

STADT NIDDERAU
Stadtteil Heldenbergen

BEBAUUNGSPLAN

'ALLEE MITTE'

2. Änderung und Erweiterung

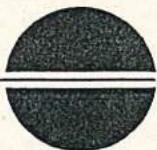
(beschlossen am 18. Juli 1997)

Begründung

im Auftrag der Stadt Nidderau

Planungsbüro Ralf Werneke

Friedrichstr. 35 63450 Hanau



Stadt- und Landschaftsplanung

Tel. 06181 / 934216 + 934218
Fax 06181 / 934217

Begründung zum Bebauungsplan 'Allee Mitte' - 2. Änderung und Erweiterung
Stadt Nidderau, Stadtteil Heldenbergen

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Einleitung | 1 |
| 1.1 | Anlaß der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes | 1 |
| 1.2 | Rechtliche Grundlagen | 1 |
| 1.3 | Lage und räumlicher Geltungsbereich | 2 |
| 1.4 | Übergeordnete Planungsvorgaben | 3 |
| 2. | Bestandssituation | 4 |
| 2.1 | Flächennutzungen | 4 |
| 2.2 | Erschließung, Ver- und Entsorgung | 4 |
| 2.3 | Flächenschutz | 5 |
| 3. | Planung | 6 |
| 3.1 | Ziel der Planung | 6 |
| 3.2 | Art der baulichen Nutzung | 6 |
| 3.3 | Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 3.4 | Gestaltung | 7 |
| 3.5 | Erschließung | 8 |
| 3.6 | Ver- und Entsorgung | 11 |
| 3.7 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 12 |
| 3.8 | Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft | 14 |
| 4. | Zusammenfassung | 15 |

1. Einleitung

1.1. Anlaß der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Die Stadt Nidderau plant, dem kurzfristig wachsenden Bedarf an Wohnraum im Stadtteil Heldenbergen sowie dem vorhandenen Bedarf an wohnungsnahen Kindergartenplätzen durch Ausweisung eines kleinen Baugebietes und einer Kindergartenfläche in unmittelbarer Randlage des bestehenden Nebaugebietes 'Allee Mitte' zu begegnen.

Die künftige Bebauung in dem Gebiet soll in ortstypischer Weise erfolgen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung des angrenzenden Umfeldes berücksichtigen.

Daher haben die Stadtverordneten der Stadt Nidderau in ihrer Sitzung am 27. Mai 1997 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 'Allee Mitte' beschlossen.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 'Allee Mitte' liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und WohnbauLandgesetz (IWG) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des IWG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 479). Darüberhinaus sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten:

- die Hessische Bauordnung (HBO) und die dazugehörige Durchführungsverordnung
- das Hessische Naturschutzgesetz (HENatG)
- das Hessische Denkmalschutzgesetz
- die Stellplatzsatzung der Stadt Nidderau
- die Entwässerungssatzung der Stadt Nidderau.

