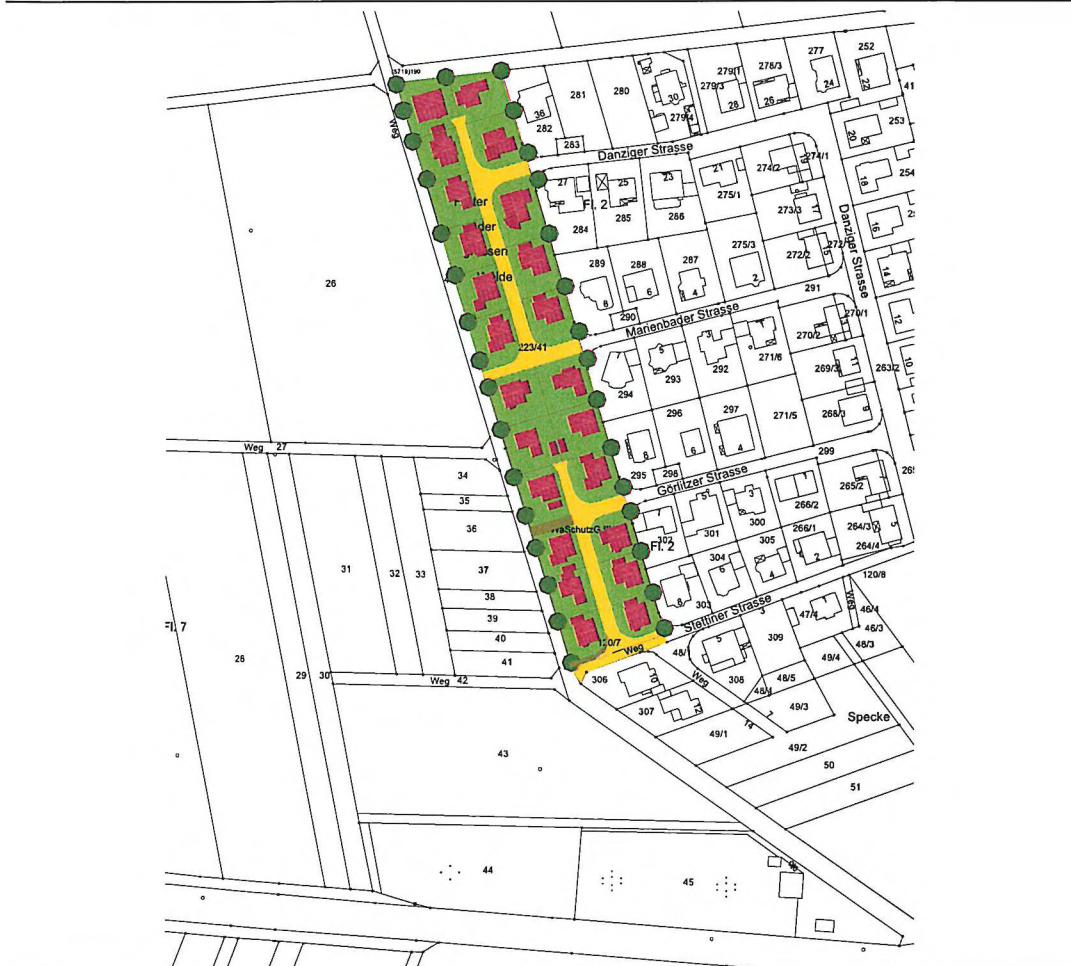


Stadt Nidderau – Stadtteil Erbstadt

Bebauungsplan „Auf der Specke III. BA

Teil A - Begründung



Bearbeitung

Büro Dr. Klaus Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel
Tel: 06101/ 582106
info@buerothomas.com

mit
Büro für Freiraumplanung und Ökologie
Dipl.-Geogr. Matthias Gall
Bahnhofstraße 47
35510 Butzbach-Ostheim

