



STADT
NIDDERAU

Stadt Nidderau, Heldenbergen
Bebauungsplan Nr. 1-017-0
„Römerpfad“

Begründung
Vorentwurf

15.02.2024

Im Auftrag von:

Stadtverwaltung Nidderau
Am Steinweg 1
61130 Nidderau

Erstellt von:

blfp planungs gmbh
Straßheimer Straße 7
61169 Friedberg
Tel: 06031/6002-0
e-mail: info@blfp.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahren	4
1.1. Rechtsgrundlagen	4
1.2. Verfahrensart	5
2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	5
3. Räumlicher Geltungsbereich	5
4. Planungsrechtliche Situation	5
4.1. Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP)	5
4.2. Rechtsverbindliche Bebauungspläne	7
4.3. Schutzgebiete	7
5. Bestandsaufnahme	7
5.1. Charakterisierung des Plangebiets.....	7
5.2. Verkehr	9
5.3. Bodenschutz	9
5.4. Wasserwirtschaft.....	10
5.5. Artenschutz	10
5.6. Immissionsschutz.....	10
6. Städtebauliches Konzept	11
A Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	12
B Inhalt und Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	12
C Hinweise	12

1. Verfahren

1.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GVBl. Hessen I S. 318)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. Hessen I S. 378)

Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. Hessen I S. 211)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. Hessen I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GVBl. Hessen I S. 318)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2021 (GVBl. Hessen I S. 602)

Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I S. 166), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.09.2021 (GVBl. Hessen I S. 618)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

1.2. Verfahrensart

Die Aufstellung des Änderungsverfahrens des Bebauungsplan Nr. 1-017-0 „Römerpfad“ erfolgt im zweistufigen Normalverfahren nach §§ 2 ff. BauGB mit Umweltbericht nach § 2a Abs. 1-3 BauGB und integrierter Eingriffs-/ Ausgleichsplanung.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtlicher Prüfung nach § 44 BNatSchG erarbeitet, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Das übergeordnete Ziel besteht darin, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung neuer Gewerbe- und Wohnbauflächen zu schaffen. Diese Maßnahme ist notwendig, da lokale Unternehmen wie das Autohaus Körbel GmbH in der Friedberger Straße 84 und die modulan GmbH im Römerpfad 5 Erweiterungsflächen für ihre betrieblichen Bedürfnisse benötigen. Neben der Sicherung von Erweiterungsflächen für diese ansässigen Gewerbetreibenden werden im südlichen Bereich zusätzliche Gewerbe- und Mischbauflächen planungsrechtlich festgelegt, da bereits konkrete Nutzer Interesse an diesen Flächen bekundet haben.

Im südwestlichen Teil des Gebiets entsteht ein gewerblich genutztes Lager, während im südöstlichen Bereich eine Kombination aus Büro-, Verwaltungs- und Wohnnutzungen vorgesehen ist. Dieser Bereich wird entsprechend als Mischgebiet ausgewiesen.

Aufgrund bereits vorliegender konkreter Ausbaupläne seitens der Stadt Nidderau für die Straße Römerpfad wird dieser Bereich entsprechend festgelegt. Auf langfristige Sicht dient die Straßenverkehrsfläche als vorbereitende Maßnahme für die Erschließung von weiterer neuer Bauflächen im Süden, falls künftig Bedarf vorliegen sollte.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Nidderau-Heldenbergen und wird von der Friedberger Straße und dem Römerpfad aus erschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von rd. 16.640 m² und umfasst die Flurstücke 12/15, 12/17, 13/5, 13/8, 19/2 (teilw.), 91/1 (teilw.), 91/2, 91/3 und 91/4 in der Gemarkung Heldenbergen, Flur 7 (siehe Abb. 1.).

4. Planungsrechtliche Situation

4.1. Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP)

Die Flächen des Geltungsbereichs in Nidderau-Heldenbergen sind im RegFNP als gewerbliche Bauflächen geplant, gemischte Bauflächen geplant, Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt.

Diese Darstellungen werden auch auf den in südlicher und westlicher Richtung an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen fortgeführt. Östlich des Geltungsbereichs verläuft die Saalburgstraße durch ein Wohngebiet, welches als Wohnbaufläche Bestand dargestellt ist (siehe Abb. 2.).

