

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

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB
- Ziele und Zwecke der Planung -

Vorentwurf

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: 01. Dezember 2022

Bearbeitung:

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

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

Planwerke: J. Puschner (M. Sc.)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

Inhalt

1	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	1
2	VERFAHRENSART	1
3	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	2
4	GELTUNGSBEREICH	2
5	UMWELT- UND NATURSCHUTZFACHLICHE ERSTEINSCHÄTZUNG.....	5

1 ZIEL UND ZWECK 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.

Der Bebauungsplan schafft mit den entsprechenden Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes und ggf. 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. 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 -gestaltung 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 vorrangig 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.

2 VERFAHRENSART

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.

Das beschleunigte Verfahren ist zulässig, da nur eine Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmetern festgesetzt wird und der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten kann ausgeschlossen werden. Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen nicht vor.

3 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Die Aktion für verfolgte Christen und Notleidende (AVC) als Eigentümerin und Vorhabenträgerin plant zum einen die Entwicklung einer Wohnbebauung mit ein bis maximal drei Mehrfamilienhäusern. Das Allgemeine Wohngebiet soll sukzessive und bedarfsorientiert entwickelt werden. Der Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die jeweiligen Entwicklungsschritte. Die Wohngebäude greifen die topographische Situation auf, so dass ein großzügiger und der Ortslage von Wallernhausen angemessener Straßenzug entsteht. Vorzugsweise werden zwei bis dreigeschossige Gebäude mit geneigten Dachformen errichtet. Auf der Hangseite ergeben sich Untergeschosse, die bei Bedarf teilweise als Garagengeschosse genutzt werden können.

Zum anderen soll das bereits mit Logistik und Verwaltung genutzte Areal hinsichtlich seiner Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten optimiert werden. Die Zweckbestimmung orientiert sich an kulturellen, kirchlichen, sozialen und gesundheitlichen Nutzungen. Dabei können auch öffentliche und private Einrichtungen, Organisationen und Vorhaben integriert werden. Aufgabe des Bebauungsplans ist es, über den Bestand hinaus zukunftsgerichtete Entwicklungen zu ermöglichen. Dazu werden für zusätzliche Nutzungen und ggf. eine spätere Neubebauung auf diesem Areal entsprechende Eckpunkte festgelegt. Dies betrifft sowohl die Kubatur der Gebäude und Nebenanlagen, als auch die Gestaltung sowie die Struktur der Freiflächen.

Neben dem Baugrundstück (ca. 0,90 ha) werden Straßen- und Wege- und Gewässerparzellen in einem Umfang von ca. 0,28 ha als Straßenverkehrs- und Erschließungsflächen in den Geltungsbereich aufgenommen.

4 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage Wallernhausen. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 238/1 und Teile der Flurstücke Nr. 597, 597/1, 645, 646 und 731 in Flur 1 in der Gemarkung Wallernhausen mit einer Fläche von ca. 1,18 ha. Der Planbereich besteht aus dem bereits in Teilen bebauten Grundstück Ranstädter Straße Nr. 20 und Teilen der angrenzenden Ranstädter Straße (Kreisstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt) sowie der westlich angrenzenden Wirtschaftswege und Grabenparzellen. Er wird im Norden durch die Baugrundstücke an der Ranstädter Straße, im Osten durch den Hassi-

aweg und das Anwesen Hassiaweg Nr. 1 sowie im Süden durch das Grundstück Hassiaweg Nr. 5 (Flurstück Nr. 236) begrenzt. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