Bearbeitungsstand: Februar 2005

Inhaltsverzeichnis Teil A - Bauleitplanung

1	Ziele und Zwecke der Planung	3
2	Lage und Größe des Plangebiets	3
3	Planungsrechtliche Situation	4
3.1	Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplanung	4
4	Äußere Erschließung	5
4.1	Straßen	5
4.2	Wege	5
4.3	ÖPNV	5
5	Innere Erschließung	5
6	Geplante Nutzung	6
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung	6
6.3	Bauweise	7
6.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
7	Landschaftsplanung	8
8	Ver- und Entsorgung	8
9	Wasserwirtschaftliche Belange	8
9.1	Wasserversorgung	8
9.2	Gebiet für Grundwassersicherung	8
9.3	Schutzgebiete	9
9.4	Bodenversiegelung	9
9.5	Überschwemmungsgebiete	9
9.6	Abwasser	9
9.7	Kläranlage	10
9.8	Oberirdische Gewässer	10
9.9	Altlastenverdächtige Flächen	10
10	Weitere Rahmenbedingungen	10
10.1	Leitungen	10
10.2	Boden Denkmäler	11
10.3	Emissionen	11
11	Flächenbilanz / Planungsstatistik	11

Weitere Teile der Planung und Anlagen

- *Teil B Grünordnungsplan - Textteil*
- *Bestand (Originalmaßstab M. 1/1.000)*
- *Bebauungskonzept (Originalmaßstab M. 1/1.000)*
- *Planzeichnung des B-Plans mit textlichen Festsetzungen (Originalmaßstab M. 1/1.000)*

Die *kursiv* gedruckten Planteile liegen nicht jedem Plansatz bei.

Übersicht zum Ablauf der Planung

- Aufstellungsbeschluss 26.4.2002
- Öffentliche Auslegung 21.06.2004 – 26.07.2004
- Satzungsbeschluss 28.01.2005

1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat in ihrer Sitzung am 26.04.2002 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans mit integriertem Landschaftsplan beschlossen.

Anlass der Planung sind u.a. Anfragen nach Bauplätzen in Erbstadt, die derzeit im Stadtteil an anderer Stelle nicht zu befriedigen sind.

2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Erbstadt und wird derzeit ackerbaulich genutzt. Es bildet den Abschluss eines Neubaugebietes, das sich zwischen der nach Norden abgehenden Bönstädter Straße und der Wetterauer Straße / K 852 nach Westen entwickelt hat und an das alte Dorf Erbstadt angelagert ist.



Wohnbebauung im Osten (hier am Ende der Danziger Straße). Die Straßen enden ohne Wendemöglichkeit am Feld. Teilweise haben sich private Nutzungen in den Straßenraum ausgeweitet. Das bisher unbebaute Gelände – also der Acker im Vordergrund – steigt nach Westen und Norden leicht an.



Westlicher Gebietsrand. Links sind die außerhalb des Plangebiets gelegenen Kleingärten.

Im südlichen Umfeld des Plangebiets liegt an der K 852 der Erbstdäter Friedhof. Etwas weiter im Westen befinden sich einige Kleingärten.

Bisher verlaufen im angrenzenden bereits bebauten Bereich 3 Wohnstraßen von Osten nach Westen (Danziger, Marienbader und Görlitzer Straße), die als Sackgassen

an der offenen Ackerflur enden. Ganz unabhängig von der Schaffung von Bauland bietet die Planung also die Möglichkeit, diese Situation städtebaulich zu klären und zu ergänzen.

Dies gilt auch in Bezug auf die südlich angrenzenden Grundstücke, die derzeit bebaut werden. Momentan verschiebt sich also hier die Grenze der bebauten Ortslage nach Westen.



Südlicher Gebietsabschluss. Im Hintergrund die Bebauung an der Stettiner Straße. Die Grundstücke weiter im Süden – also auf dem Foto „rechts“ – werden derzeit bebaut.

Das Plangebiet hat ein Gefälle von Nord nach Süd und in etwas geringerem Maße von West nach Ost.