Im vorliegenden Fall entsprechen die getroffenen Festsetzungen im südwestlichen (Gewerbefläche) sowie östlichen Bereich (Gewerbe- und Mischgebiet) nicht der Darstellung des RegFNP. Dies betrifft eine Fläche von insgesamt rd. 4.800m² (Flurstück 13/8, 91/1 teilw. und 19/2 teilw.). Da der RegFNP derzeit aktualisiert und überarbeitet wird, ist kein Änderungsverfahren notwendig und die Änderung kann im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren eingebracht werden und so die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

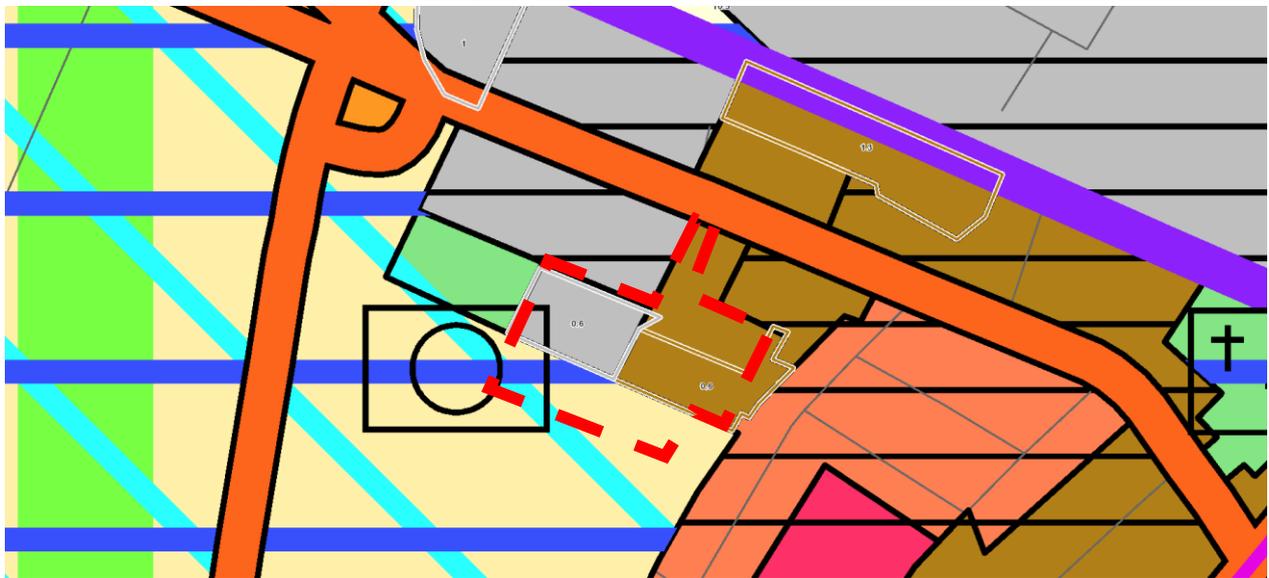
- *Ist noch im weiteren Planungsverlauf abschließend abzustimmen.*

Abb. 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Römerpfad“



Quelle: blfp planungs gmbh (2023), Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (2023)

Abb. 2 Auszug RegFNP mit Eintragung der Lage des Geltungsbereichs



Quelle: blfp planungs gmbh (2024), Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main (2024)

4.2. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Es bestehen keine Überschneidungen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1-017-0 „Römerpfad“ mit anderen rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Östlich grenzt der Geltungsbereich an den Bebauungsplan „Am Richtbockspfad – Brentanostraße“. Für die hier angrenzenden Bereiche des Bebauungsplans gelten die folgenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung:

Art der baulichen Nutzung	=	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Maximale Anzahl der Vollgeschosse	=	I+D
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,6
Bauweise	=	offen (o) Einzel- und Doppelhäuser

4.3. Schutzgebiete

Durch die Planung werden keine geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG sowie keine FFH-Gebiete und europäischen Vogelschutzgebiete berührt. Zudem werden keine wasserschutzrechtlichen Belange durch die Planung tangiert.

