlangen Gebäude oder Gebäudekomplexe vorgesehen, für die eine abweichende Bauweise notwendig wäre. Die Anordnung der Gebäude ermöglicht die Einhaltung der geltenden Grenzabstände. Zu den Straßenverkehrsflächen werden in den Wohngebieten - durch den Bestand im WA2 sowie für eine sinnvolle Ausrichtung im WA1 – sollen jedoch grenznahe Bebauungen möglich sein.

2.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

- **Baugrenze**

Die überbaubare Fläche ist durch die allseitige Anordnung von Baugrenzen eindeutig definiert und wird durch zusammenhängende Baufenster sowohl in den Allgemeinen Wohngebieten wie auch in der Gemeinbedarfsfläche umgrenzt. Da zum einen eine Verbreiterung des Hassiawegs notwendig wird und zum anderen eine effiziente und unter dem Gesichtspunkt der Solarnutzung günstige Ausrichtung der neuen Gebäude wünschenswert ist, ermöglichen die Baugrenzen eine Bebauung bis an die Straßenverkehrsflächen. Die Abstandsregelungen der hessischen Bauordnung bleiben davon unberührt. Nachbarschaftsabstände bestehen zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht bzw. werden an den übrigen Grundstücksgrenzen eingehalten (mindestens 3,00 m). Insgesamt bieten die Baufenster genügend Flexibilität um im Zusammenhang mit der maximalen GRZ eine optimale bauliche Umsetzung der Nutzungsanforderungen zu gewährleisten.

2.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen und deren Zufahrten

Um die notwendige Stellplatzanzahl, die sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda aus den geplanten Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet ergeben, sicher anordnen zu können, sind Nebenanlagen und Stellplätze sowie Tiefgaragen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Unter Verweis auf die Stellplatzsatzung werden entsprechend Vorgaben für Baumpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

2.1.6 Verkehrsflächen

Im Norden und Osten des Geltungsbereiches werden die angrenzenden Flächen der Randstädter Straße und des Hassiawegs als öffentliche Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans dargestellt. Außerdem wird der vorhandene Wirtschaftsweg am östlichen Rand des Geltungsbereichs öffentliche Straßenverkehrsfläche. Da eine direkte Erschließung von der Randstädter Kreisstraße auch innerhalb der Ortsdurchfahrt nicht möglich ist, wird die Erschließung der neuen Wohnbebauung und der Einrichtungen des AVC über den Wirtschaftsweg notwendig. Zur Abwicklung des Ziel- und Quellverkehrs wird ein Ausbau auf bis zu 5,90 m ermöglicht. Auch der Hassiaweg wird zur Erfüllung der zukünftigen Erschließungsfunktionen des südlich angrenzenden geplanten Baugebietes auf 6,00 m verbreitert. Mit der Festsetzung der Straßenverkehrsflächen wird für diesen Ausbau oder anderweitige Anpassungen im Straßenraum in der späteren Entwurfs- bzw. Ausführungsplanung Bau-recht geschaffen.

2.1.7 Flächen für den Gemeinbedarf - kirchlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude

Zur Bestandsicherung und mit Blick auf künftige Entwicklungsaufgaben wird das Betriebsgelände des Hilfswerks „Aktion für verfolgte Christen und Notleidende“ (AVC) als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Zweckbestimmung der Gebäude wird vorrangig kirchlichen und sozialen Aufgaben zugeordnet. Darüber hinaus sind weitere Nutzungen als Ausnahmen zulässig. Zu Art und Maß der Nutzung wurden in den vorstehenden Kapiteln dezi-dierte Aussagen getroffen.

2.1.8 Versorgungsleitungen

Aus ortsgestalterischen Gründen müssen alle technischen Versorgungsleitungen unterirdisch geführt werden.

2.1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, welche die Anforderungen des Bodenschutzes und des Artenschutzes berücksichtigen.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Oberboden werden entsprechende Schutzmaßnahmen und seine Wiederverwendung vorgegeben.

Die Festsetzungen zum Artenschutz dienen der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hierbei ist in erster Linie die Minimierung des Vogelschlagrisikos an Glasfassaden oder Fensterfronten zu berücksichtigen. Außerdem werden Festsetzungen zur Außenbeleuchtung formuliert, die Beeinträchtigungen nachtaktiver Tiere reduzieren. Der Verlust potenzieller Niststätten von Vögeln oder Quartieren von Fledermäusen wird mit einer verbindlichen Festsetzung zur Schaffung von Ersatzstrukturen kompensiert.