Die Fläche des Plangebiets beträgt rund 1,2 ha.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplanung



Auszug aus dem Regionalplan 2000

Die gesamte Ortslage von Erbstadt ist als „Siedlungsfläche – Bestand“ ausgewiesen und grenzt im Bereich des Plangebiets an einen Bereich für Landschaftsnutzung und Pflege. Allerdings liegt das Plangebiet mit seiner Größe deutlich unterhalb der Darstellungsgrenze des Regionalplans Südhessen 2000.

3.2 Flächennutzungsplanung

In der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans vom 17.11.2004 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Somit entwickelt sich die Planung aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

4 Äußere Erschließung

4.1 Straßen

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Nord-Süd-Abschnitt der Danziger Straße, die über Stettiner Straße/ Breslauer Straße und Königsberger Straße an die weiterführenden Straßen angeschlossen ist.

4.2 Wege

Die vorhandenen Wegebeziehungen im Umfeld des Plangebiets und insbesondere auch der westlich am Plangebiet entlang führende Weg bleiben als landwirtschaftliche Wege und Fußwege erhalten und können somit durch den landwirtschaftlichen Verkehr auch weiterhin uneingeschränkt genutzt werden.

4.3 ÖPNV

Erbstadt ist durch zwei Buslinien direkt mit den anderen Nidderauer Ortsteilen, Hanau, Friedberg und Bad Nauheim verbunden. Durch Umstieg auf die Niddertalbahn am Bahnhof Windecken besteht auch eine Anbindung an Frankfurt.

5 Innere Erschließung

Mit dem Zuschnitt des zu überplanenden Grundstücksstreifens sind gewisse Schwierigkeiten verbunden.

Die zunächst naheliegende Erschließungsvariante ist die westliche Verlängerung der bisherigen Bebauung. Aber die Verlängerung der vorhandenen Straßen und evtl. deren Abschluss mit Wendemöglichkeit führt zu Grundstücksgrößen, die heute nicht mehr finanziert werden können und außerdem zu einer unwirtschaftlichen Relation zwischen Erschließung und nutzbarer Grundstücksfläche.

Andererseits hat jede Variante eines Ringstraßensystems das Problem, dass das Neubaugebiet mit etwa 45 m Tiefe sehr schmal ist und bei Abzug der Verkehrsfläche entweder eine viel zu große Erschließungstiefe verbleibt oder aber 2 sehr schmale Grundstücksstreifen entstehen.

Erschließungsvarianten, die ein Sackgassensystem mit kurzen Stichstraßen kombinieren wollen, stoßen bei den Rangiermöglichkeiten für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und Rettungsdienste an Grenzen.

Das vorgeschlagene System ist eine Kompromisslösung aus allen genannten Varianten:

- Es gibt kleine Straßenringe, die eine vernünftige Erschließung auch für größere Fahrzeuge ermöglichen.
- Größere Bereiche ermöglichen mit geringen Erschließungstiefen eine wirtschaftliche Bebauung mit kleinen Grundstücken.

- Durch das modifizierte Sackgassensystem sind andererseits bereichsweise auch größere Grundstücke machbar.

Ziel war es außerdem, Optionen für künftige Entwicklungen offen zu halten. Deshalb sind in westlicher Verlängerung von Stettiner und Görlitzer Straße private Grünflächen festgesetzt, die mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten einer öffentlichen Verkehrsfläche zu belegen sind. Im Bedarfsfall soll es so ermöglicht werden, die betreffenden Straßen nach Westen auszubauen. Das wäre planungsrechtlich ggf. im Rahmen einer einfachen Bebauungsplanänderung umzusetzen. Die Marienbader Straße wird in einer Ausbaubreite von 4 m bis zur Gebietsgrenze geführt.

Für das derzeitige Plangebiet weist das Amt für Straßen- und Verkehrswesen darauf hin, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Poller) am Ende der Straßen- und Wegeparzellen Schleichverkehre über den sich dort anschließenden Wirtschaftsweg zu verhindern sind.