5. Bestandsaufnahme

5.1. Charakterisierung des Plangebiets

Der Nidderauer Ortsteil Heldenbergen liegt rd. 17 km südlich der Kreisstadt Friedberg und rd. 22 km nördlich von Frankfurt am Main. Er verfügt über eine vielfältige Infrastruktur und zahlreiche Versorgungsangebote. Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Nidderau an der Friedberger Straße, die hier den Ortseingang bzw. -ausgang markiert. Über die Friedberger Straße hat das Plangebiet einen direkten Anschluss an die Bundesstraßen B521 (Richtung Frankfurt und zur Autobahn A45) und B45 (Richtung Kreisstadt Friedberg). Das Plangebiet ist über die Straße Römerpfad mit der Friedberger Straße verbunden. Zur Erschließung der Erweiterungsflächen wird der Römerpfad nach Süden ausgebaut und künftig mit dem benachbarten Fachmarktzentrum im Westen verbunden.

Abb. 3 Friedberger Straße Anschluss B521/B45 (links) und Blickrichtung Westen von Römerpfad (rechts)



Quelle: blfp planungs GmbH (2024)

Der nördliche Teil von Heldenberg ist vor allem durch gewerbliche Nutzungen geprägt, wobei das Gewerbegebiet durch die Friedberger Straße und die Bahntrasse unterteilt wird. Das Plangebiet liegt im Bereich südlich der Friedberger Straße und grenzt im Osten an das Wohngebiet "Am Richtbockspfad – Brentanostraße" an, das unter anderem Bildungseinrichtungen wie die Albert-Schweizer-Schule (Grundschule) und Spielplätze beherbergt.

Die nächstgelegenen Einrichtungen zur Lebensmittelversorgung sind der Lidl im benachbarten Fachmarktzentrum im Westen sowie der ALDI-Süd in der Siemensstraße im Gewerbegebiet nördlich der Friedberger Straße. Die Umgebung des Plangebiets weist größtenteils den typischen Nutzmix eines Gewerbegebiets auf.

Das Plangebiet wird derzeit größtenteils als Ackerfläche genutzt, wobei kaum Gehölz- oder Baumbestand vorhanden ist. Dank seiner günstigen Lage und seiner Anbindung sowohl an das Gewerbegebiet als auch an die Wohngebiete, kombiniert mit den vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, ist das Plangebiet sehr gut für die geplante Entwicklung als mischgenutzter Standort geeignet. Es wird in Zukunft die städtebauliche Funktion als Verbindungsglied zwischen Wohn- und Gewerbegebieten innehaben.

Abb. 4 Friedberger Straße Blickrichtung Osten (links) und Römerfad Blickrichtung Norden (rechts)



Abb. 5 Westen Erweiterung GEe 2/GEe 3 (links) und Blickrichtung Südosten Erweiterung GEe 1/ MI (rechts)



Abb. 6 Autohaus Körbel GmbH (links) und benachbartes Fachmarktzentrum (rechts)



Quelle: blfp planungs GmbH (2024)

5.2. Verkehr

5.2.1. Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über den Römerpfad und die Friedberger Straße an die Bundesstraßen B521 (Richtung Frankfurt – und Autobahn A45) und B45 (Richtung Kreisstadt Friedberg). Über die beiden Bundesstraßen sind die Innenstädte von Frankfurt am Main und Hanau jeweils in rd. 22 und 23 km Entfernung erreichbar. Die Kreisstadt Friedberg ist rd. 17 km entfernt. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle der A45 ist in rd. 10 km Entfernung erreichbar.

5.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Der nächstgelegene Bahnanschluss ist am Bahnhof Nidderau in rd. 2,2 km Entfernung zum Plangebiet vorhanden. Hier verkehren die Regionalbahnlinien RB 34 (Glauburg-Stockheim – Frankfurt), RB 40/41 (Marburg – Gießen – Frankfurt). In Friedberg und Frankfurt besteht Anschluss an den regionalen ÖPNV sowie an den Fernverkehr der Deutschen Bahn.

Darüber hinaus befindet sich in rd. 300 m Entfernung die Bushaltestelle Nidderau-Heldenbergen Saalburgstraße, die von den Buslinien MKK 45 (Heldenbergen Bahnhof), MKK 46 (Ostheim Bahnhof über Kaichen, Erbstadt und Eichen), MKK 47 (Ostheim Bahnhof über Ortsteil Windecken) und der X27 (Königstein – Nidderau) angefahren werden. Der Schulverkehr wird zudem durch die Buslinie 42S (Nidderau – Hanau) bedient. Insgesamt kann die ÖPNV-Anbindung als gut bewertet werden.