2.1.10 Nutzung erneuerbarer Energien

Zur Minderung des Klimawandels soll der Einsatz erneuerbarer Energien mit städtebaulichen Maßnahmen gefördert werden. Dazu sind an neu zu errichtenden Gebäuden entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen. Hierzu zählt die Ausrichtung geneigter Dachflächen und ein Mindestanteil an Solarnutzung auf den Dachflächen.

2.1.11 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ein Erhalt der Einzelbäume und Baumgruppen ist bei einer effektiven baulichen Entwicklung des Plangebietes ggf. nicht möglich. Von zwingenden Erhaltungsfestsetzungen wird daher abgesehen. Dies betrifft auch den markanten Baum im Ortseingangsbereich (Kreuzung Rastädter Straße / Wirtschaftsweg), der zwar aus gestalterischen Gründen erhaltenswert ist, aber innerhalb der Straßenverkehrsfläche nicht als solcher festgesetzt werden kann.

Zur Kompensation des Verlusts an Gehölzbeständen sowie zur Aufrechterhaltung von Landschaftsfunktionen (Lebensräume für wildlebende Pflanzen und Tiere, Wasserhaushalt, lokal-klimatische Ausgleichsfunktionen) trifft der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen. Durch Vorgabe von Mindestbepflanzungen an heimischen bzw. standortgerechten Laubbäumen und Gehölzen werden Zusatzstrukturen für wildlebende Tiere geschaffen, die eine

Besiedlung des Wohngebietes erleichtern. Die Gehölzstrukturen tragen gleichzeitig zur Luftreinhaltung und zum Temperatur- und verdunstungsausgleich bei.

Zur Gestaltung der Ortsrandes und zur Einbindung der AVC-Bebauung wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche entlang der Erschließungsstraße eine Laubbaumreihe vorgesehen. Die Anzahl der Bäume wird verbindlich festgesetzt. Für Zufahrten kann der Standort angepasst werden.

Außerdem wird eine extensive Begrünung von Flach- oder flachgeneigten Dächern festgesetzt. Durch eine Dachbegrünung wird zum einen das Aufkommen von Niederschlagswasser reduziert. Zum anderen trägt diese durch Verminderung der Temperatur und Erhöhung der Luftfeuchte zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Weiterhin ist gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Nidda ist je fünf Stellplätze ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zur Begrünung und Beschattung der Parkplatzflächen zu pflanzen.

Bestandteil des Gestaltungskonzeptes für die Ranstädter Straße ist die Anlage eines Gehweges entlang des neuen Allgemeinen Wohngebietes (WA1), der von der Fahrbahn durch eine Baumreihe über einem durchgehenden Grünstreifen getrennt wird. Die Straßenparzelle ist großzügig bemessen, so dass eine Umsetzung möglich ist. Damit würde eine Eingrünung des Wohngebietes erfolgen, der Fußgängerverkehr gesichert und ein attraktiver, verkehrsberuhigender Straßenquerschnitt als Ortseingangssituation geschaffen. Eine baurechtliche Festsetzung innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist für die Kreisstraße auch innerhalb der Ortsdurchfahrt nicht möglich. Die Genehmigung und Umsetzung erfolgt daher gesondert zum Bebauungsplanverfahren.

2.2 Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Freiflächengestaltung gewährleisten ein Mindestmaß an gebietsverträglichen Gestaltungsmerkmalen und Freiflächengestaltung ohne zu große Einschränkungen hinsichtlich der Gebäudegestaltung zu treffen. Es werden Regelungen zu folgenden baulichen Anlagen getroffen:

2.2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

- **Dächer**

Es werden Flachdächer und geneigte Dächer zugelassen. Für die Satteldächer wird ein weites Spektrum als Dachneigung (15° bis 50°) ermöglicht, um eine den Geländebeziehungen an der Randstädter Straße entsprechend Ausnutzung des Dachgeschoss umsetzen zu können.

- **Staffelgeschosse und Gauben**

Für Staffelgeschosse und Gauben werden v. a. Abstände vorgegeben, um überdimensionierte Dachflächen und Fassaden mit nachteiligen Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild auszuschließen.