6 **Geplante Nutzung**

Das Neubaugebiet, dessen Abschluss die „Specke III“ bildet, ist eine der typischen kleinen Ansiedlungen freistehender Einfamilienhäuser, von denen es nachfragebedingt letztlich in jedem Dorf eine oder mehrere gibt. Die geplante Nutzung ist so ausgelegt, dass sie sich nahtlos an die bestehende Wohnbebauung anfügt. Aktuelle Erkenntnisse der Bauleitplanung und die spezifischen Eigenarten des neuen Teilgebiets werden berücksichtigt.

6.1 **Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen im Plangebiet sind als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Eine Festsetzung als Reines Wohngebiet, wie sie in dem angrenzenden 2. Bauabschnitt des Baugebiets „Auf der Specke“ enthalten ist, wird nicht getroffen.

Diese Festsetzung erweist sich schon aufgrund der Ortsrandlage mit ihren möglichen Belastungen (Nähe der K 852, landwirtschaftlich genutzte Flächen) und den vom Wohnen selbst ausgehenden „Emissionen“ praktisch kaum noch als sinnvoll. Die hohen Anforderungen an die Störungsfreiheit von reinen Wohngebieten sind nur sehr begrenzt in den üblicherweise vorkommenden Wohnbauflächen einzuhalten. Die Nähe zu einer Verkehrsstraße, zu einem Mischgebiet, zu Betrieben o.Ä. führt immer wieder zu Streitverfahren, um den besonderen Schutzanspruch des WR durchzusetzen.

6.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Festgesetzt ist als Höchstmaß eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6. Das ist ein Kompromiss im Hinblick auf heute übliche Grundstücksausnutzungen mit der in allgemeinen Wohngebieten höchstzulässigen GRZ und dem Maß der baulichen Nutzung in den angrenzenden Bereichen, wo die Obergrenze der GFZ bei 0,6 festgesetzt ist. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf eines begrenzt, so dass die zulässigen Dachgeschosse, die durch

bauordnungsrechtliche Festsetzungen noch näher definiert sind, nach HBO keine Vollgeschosse sein dürfen. Bei dieser restriktiven Festsetzung hat die Höhenentwicklung des Geländes, das zur freien Landschaft hin relativ stark ansteigt, die wesentliche Rolle gespielt.

Um dem, durch die GRZ ermöglichten, Bau von größeren Mehrfamilienhäusern vorzubeugen, ist die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt. Bei Doppelhäusern wird die Zahl der Wohneinheiten durch textliche Festsetzung auf 1 pro Haushälfte begrenzt.

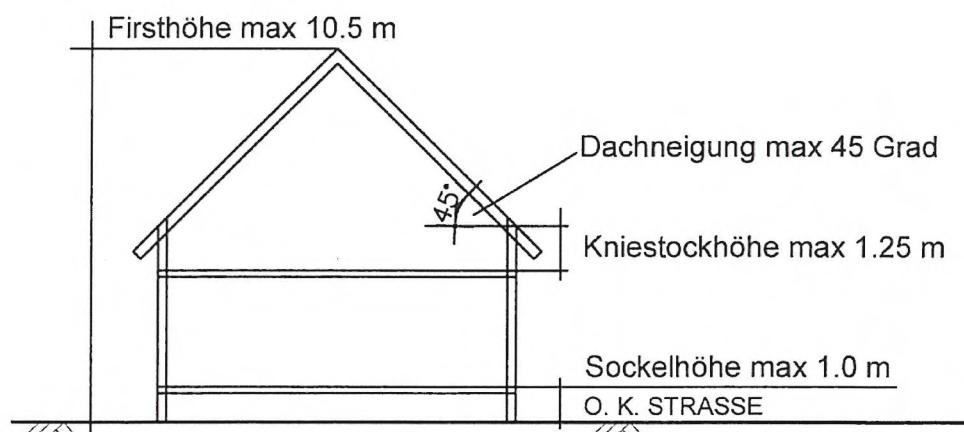
Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, während Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Im Vorbereich der Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten. Dies ist auch mit der sparsamen Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen begründet. Es soll ausreichend Stell- und Rangierfläche auf den privaten Grundstücken gesichert werden.