5.2.3. Fußgänger- und Radverkehr

Das Plangebiet ist fußläufig gut an den Ortskern von Heldenbergen angebunden. Bspw. ist die Oberburg Heldenbergen samt Parkanlage rd. 1,2 km entfernt. Zudem lassen sich eine Vielzahl von Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen fußläufig erreichen.

Für Fahrradfahrer besteht die Möglichkeit zur Nutzung des lokalen Radwegenetzes. Südlich des Plangebietes besteht bspw. der Anschluss an das lokale Radwegenetz (Büdingen – Köppern) in rd. 500 m Entfernung.

5.3. Bodenschutz

Gemäß §1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

5.3.1. Vorsorgender Bodenschutz

Durch den Bebauungsplan wird die Überbauung bzw. Befestigung von bisher unversiegeltem Boden ermöglicht. Dies betrifft sowohl die überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen festgelegt sind, als auch die notwendige Erschließung über die öffentlichen Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 16.640 m². Die modulan GmbH hat bereits das Grundstück im Römerpfad 5 als Firmengelände entwickelt und der Römerpfad ist bis zum Grundstück der modulan GmbH ausgebaut. Somit liegt in diesen Teilen des Geltungsbereichs bereits eine Versiegelung und Überformung der Bodenverhältnisse vor.

Die zusätzliche Flächenversiegelungen werden auf das erforderliche Maß beschränkt und die gemäß § 17 BauNVO erlaubten Obergrenzen zur Bestimmung des baulichen Maßes für Gewerbegebiete nicht vollständig ausgeschöpft und für Mischgebiete nur geringfügig überschritten. Dadurch ergibt sich eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für die Gewerbegebiete und 0,6 für das Mischgebiet sowie eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von

1,6 für die Gewerbegebiete und 1,8 für das Mischgebiet. Lediglich im Mischgebiet wurde die GFZ etwas höher festgesetzt, da dort eine dreigeschossige Bauweise ermöglicht werden soll.

Es ist davon auszugehen, dass die Eingriffe in diesem Umfang nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen führen und nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nur in geringem Maße zu erwarten sind.

5.3.2. Nachsorgender Bodenschutz

Der Stadt Nidderau sind keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes innerhalb des Geltungsbereichs bekannt.

5.4. Wasserwirtschaft

5.4.1. Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser kann über den Anschluss an das bestehende öffentliche Wassernetz der Stadt Nidderau sichergestellt werden.

5.4.2. Entwässerung

Die Entwässerung des Gebiets wird über den Anschluss an das bestehende Kanalnetz in Nidderau-Heldenbergen sichergestellt.

5.5. Artenschutz

- *Die gutachterliche Stellungnahme wird noch erstellt und das Kapitel im weiteren Planungsverlauf in Abstimmung mit den Landschaftsplaner ergänzt.*

5.6. Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-017-0 "Römerpfad" im Stadtteil Heldenbergen werden die planerischen Voraussetzungen für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen sowie einer Mischgebietsfläche im Anschluss an bestehende gewerbliche Nutzungen südlich der Friedberger Straße geschaffen werden.

Den Planflächen schließen sich im Osten entlang der Saalburgstraße Wohnbauflächen an; im westlichen Anschluss ist die Ausweisung eines Fachmarktzentrums (Erweiterung) geplant, wobei in den Obergeschossen der Marktgebäude vereinzelt auch Wohnnutzungen geplant sind.

Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde von der Stadt Nidderau im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit entsprechenden schalltechnischen Untersuchungen mit dem folgenden Inhalt beauftragt.