- **Werbeanlagen**

Werbeanlagen werden hinsichtlich ihrer Ausgestaltung und Dimension eingeschränkt, um Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes der neuen Bebauung und ihrer Wirkung auf die umgebende Wohnnutzung auszuschließen. Bei der Ranstädter Straße zuwandten Anlagen wird auf die Vorgaben Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) verwiesen, um Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs auf der Kreisstraße zu vermeiden.

2.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen werden durch Festsetzung des Bebauungsplans auf offene oder hinterpflanzte Metall- oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m beschränkt. Im Bereich von Zu- und Ausfahrten sind gemäß RAST 06 definierte Sichtfelder freizuhalten und bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

2.2.3 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

- **Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Der Bebauungsplan gibt die Begründung der nicht bebauten bzw. befestigten Grundstücksflächen vor. Ein Ausschluss sogenannter „Schottergärten“ ist in der geltenden Vorgartensatzung der Stadt Nidda geregelt und muss im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt werden. Damit wird sichergestellt, dass die Grundstücksfreiflächen ihren Funktionen für die Erholungsvorsorge und als Lebensraum für Flora und Fauna gerecht werden. Die Vorgabe der Flächenbegründung dient außerdem der Reduzierung von Überwärmungseffekten durch vegetationslose Flächen und als Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

- **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Analog zu Einfriedungen werden Veränderungen der bestehenden Topographie durch Aufschüttungen und Abgrabungen auf 2,00 m begrenzt, um verträgliche Dimensionen der Baukörper zu wahren. Aufgrund des Geländesprungs zwischen Ranstädter Straße und AVC-Gelände und der Geländeneigung insgesamt sind für eine sinnvolle bauliche Entwicklung Aufschüttungen und/oder Abgrabungen jedoch unvermeidbar.

2.2.4 Rationeller Umgang mit Wasser (gem. § 37 HWG)

Ein rationeller Umgang mit Niederschlagswasser stellt einen grundlegenden Beitrag zur Sicherung des lokalen Wasserhaushaltes dar. Er mindert nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und einen erhöhten Oberflächenabfluss als Folge der Bebauung. Der Bebauungsplan trifft deshalb verbindliche Festsetzungen, insbesondere zum Rückhalt von Niederschlagswasser, unter Bezugnahme auf das Wasserrecht. Im vorliegenden Fall ist der Rückhalt und bedarfsweise Nutzung auf dem Baugrundstück einerseits und eine gedroselte Einleitung in die Kanalisation zu berücksichtigen.

2.3 Hinweise

Der Bebauungsplan gibt Hinweise zu

- Denkmalschutz
- Bodenschutz
- Behandlung von Niederschlagswasser
- Wasserschutzgebieten
- Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen
- Artenschutz
- Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

2.4 Artenlisten

Die Artenlisten geben einen Rahmen für die festgesetzten Bepflanzungen mit standortgerechten und an die Folgen des Klimawandels angepassten Arten.

3 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 Baugrund

Da es sich um ein in weiten Teilen bereits bebautes Planungsgebiet handelt, wurde auf der Ebene des Bebauungsplan kein Baugrundgutachten erarbeitet. Im Zuge der Baugenehmigungsplanung werden insbesondere für die Wohnbebauung im WA1 entsprechende Informationen zur Gründung, dem Erdbau, zur Wasserhaltung und zur Befestigung der Verkehrsflächen eingeholt.

3.2 Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Altstandorte oder schädliche Bodenveränderungen vor. Gemäß Abfrage der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen durch das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 Bodenschutz war zum Stichtag 04.05.2023 für das Grundstück „Ranstädter Str. 20“ in Nidda kein Eintrag festzustellen (vgl. Stellungnahme vom 15.05.2023).

3.3 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- oder Bodendenkmäler bekannt.

3.4 Wasserwirtschaft

Gemäß Erlass vom 23.04.1997/14.05.1997 des hessischen Ministers für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit (vgl. STAATSANZEIGER 25/97 S. 1803) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die wasserwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen.

3.4.1 Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb mehrerer Schutzzonen von Wasserschutzgebieten. Zum einen handelt es sich um Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Erdaufschlüsse und Bohrungen mit einer Tiefe von mindestens 5 m bedürfen hier einer Genehmigung. Weiterhin liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowohl in der Qualitativen Schutzzone IV als auch in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Salzhausen“ (Schutzgebietsverordnung im St.Anz. 45/92, S. 2836 vom 09.11.1992).

Außerdem die Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebiets „WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod“ (StAnz. 19/87).