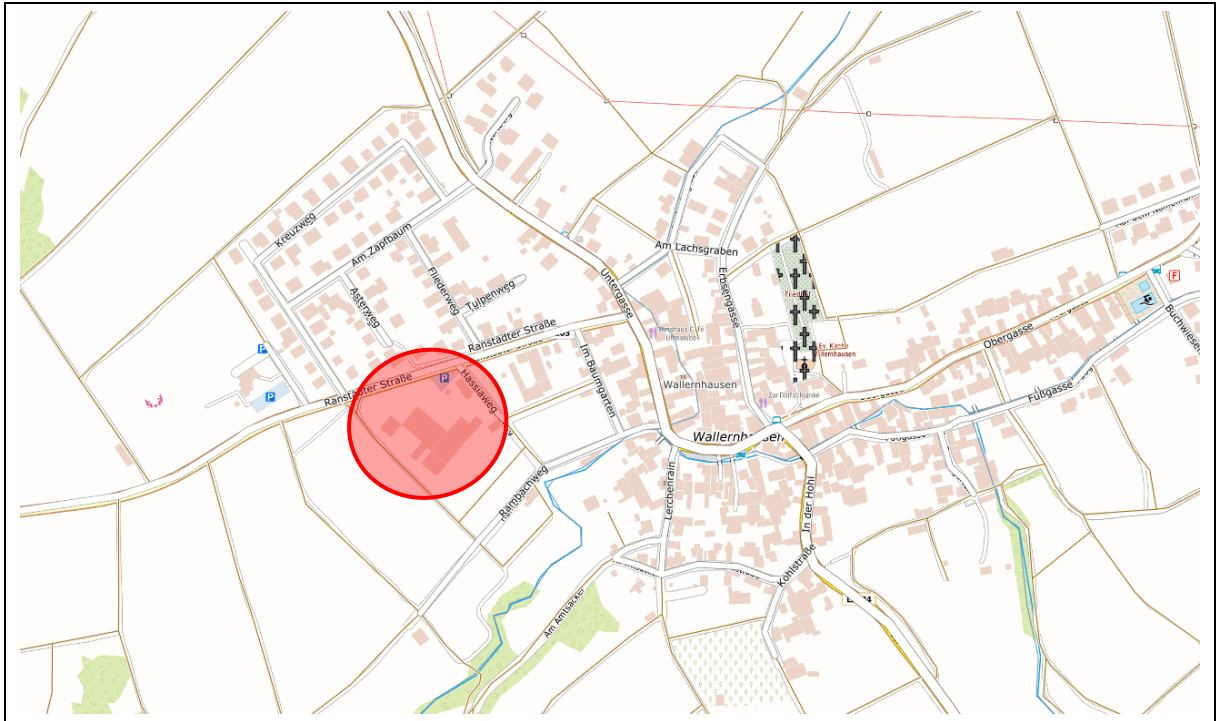


Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes (rot)

