

Bauleitplanung der Stadt Nidda, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. N 5.6 „Unter der Stadt“ – 6. Änderung

Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat im Jahr 2008 den Bebauungsplan Nr. N 5.3 „Unter der Stadt“, 3. Änderung, als Satzung beschlossen. Mit der Bauleitplanung wurden für den Bereich südwestlich der Straße Raun (Bundesstraße B 457) sowie südöstlich des Verlaufs der Nidda die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der bestehenden Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen sowie die städtebauliche Entwicklung von Flächen für Gewerbe und Einzelhandel sowie für gemischte Nutzungen und Wohnbebauung im Übergangsbereich zur umliegenden Siedlungsstruktur in der Kernstadt geschaffen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gelangten, entsprechend der vorhandenen und geplanten Bebauungs- und Nutzungsstruktur, unter anderem ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und ein Sondergebiet für den Einzelhandel sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ zur Ausweisung. Darüber hinaus wurden zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Festsetzungen unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 5.4 „Unter der Stadt“, 4. Änderung, von 2009 sowie des Bebauungsplanes Nr. N 5.5 „Unter der Stadt“, 5. Änderung, von 2011 erfolgten zwischenzeitlich Umwidmungen zur Art der baulichen Nutzung im Bereich des Sondergebietes für den Einzelhandel sowie des Gewerbegebietes.

Seitens mehrerer privaten Bauherren ist nunmehr unter anderem auf dem Flurstück 499 im Bereich südlich der Straße Am Langen Steg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 5.3 „Unter der Stadt“, 3. Änderung, von 2008 die Errichtung eines Mehrfamilienhauses geplant. Da jedoch bislang die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei begrenzt ist und keine Befreiungen von dieser Festsetzung erteilt werden, bedarf es zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplanes. Die Planung ist jedoch nicht nur auf das vorgenannte Flurstück 499 bezogen, der räumliche Geltungsbereich der angestrebten 6. Änderung des Bebauungsplanes umfasst vielmehr sämtliche, im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. N 5.3 „Unter der Stadt“, 3. Änderung, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teilflächen und besteht somit aus verschiedenen räumlichen Teilgeltungsbereichen. Mit der Planung kann somit insgesamt ein Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie zur Schaffung von Wohnraum in der Kernstadt Nidda geleistet werden. Dies zielt auch darauf ab, zusätzliche Versiegelungen an anderer Stelle insbesondere im Außenbereich zu vermeiden.

Der Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Nidda von 2004 stellt für den Bereich des Plangebietes „Wohnbauflächen“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt durch Aufstellung eines sogenannten Textbebauungsplanes ohne Planzeichnung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die städtebauliche Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Gegenstand und Planziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung der bisherigen Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude von zwei Wohneinheiten auf künftig maximal acht Wohneinheiten. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. N 5.3 „Unter der Stadt“, 3. Änderung, von 2008 sollen hingegen unverändert fortgelten.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden jedoch auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sorgfältig erhoben und in die Abwägung eingestellt.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist nicht von wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, auszugehen, zumal sich der Bereich des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgefüges und des geschlossenen Bebauungszusammenhanges befindet und keine besonderen Biotopstrukturen aufweist.

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 5.6 „Unter der Stadt“ – 6. Änderung

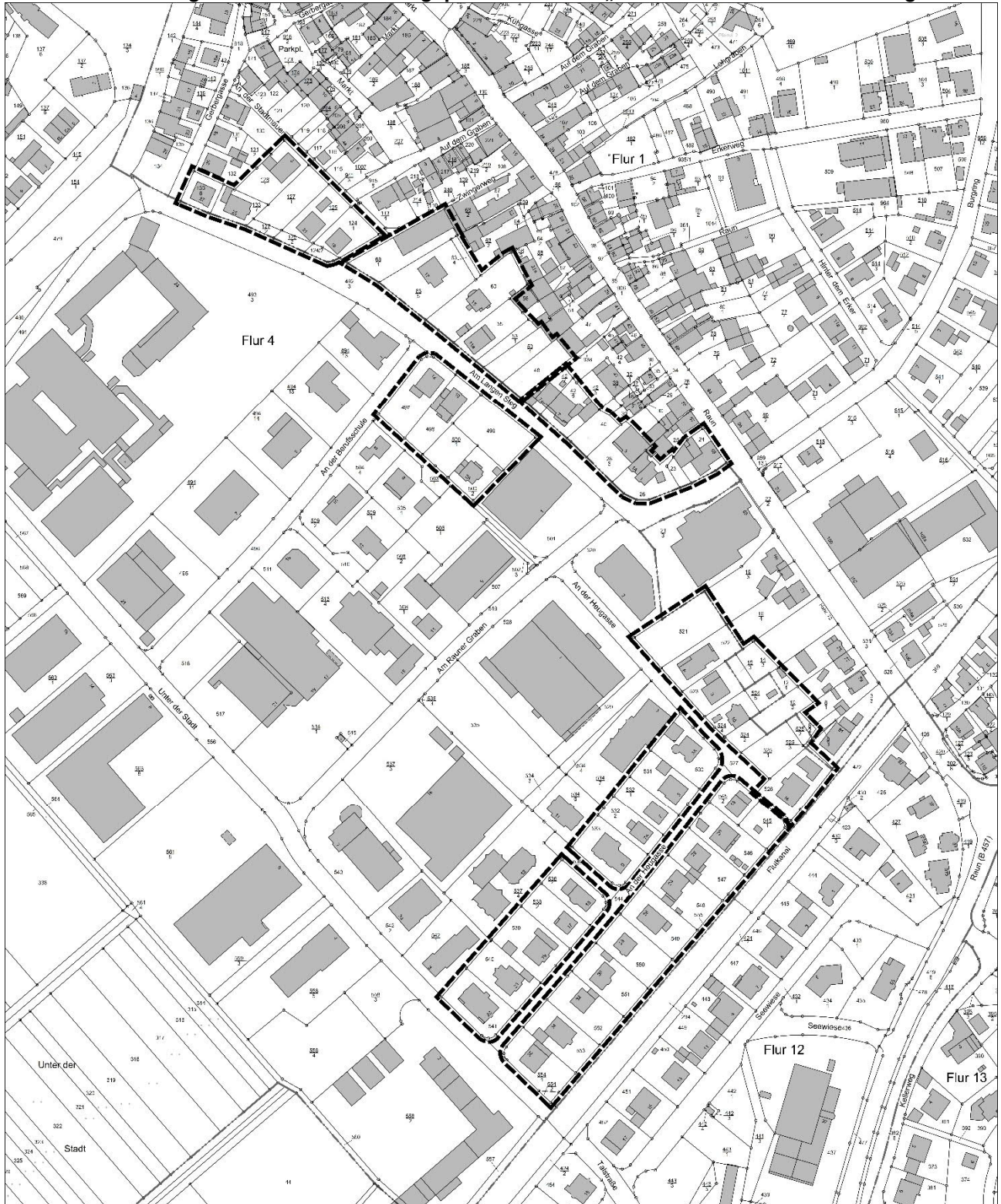


Abbildung geordnet, ohne Maßstab