Die Ver- und Gebote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

3.4.2 Wasserversorgung

- **Deckungsnachweis**

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Oberhessische Versorgungsbetriebe AG (OVAG) und den Stadtwerken Nidda sichergestellt. Das Planungsgebiet ist bereits bebaut und an die Wasserversorgung angeschlossen. Die Errichtung der geplanten Mehrfamilienhäuser erhöht den Trinkwasserbedarf nur geringfügig.

Ebenso ist die Löschwasserversorgung durch die Stadtwerke Nidda sichergestellt.

- **Wasserqualität**

Die Wasserhärte in Nidda entspricht mit 8,4 bis 14 °dH überwiegend dem Härtebereich „mittel“. Die Nitratwerte des Niddaer Trinkwassers bewegen sich mit 10 bis 20 Milligramm pro Liter weit unterhalb des gesetzlich vorgegebenen Grenzwerts. Daher ist das Wasser ohne Einschränkungen zur Zubereitung von Babynahrung nutzbar (vgl. <https://ratgeber.sandoro.de/wasserhaerte/nidda>). Über stetig durchgeführte Wasseranalysen gemäß Rohwasser- und Trinkwasserverordnung wird die Trinkwasserqualität kontrolliert.

- **Spar- und Substitutionsnachweis**

Unter Verweis auf § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird den Bauherren die Nutzung als Brauchwasser innerhalb und außerhalb der Gebäude empfohlen. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser erfolgt bei Flachdächern über die Dachbegrünung sowie über oberirdische oder unterirdische Rückhaltesysteme. Im Bebauungsplan wird empfohlen, das auf nicht begrüntem Dachflächen anfallende Regenwasser in sogenannten intelligenten Zisternen aufzufangen, die gleichzeitig ein Rückhaltevolumen (50%) für Starkregenereignisse vorsehen. Das übrige Rückhaltevolumen sollte für eine Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitgestellt werden.

- **Versickerung und Entsiegelung**

Die Versickerung des Dachflächenabflusses, der nicht gespeichert und genutzt werden kann, wird gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf dem Baugrundstück empfohlen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen. Auf zwingende Festsetzungen zur Versickerung von Oberflächenabflüssen wird verzichtet.

Im Planungsgebiet liegen in gewissem Umfang befestigte Flächen vor, die entsiegelt werden könnten (z. B. Parkplätze an der Ranstädter Straße). Mit der städtebaulichen Neuordnung des bereits bebauten AVC-Geländes wird zwar der Anteil versiegelten Flächen nicht verringert, aber es werden Neuversiegelungen vermieden.

3.4.3 Abwasserentsorgung

- **Ableitung der anfallenden Abwässer und Niederschlagswässer**

Ein rationeller Umgang mit Niederschlagswasser stellt einen grundlegenden Beitrag zur Sicherung des lokalen Wasserhaushaltes dar. Er mindert nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und einen erhöhten Oberflächenabfluss als Folge der Bebauung. Der Bebauungsplan enthält hierzu entsprechende Festsetzungen und Hinweise.

Die Abwasserentsorgung obliegt dem Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe (ZOV). Die anfallenden Abwässer des neuen Baugebietes werden im Trennsystem an die Kanalisation angeschlossen. Abwasserkanäle verlaufen in der Ranstädter Straße und dem Hassiaweg. Es empfiehlt sich eine Abwasserentsorgung über den Hassiaweg, da die Kanalisation hier größer dimensioniert und leistungsfähiger ist.

- **Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanalsystems bis zu Kläranlage einschließlich der Regentlastungen, Regenüberlaufbecken und vorhandener Regenrückhaltungen**

Das Kanalsystem ist ausreichend dimensioniert, zumal es sich um ein bereits an die Kanalisation angeschlossenem Planungsgebiet handelt. Um eine Überlastung des Kanalnetzes auszuschließen und eine hydraulische Überlastung zu vermeiden, wird die maximale Einleitmenge auf 3 l/s*ha begrenzt. Außerdem werden geeignete Rückhalteeinrichtungen auf dem Grundstück, z. B. in Form von Zisternen oder eines Staukanals, festgesetzt.

- **Sanierungs-/Ausbaumaßnahmen des Kanalsystems**

Eine Sanierung oder ein Ausbau des Kanalsystems ist nicht vorgesehen und wird durch die mit dem Bebauungsplan verbundene Neubebauung und Nutzungsänderungen nicht erforderlich.