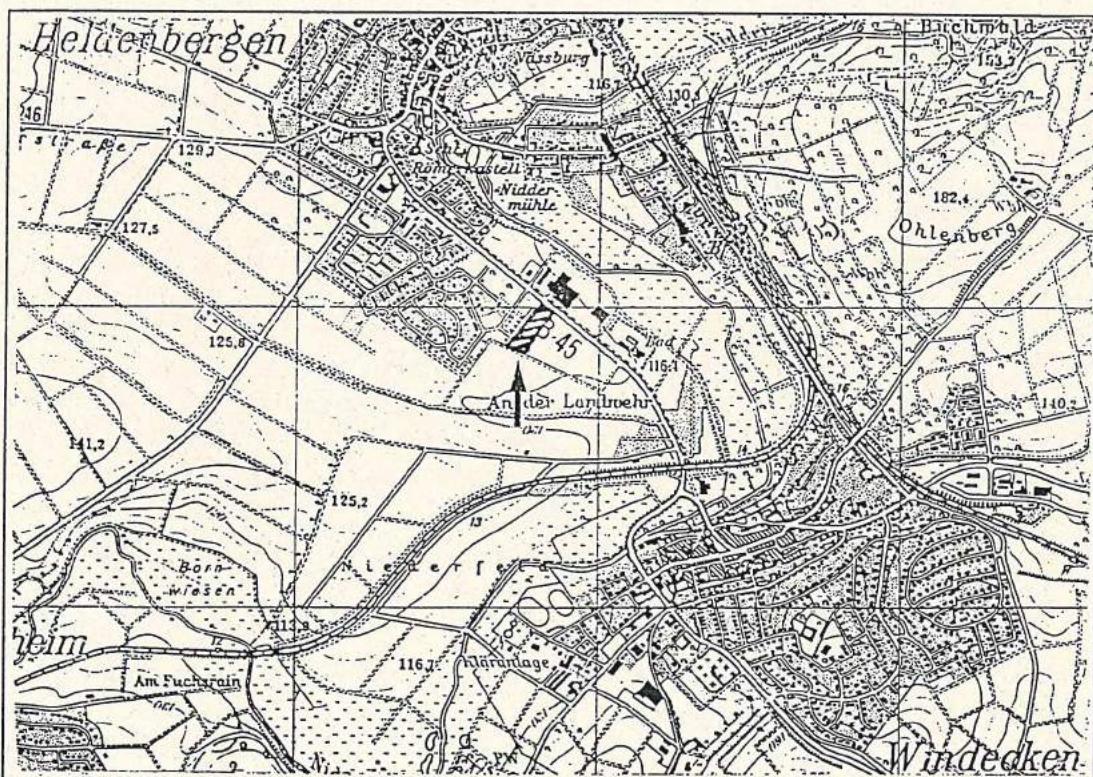
Die naturschutzrechtlichen Aspekte der Planung werden behandelt und als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 'Allee Mitte' vorgesehene Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Heldenbergen. Die Fläche schließt in südlicher Lage an die Konrad-Adenauer-Allee (B 45) an. Der Geltungsbereich ist ca. 8150 m² groß und umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 13

Flurstücke 16/1 (tlw.), 16/2 (tlw.), 17, 18, 581/2, 582, 583,



Auszug TK 25, Blatt 5719 Altenstadt, Hess. Landesvermessungsamt 1990

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Aussagen des Regionalen Raumordnungsplanes Südhessen (RROPS)

Die Stadt Nidderau besteht aus 5 Stadtteilen (Windecken, Heldenbergen, Eichen, Erbstadt, Ostheim) mit insgesamt 18.473 Einwohnern (Stand 31.12.1996). Nidderau ist mit den beiden Stadtteilen Windecken und Heldenbergen als Unterzentrum ausgewiesen. Darüber hinaus fungiert Nidderau als Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung, d.h., daß im Rahmen der Wohnbauflächenausweisung ein über die Eigenentwicklung hinausgehender Zuwachs zu berücksichtigen ist. Der Maximalbedarf für Wohnbaufläche beträgt 45 ha.

Der für die Änderung und Erweiterung vorgesehene Bereich des Bebauungsplanes 'Allee Mitte' ist im RROPS teilweise als 'Siedlungsfläche, Bestand' und teilweise als 'Siedlungsfläche, Zuwachs' dargestellt. Die geplanten Festsetzungen sind somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Nidderau

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Nidderau stellt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung im nordöstlichen Teilbereich eine gemischte Baufläche und im südwestlichen Teilbereich eine Wohnbaufläche dar. Die Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 'Allee Mitte' folgen somit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

Auf der östlich an den o.g. Geltungsbereich anschließenden Fläche soll in naher Zukunft einen Schulstandort entwickelt werden. Daher sieht die Stadt Nidderau - als Ausdruck eines längerfristigen Entwicklungszieles - die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesen Bereichen vor ('Fläche für Gemeinbedarf' mit der Zweckbestimmung 'Schule' bzw. 'Kindergarten'). Die Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich derzeit im Verfahren. Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist dies jedoch nicht von Bedeutung.

Verkehrsplanung

Für die Stadtteile Heldenbergen und Windecken wird derzeit der Bau einer Umgehungsstraße geplant. Nach Realisierung der Ortsumgehung sind in dem Bereich der B 45, der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzt, einige verkehrsplanerische Maßnahmen vorgesehen, um die verkehrliche Belastung im Erschließungsbereich des Planungsgebietes zu reduzieren (vgl. Kapitel 3.5).

2. Bestandssituation

2.1 Flächennutzungen

Die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung liegenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Auf einer nordwestlich liegenden, kleinen Teilfläche existiert ein Spielplatz.

In westlicher Lage zum Geltungsbereich schließt die Bebauung des Wohn- und Mischgebietes 'Allee Mitte' an. Im Eingangsbereich des Gebietes (Beethovenallee, Konrad-Adenauer-Allee) befindet sich das Nidderaucenter I, ein mehrgeschossiges Gebäude mit diversen Ladennutzungen im Erdgeschoßbereich. Die hieran südwestlich anschließende Wohnbebauung setzt sich überwiegend aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen.