6.3 Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Die Palette an praktischen Baumöglichkeiten, die sich daraus ergibt, ist sehr groß. Außerdem erfolgt die Einschränkung auf ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Auch diese Festsetzung orientiert sich am Nachbargebiet, ist aber zudem durch die ländliche Situation bzw. die Ortsrandlage begründet.

6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entwickeln sich in erster Linie aus den Vorgaben des angrenzenden Baugebiets und beinhalten zugleich eine gewisse Aktualisierung und Anpassung an die besonderen Verhältnisse des zu überplanenden schmalen Ortsrandbereichs.



Skizze zu den Höhenfestsetzungen des Plans – s. textliche Festsetzungen

Es gibt Aussagen zur Ausführung und Gestaltung der Dächer, Einfriedungen und Vorgärten. Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude beinhalten Begrenzungen zur Kniestockhöhe und zu Sockel- und Firsthöhen.

7 **Landschaftsplanung**

Die Landschaftsplanung ist Gegenstand eines gesonderten Planteils B „Grünordnungsplan“. In diesem Textteil sind der Bestand, die Landschaftsplanung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die Ausgleichsmaßnahme dargestellt.

8 **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des kleinen Baugebiets ist durch übergreifenden Planungen der Stadt mit den vorhandenen Einrichtungen gewährleistet.

9 **Wasserwirtschaftliche Belange**

Folgende Angaben sind auf der Grundlage des "Kriterienkatalogs zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung", aufgestellt vom RP Darmstadt, Dez. V 39 b, 1. Dez. 1993 zusammengestellt worden.

9.1 **Wasserversorgung**

Eigenversorgung - Fremdbezug

Die Kreiswerke Hanau haben darauf hingewiesen, dass im nördlichen Teil des Plangebiets aufgrund der Höhenlage eine geordnete Trinkwasserversorgung von geplanten Bauflächen nicht von vorneherein in jedem Einzelfall gewährleistet ist. Druckbestimmend für diesen Versorgungsbereich ist der Hochbehälter Erbstadt (NN + 182 ... 185 m). Aufgrund der ausgeprägten Hochlage des Plangebiets (NN + 165 ... 173 m) muss mit Unterschreitung der im DVGW-Merkblatt W 403 geforderten Versorgungsdrücke gerechnet werden. Deswegen sind von den betroffenen Grundstückseigentümern Hausdruckerhöhungsanlagen zu errichten und betriebsfähig zu halten. Diese Anlagen müssen den Technischen Regeln für Trinkwasser-Installationen (DIN EN 806, DIN 1988) entsprechen.

Auf dieses Erfordernis wird in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan hingewiesen.

Die aus dem Trinkwassernetz bereit zu stellende Löschwassermenge (Grundschutz gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405) wird mit 48 m³/h angenommen. Diese Menge steht lt. Stellungnahme der Kreiswerke Hanau aus dem vorgelagerten Netz zur Verfügung. Der erforderliche Speicherraum für eine Löschzeit von mind. 2 h ist vorhanden.

9.2 **Gebiet für Grundwassersicherung**

Das Plangebiet liegt nicht im Gebiet für die Grundwassersicherung.

9.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet der Zone III für den Trinkwasserbrunnen Nidderau-Erbstadt der Kreiswerke Hanau. Der Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen ist zu gewährleisten. Auf die Verbotsbestimmungen der Trinkwasserschutzgebietsverordnung wird in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan hingewiesen.

9.4 Bodenversiegelung

Angaben zu Maßnahmen zur Reduzierung der Bodenversiegelung

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden folgende Punkte aufgenommen, die zu einer Reduzierung der Bodenversiegelung führen sollen:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Mindestens 30% der privaten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Im erschließungsseitigen Vorgartenbereich dürfen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche max. 50% der Vorgartenfläche für PKW-Stellplätze, einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezuwegung verwendet werden. Die restlichen Vorgartenflächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Stellplätze und Gebäudezuwegung sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, wassergebundene Decke).

Angaben zur Versickerung von Niederschlagswasser

Die Planung sieht in Form einer bauordnungsrechtlichen Festsetzung vor, das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in einer Zisternen zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte in Abhängigkeit von der Regenauflangfläche (Dachfläche) zwischen 20 bis 30 l/m² projizierte Dachfläche betragen. Das überschüssige Niederschlagswasser kann dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt werden.