- **Kläranlage**

Nidda verfügt über eine eigene Kläranlage. Die gegebenen Kapazitäten werden durch das geplante Allgemeine Wohngebiet und daraus die resultierenden Einwohnergleichwerte nicht überschritten.

- **Vorfluter**

Im Planungsgebiet befinden sich entlang des Wirtschaftsweges im Westen eine Grabenparzelle, die jedoch verrohrt ist und für die Gebietsentwässerung keine Bedeutung hat. Der Rambach bildet den nächstgelegenen Hauptvorfluter und verläuft südlich des Geltungsbereiches. Der Rambach fließt in südwestliche Richtung und mündet in Dauernheim in die Nidda.

3.5 Immissionsschutz, Schallschutz

- **Schallimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr:**

Die Geräusche aus dem öffentlichen Straßenverkehr der Ranstädter Straße erreichen kein für die geplante Wohnbebauung kritisches Ausmaß. Der Verkehr in umgebenden Wohnstraßen wie beispielsweise dem Hassiaweg ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unerheblich.

- **Schallimmissionen aus der geplanten Wohngebiets- und Gemeinbedarfsnutzung:**

Mit den geplanten Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet und der Fläche für Gemeinbedarf durch beispielsweise Parkplatzlärm oder gebäudetechnische Anlagen werden auf der Baugenehmigungsebene gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beurteilt. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

- **Sonstige Immissionen:**

Weitere relevante Immissionen (Erschütterungen, Schadstoffe, Gerüche) sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Zu Licht-Immissionen formuliert der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung.

3.6 Verkehr

Wallernhausen ist über zwei Buslinien an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Buslinien verbinden Wallernhausen mit der Kernstadt Nidda, Gedern und Hirzenhain. In Nidda besteht Anschluss an den Schienenverkehr Richtung Friedberg und Hanau in das Rhein-Main-Gebiet.

Für den Ziel- und Quellverkehr wird das Planungsgebiet über von der Ranstädter Straße aus über den Hassiaweg und den auszubauenden Wirtschaftsweg im Westen erschlossen. Über die Landesstraße L 3184 aus der Ortsmitte und die Bundesstraße B 457 ist die Kernstadt Nidda auf kurzem Weg zu erreichen. Nach Südwesten ist Wallernhausen über die Ranstädter Straße, B 457 und B 275 Richtung Friedberg oder an die A 45 Richtung Gießen oder Hanau angebunden.

3.7 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich befinden sich in privatem Eigentum. Die Flächen für die Neubebauung (Allgemeines Wohngebiet WA1) und die städtebauliche Neuordnung als Gemeinbedarfszwecke befinden sich im Eigentum des AVC und werden voraussichtlich durch das Hilfswerk entwickelt. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3.8 Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990).

3.9 Besonderer Artenschutz

Die Überprüfung der Betroffenheit geschützter Arten erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplan-Änderung in einem gesonderten Fachbeitrag (vgl. NaturProfil, 2023). Der Bebauungsplan gibt entsprechende Hinweise und trifft Festsetzungen zum Schutz potenziell vorkommender geschützter Arten bzw. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen

tragen dazu bei, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG im Zuge der Bauausführung vermieden bzw. ausgeschlossen werden können.

3.10 Flächenbilanz

Durch den Bebauungsplan werden die folgenden Nutzungen mit den jeweiligen Flächenanteilen festgesetzt:

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet WA	3.131
davon WA1	2.393
davon WA2	738
Fläche für Gemeinbedarf	6.579
Straßenverkehrsfläche	3.003
Summe	12.713

Friedberg, den 19.06.2023



4 QUELLEN

Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens und Karte 1:200 000. Herausgegeben in der Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden

NaturProfil (2023): spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan W7 "Christliche Hilfe für Menschen in Not", im Auftrag des AVC Aktion für verfolgte Christen und Notleidende Magistrats der Stadt Nidda

Regionalverband Frankfurt Rhein Main, Regionaler Flächennutzungsplan (VzG 2010), Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Stadt Nidda (2007), Flächennutzungsplan

aus Seiten des öffentlichen Internet

- <http://hessenviewer.hessen.de>
- <http://bodenviewer.hessen.de>
- <http://natureg.hessen.de>
- <http://gruschu.hessen.de>
- <http://emissionskataster.hlug.de>