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich die Konrad-Adenauer-Allee (B 45) sowie die Gesamtschule mit Sporthalle, entsprechendem Sportgelände und zahlreichen Kfz-Stellplätzen.

In südlicher und südöstlicher Lage des Geltungsbereiches schließen weitere landwirtschaftliche Nutzungen (im Osten begrenzt durch das Neubaugebiet 'Allee-Süd') an.

2.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird über die Beethovenallee und die Wagnerstraße an die B 45 angebunden. Im Nordosten des Planungsgebietes verläuft entlang der B 45 ein Fuß- und Radweg.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht an Anlagen und Einrichtungen öffentlicher Versorgungsträger angeschlossen.

Aufgrund der Ortsrandlage ohne Durchgangsstraßen existiert im angrenzenden Neubaugebiet 'Allee Mitte' kein nennenswerter quartiersfremder Kfz-Verkehr. Die Straßenquerschnitte betragen meist zwischen 5,50 m (reine Erschließungswege ohne Bürgersteige) und 9,00 m (Wohnsammelstraßen). Die Verkehrsflächen sind in der Regel als Mischfläche ausgebildet und mittels Baumpflanzungen, Straßenverschwenkungen, Straßenraummöblierung und unterschiedlicher Materialwahl recht abwechslungsreich gestaltet. Hohe Fahrgeschwindigkeiten sind im Wohngebiet nicht zu erwarten, da neben der Ausbildung der Er-

schließungswege als Mischfläche, im gesamten Gebiet Tempo 30 vorgegeben ist sowie die Regelung 'rechts-vor-links' zur Anwendung gelangt und längere, gerade Erschließungswege vermieden wurden.

Der Bereich der Wagnerstraße entlang des Nidderau Center I weist eine Breite von 3,50 m (zusätzlich ca. 2,00 m Fußweg; d.h. Erschließungsfläche gesamt: 5,50 m) auf. Im Bereich der Wagnerstraße, der entlang des Planungsgebietes führt (Hausnummer 20 bis 26), ist die Erschließungsfläche 6,00 m breit (hiervon ca. 1,50 m Fußweg).

2.3 Flächenschutz

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes liegt weder in einem geplanten noch in einem ausgewiesenen Natur- oder Landschaftsschutzgebiet.

3. Planung

3.1 Ziel der Planung

Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 'Allee Mitte' ist es, dem kurzfristig wachsenden Wohnraumbedarf der Bevölkerung Nidderaus durch die Bereitstellung einer kleinen Wohnbaufläche zu entsprechen. Vor allem aber soll durch die Erweiterung des Bebauungsplangebietes dem Bedarf an wohnungsnahen Kindergartenplätzen durch die Ausweisung eines Kindergartenstandortes Folge geleistet werden.

Es werden Festsetzungen getroffen, um zu gewährleisten, daß Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung in ortstypischer Weise erfolgt. Die Neubaumaßnahmen müssen sich in ihrer Dimensionierung und Höhenentwicklung in die vorhandene Bebauung des Ortsrandes einfügen.

Um den Eingriff im Sinne des Hessischen Naturschutzgesetztes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auszugleichen, werden Festsetzungen zur Oberflächenwasserspeicherung und -nutzung sowie zur Einbindung des neu geschaffenen Ortsrandes in Natur und Landschaft getroffen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Da die Ausweisung des Planungsgebietes der planungsrechtlichen Sicherung eines Kindergartenstandortes sowie der Bereitsstellung von Wohnbaufläche zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in Heldenbergen dienen soll, wird als Hauptnutzung für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung eine 'Fläche für den Gemeinbedarf' mit der Zweckbestimmung 'Kindergarten' gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB sowie ein 'Allgemeines Wohngebiet' gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Unter Berücksichtigung des in westlicher Lage anschließenden Wohngebietes wird im Geltungsbereich des Planungsgebietes für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflä-

chenzahl von 0,4 gemäß § 17 (1) BauNVO festgesetzt. Da der Geltungsbereich des Planungsgebietes in einem für die Stadt Nidderau bedeutsamen Erweiterungsbereich für die künftige Siedlungsentwicklung zwischen den Baugebieten 'Allee Mitte' und 'Allee Süd' liegt, sollen bereits für die hier vorliegende Wohnungsbauflächen Festsetzungen getroffen werden, die die Belange von Natur- und Landschaftsschutz ausreichend würdigen. Aus diesem Grunde ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 auch in Ausnahmefällen nicht vertretbar, da in dem künftigen Wohngebiet eine ausreichende Durchgrünung der Flächen angestrebt werden soll, um auf diese Weise die weitere Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu gewährleisten.