- Erstellung eines dreidimensionalen Berechnungsmodells auf der Grundlage der digitalen Datengrundlage, in welches die Planungen und dessen Peripherie integriert werden.
- Untersuchung der gewerblichen Geräuschvorbelastung im Bereich der schutzbedürftigen Wohnnachbarschaft entlang der Saalburgstraße durch bestehende Betriebe einschließlich der geplanten Erweiterung des Fachmarktzentrums.
- Für die geplanten gewerblichen Erweiterungsflächen im Geltungsbereich des B-Plans „Römerpfad“ werden unter Berücksichtigung der gewerblichen Geräuschvorbelastung so genannte differenzierte Emissionskontingente LEK tagsüber/nachts nach DIN 45691 normgerecht berechnet und unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung ein textlicher Vorschlag für deren Festsetzung im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung des BVerwG ausgearbeitet. Es kann somit bereits bauplanerisch ausgeschlossen werden, dass die zusätzlichen Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der gewerblichen zu

einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte im Bereich der Wohnnachbarschaft sowie auf der geplanten Mischgebietsfläche führen.

- Die Beurteilungspegel tagsüber und nachts durch den Straßenverkehr im öffentlichen Verkehrsraum nach Realisierung der (Friedberger Straße, geplante Anbindung über die Straße Römerpfad, bestehende Anbindung der Fachmärkte) werden auf der Grundlage der Verkehrsmengen für die Verkehrsprognose 2035 nach den RLS 19 berechnet
- Unter Berücksichtigung der Verkehrslärmimmissionen werden die resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Dimensionierung der Gebäudeaußenbauteile auf den Planflächen berechnet und ein textlicher Vorschlag für deren Fesetzung im Bebauungsplan vorgenommen.
- Die Ergebnisse werden in einem ausführlichen Fachgutachten zusammengefasst.
- *Die gutachterliche Stellungnahme wird noch erstellt und das Kapitel im weiteren Planungsverlauf in Abstimmung mit dem Fachgutachter ergänzt.*

6. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, den Gewerbestandort im Norden der Stadt Nidderau auch in Zukunft attraktiv zu gestalten und dauerhaft zu sichern. Daher werden den Gewerbebetrieben in der Friedberger Straße 84 (Autohaus Körbel GmbH) und im Römerpfad 5 (modulan GmbH) planungsrechtlich Erweiterungsflächen ermöglicht (GEe 1 und 2). Angesichts des geplanten Ausbaus des Römerpfades nach Süden und des bestehenden hohen Bedarfs an Gewerbeflächen in Nidderau werden zusätzlich zwei weitere Neuansiedlungsflächen planungsrechtlich gesichert (GEe 3 und MI).

Um einen Übergangsbereich zum südlich angrenzenden Landschaftsraum zu schaffen, sind die Baugrundstücke im westlichen und südlichen Bereich kleinteilig festgesetzt. Die Baugebietseinteilung ist auch im Hinblick auf die geplante Erweiterung des benachbarten Fachmarktzentrum sinnvoll, da die Gewerbegebiete einen Lärmpuffer für die Emissionen aus dem Fachmarktzentrum bilden. Das Mischgebiet fungiert dabei als Schnittstelle zwischen dem Gewerbegebiet und dem Landschaftsraum einerseits sowie zwischen Gewerbegebiet und dem östlich angrenzenden Wohngebiet andererseits.

Eine städtebaulich verträgliche Bauleitplanung wird durch die Begrenzung der baulichen Ausnutzung auf den Grundstücken gewährleistet. Während in den Gewerbeflächen eine zweigeschossige Bebauung erlaubt ist, ist im Mischgebiet eine dreigeschossige Bebauung gestattet. Diese Regelung resultiert aus dem Nutzungsmix aus Gewerbe und Wohnen in einem Mischgebiet. Die Festsetzung einer offenen Bauweise trägt zudem dazu bei, eine lockere Bebauung zu sichern. Lediglich im GEe 1 wird eine abweichende Bauweise festgelegt, um dem Wunsch der modulan GmbH gerecht zu werden, den Neubau an das Bestandsgebäude anzubauen.

Abb. 7 Planzeichnung des Bebauungsplans „Römerpfad“



Quelle: blfp planungs GmbH (2024)

A Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

- *Das Kapitel im weiteren Planungsverlauf ergänzt.*

B Inhalt und Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

- *Das Kapitel im weiteren Planungsverlauf ergänzt.*

C Hinweise

In den Bebauungsplan Nr. 1-017-0 „Römerpfad“ sind Hinweise aufgenommen worden, um planungsrelevante Informationen zum besseren Verständnis und zur Beachtung zur Verfügung zu stellen.