Sinn dieser Festsetzung ist die Entlastung der Kanalisation und die möglichst umgehende Rückführung des Regenwassers in den natürlichen Kreislauf.

9.5 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet im Sinne des Hessischen Wassergesetzes noch in einem Gebiet, das nach den vorhandenen Erkenntnissen gleichwohl überschwemmt wird.

9.6 Abwasser

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem. Das Mischwasser wird dabei in die vorhandenen Ortskanäle in der Danziger Straße, Marienbader Straße,

Görlitzer Straße und Stettiner Straße eingeleitet. Diese leiten das Mischwasser durch die Ortskanalisation über Bogenstraße und Wetterauer Straße, weiter im Kanal parallel zum Seegrundgraben, in die Kläranlage Nidderau-Erbstadt ab.

Eine Mischwasserentlastung erfolgt über den in der Königsberger Straße vorhandenen Regenwasserablauf sowie über das vor der Kläranlage vorhandene Regenüberlaufbecken in den Krebsbach, der östlich von Heldenbergen in die Nidder mündet.

Die inneren Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen eines Erschließungsentwurfes planungstechnisch erarbeitet.

Das Plangebiet ist in der vorliegenden SMUSI-End als Mischwassersystem enthalten.

Wassermenge

Schmutzwasser	100 E * 0,005 l/s*E	= 0,50 l/s
Fremdwasser	1,22 ha * 0,1 l/s/ha	= 0,12 l/s
Trockenwetterabfluss		0,62 l/s
Regenwasser	$Qr = 1,22 \text{ ha} * 120 \text{ l/s/ha} * 0,4 * 1,26 = 164 \text{ l/s (T = 10 min)}$	

9.7 Kläranlage

Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Nidderau-Erbstadt. Es handelt sich um eine mechanisch-biologische Kläranlage. Die Kläranlage wurde 1972 fertiggestellt und ist auf 2.000 EW ausgelegt. Vorflut der Kläranlage ist der Krebsbach. Die Gewässergütekasse II des Krebsbaches als Vorfluter wird derzeit eingehalten.

9.8 Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

9.9 Altlastenverdächtige Flächen

Gemäß der Altflächendatei der Hessischen Landesanstalt für Umwelt liegen keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen in dem Bereich des Bebauungsplans sowie den angrenzenden Bereichen. Der Stadt Nidderau sind ebenfalls keine solchen Flächen bekannt.

Auf den Umgang mit evtl. auftretenden Altlasten wird in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

10 Weitere Rahmenbedingungen

10.1 Leitungen

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Ver- und Entsorgungsleitungen.

In direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich verläuft eine Fernwasserleitung, die in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden ist. Die nordwestlich des Plangebietes verlaufende Leitung Inheiden – FFM und das zugehörige Steuerkabel sind

bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe zu beachten, eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger ist herbeizuführen.

10.2 Bodendenkmäler

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Der Umgang mit entsprechenden Funden ist durch einen Hinweis auf der Planzeichnung klargestellt.

10.3 Emissionen

Von Seiten des Amtes für Straßen – und Verkehrswesen wird darauf hingewiesen, dass von der K 852 Emissionen ausgehen; Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz können nicht an das Amt gestellt werden.

Nach Aussage der Kreisverwaltung grenzt das Plangebiet an eine Kleingartenanlage, in der Kleintierhaltung betrieben wird. Geruchs- und Lärmimmissionen der Kleingartenanlage sind im Plangebiet hinzunehmen. Auf gelegentlich auftretende und hinzunehmende Geruchsimmissionen der Kompostieranlage Ilbenstadt wird ebenfalls hingewiesen.

11 Flächenbilanz / Planungsstatistik

öffentliche Verkehrsflächen ca.	0,17 ha =	14 %
Baugrundstücke ca.	1,05 ha =	86 %
Gesamtfläche Plangebiet	1,22 ha =	100 %