

Bauleitplanung der Stadt Nidda, Kernstadt Bebauungsplan Nr. 38 „Nördlich der Oderstraße“

Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

In der Stadt Nidda ist in der Kernstadt im rückwärtigen Bereich der bestehenden Wohnbebauung entlang der Oderstraße im Süden und der Elbestraße im Norden die bauplanungsrechtliche Vorbereitung von Baugrundstücken ausschließlich für den sozialen Wohnungsbau mit zugehörigen Stellplätzen und Freiflächen geplant. Dabei soll die Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung zwingend berücksichtigt werden, da das angestrebte Bauvorhaben für seine Umsetzung in vollem Umfang förderfähig sein soll. Es entstehen demnach neue Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen.

Der Bereich des Plangebietes umfasst drei Grundstücke an der Oderstraße, auf denen die bislang vorhandenen Wohngebäude bereits zurückgebaut wurden, sowie eine bislang überwiegend als Bolzplatz genutzte Freifläche im rückwärtigen Bereich. Die Planungen sehen auf dieser Fläche Geschosswohnungsbau mit Balkonen und Terrassen sowie einer Unterkellerung und voraussichtlich bis zu drei Vollgeschossen mit Staffelgeschoss und Flachdach vor. Das an der Oderstraße seitens der Wohnungsbau GmbH geplante Gebäude soll hierbei Zweizimmer-, Dreizimmer- und Vierzimmerwohnungen für insgesamt bis zu 15 Wohneinheiten umfassen. Dabei sollen ein hoher Energiestandard (Effizienzhaus 40) und barrierefreier Ausbau berücksichtigt werden.

Die Freiflächenplanung sieht unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda dem Wohngebäude zugehörige Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellplätze sowie Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter vor, die über entsprechende Wegeverbindungen auf dem Baugrundstück erreicht werden sollen. Die Zufahrt erfolgt über die Oderstraße. Auf den verbleibenden Freiflächen soll ein Spielplatz entstehen, der über die bestehenden Fußwegeverbindungen zur Elbestraße im Norden und zur Oderstraße im Süden erreicht werden kann. Die Fußwege sollen dahingehend entsprechend ertüchtigt werden.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens soll ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) sowie die bauplanungsrechtliche Sicherung der verbleibenden Freiflächen. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden für das geplante Wohngebiet unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

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. Im Zuge der Bauleitplanung ist jedoch unter anderem die teilräumliche Lage des Plangebietes innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ100) entsprechend zu berücksichtigen.

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Nördlich der Oderstraße“

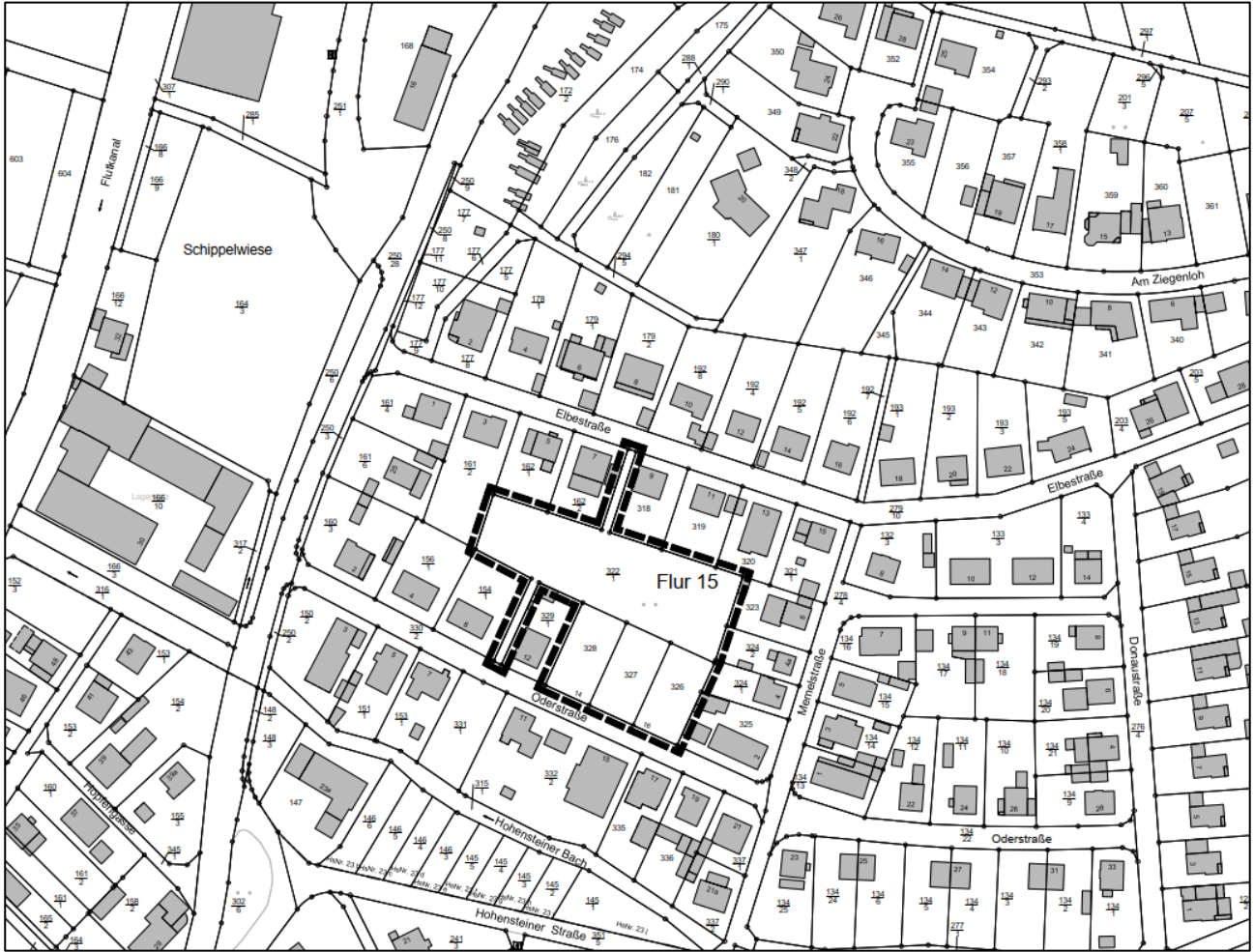


Abbildung genordet, ohne Maßstab