Quelle: Geoportal Hessen

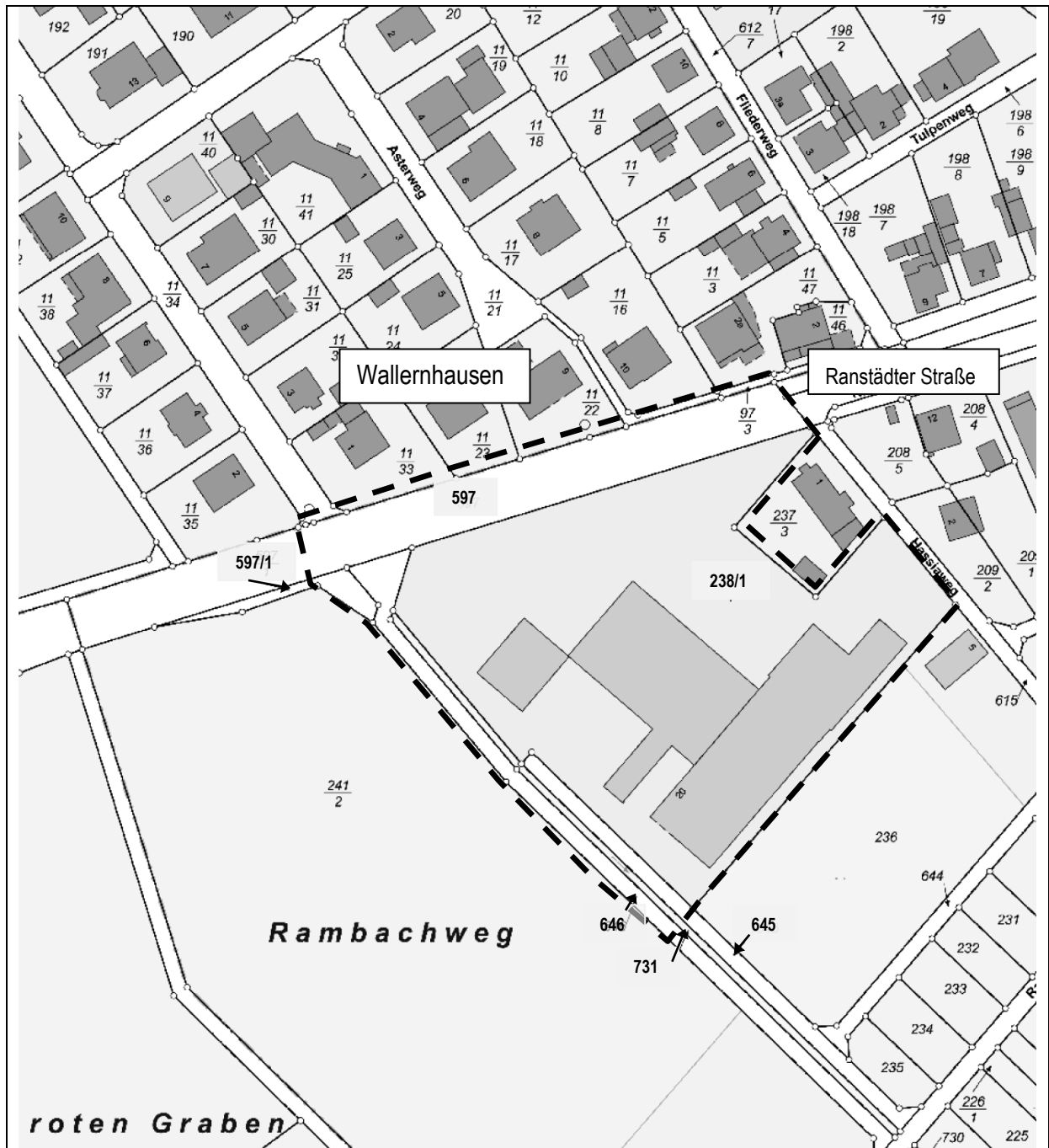


Abbildung 2: Vorläufiger Geltungsbereich
Quelle: Geoportal Hessen

5 UMWELT- UND NATURSCHUTZFACHLICHE ERST-EINSCHÄTZUNG

Der hier dargestellte Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt keinen naturschutzrechtlichen Restriktionen. Die im Umfeld des Stadtteils Wallernhausen befindlichen Natura 2000-Gebiete sowie das Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Wetterau befinden sich in einer Entfernung von mindestens 1,1 km. Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch das Vorhaben können ausgeschlossen werden.

Der überwiegende Teil des Planungsgebiets ist bereits überbaut bzw. versiegelt. Die unbebauten Flächen liegen in Form von Gartenrasen mit Zier- und Obstgehölzen vor. Die begrünten Bereiche sind gepflegt und weisen heimische (Obst)-Bäume auf. Die Bäume und Gebüsche können von freibrütenden Vogelarten genutzt werden. Zu erwarten sind ausschließlich störungstolerante, bzw. eher häufige Arten aus der Gilde der Siedlungsbewohner. Dazu zählen v. a. Arten wie Amsel, Rabenkrähe, Hausrotschwanz, Meisen und Rotkehlchen. Mit Haussperling, Girlitz, Klappergrasmücke, Stieglitz und Wacholderdrossel können auch weniger häufige und planungsrelevante Arten vorkommen. Die vorhandenen Dachflächen sind nicht begrünt. Die Fassade einiger angrenzender Gebäude eignen sich für Vögel oder für Fledermäuse als Brutplatz bzw. Quartier. Durch den Bebauungsplan verringert sich die unbebaute Fläche. Im Grundsatz können bei entsprechender Gestaltung der Bebauung und Freiflächen vergleichbare oder höherwertige Lebensstätten und Biotopstrukturen wieder hergestellt werden.

Boden- und Wasserhaushalt sowie die lokalklimatischen Funktionen weisen aufgrund der Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung und Versiegelung nur eine eingeschränkte bzw. geringe Bedeutung auf. Vor diesem Hintergrund sind die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungsänderungen als unerheblich einzuschätzen.

Friedberg, den 01.12.2022