Die Baustruktur des westlich angrenzenden Wohngebietes beachtend, wird im Planungsgebiet eine Geschoßflächenzahl von 0,8 sowie eine maximal 2-geschossige Bauweise festgesetzt. Als Gebäudetyp sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Rücksichtnehmend auf die weitere städtebauliche und stadtgestalterische Entwicklung des angrenzenden Erweiterungsbereiches wird für die vorliegende Baugebietfläche bewußt auf die Festsetzung der Firstrichtung verzichtet.

'Fläche für Gemeinbedarf' mit der Zweckbestimmung 'Kindergarten' (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB) Für den Bereich des Kindergartenstandortes wird in Anlehnung an das benachbarte Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Ebenso wird aus städtebaulichen Gründen (Berücksichtigung der baulichen Entwicklung im angrenzenden Mischgebiet) eine maximal 2-geschossige Bauweise festgesetzt. Der Neubau des Kindergartens ist nur innerhalb des durch den Verlauf der Baugrenzen definierten 'Baufestes' zulässig. Die Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche auf die nördliche Teilfläche des Standortes gewährleistet eine südliche Orientierung des Kindergartenfreibereiches als gut nutzbare Spiel- und Aufenthaltsfläche. Auf die Festsetzung der Dachform und möglicher Firstrichtung wurde aus stadtgestalterischen Gründen bewußt verzichtet.

3.4 Gestaltung

Um das ortstypische Erscheinungsbild zu fördern, werden - auch im Hinblick auf künftige Erweiterungsmöglichkeiten des östlich angrenzenden Bereichs - folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

- Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die festgesetzte Dachneigung beträgt 35 bis 45 Grad.
- Bei Doppelhäusern ist die Dachausbildung hinsichtlich Dachneigung und -form, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.
- Anbauten, Nebengebäude und Garagen sind farblich an das Hauptgebäude anzupassen.
- Die Farbgebung baulicher Anlagen hat sich grundsätzlich an das Landschafts- und Ortsbild anzupassen. So sind grelle und kalte Farbtöne unzulässig, gedeckte Farbtöne dagegen zu bevorzugen. Fassadenverkleidungen in Fliesen, Keramik, Spaltriemchen, poliertem bzw. geschliefenem Steinmaterial, Ölfarbe, Kunststoff, Asbestzement und Metallplatten sind unzulässig.
- Garagenzufahrten, Stellplätze auf privaten Grundstücken und grundstücksbezogene Erschließungswege sind in wasser durchlässiger Bauweise auszuführen.
- Einfriedungen und Zäune dürfen nicht höher als 1,5 m sein und müssen mit einer Pflanzung aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen begrünt werden.
- Es wird von der Stadt Nidderau ausdrücklich darauf hingewiesen, daß Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung oder Solarzellen zur Stromerzeugung zulässig sind.
- Die Einhaltung der neuesten Standards des Wärmeschutzes und die Anwendung ökologischer Bauweisen, sofern sie gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht widersprechen, ist gewünscht.

3.5 Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes kann über die Beethovenallee bzw. die Wagnerstraße erfolgen. Direkte Zufahrten zur B 45 sind nicht zulässig. Daher wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der B 45 als 'Bereich ohne Ein- und Ausfahrt' ausgewiesen. Ferner sieht die Stadt Nidderau den Bau eines Erdwalles für den zur B 45 orientierten Grundstücksbereich vor, um auf diese Weise die Nutzer des Kindergartens besser vor den Beeinträchtigungen, die von der Bundesstraße ausgehen, zu schützen. Der geplante Erdwall darf die Errichtung des entlang der B 45 planerisch vorgesehenen Fuß- und Rad-

weges nicht beeinträchtigen.

Ber der Errichtung des in dem Planungsgebiet vorgehenen Kindergarten-Neubaus durch die ev. Kirchengemeinde Heldenbergen sind die erforderlichen Grenzabstände zu dem vorgesehenen Erdwall sowie zu dem geplanten Fuß- und Radweg entlang der B 45 einzuhalten, damit der späteren Errichtung des Fuß- und Radweges aus diesen Gründen keine Einwendungen und Hindernisse entgegenstehen.

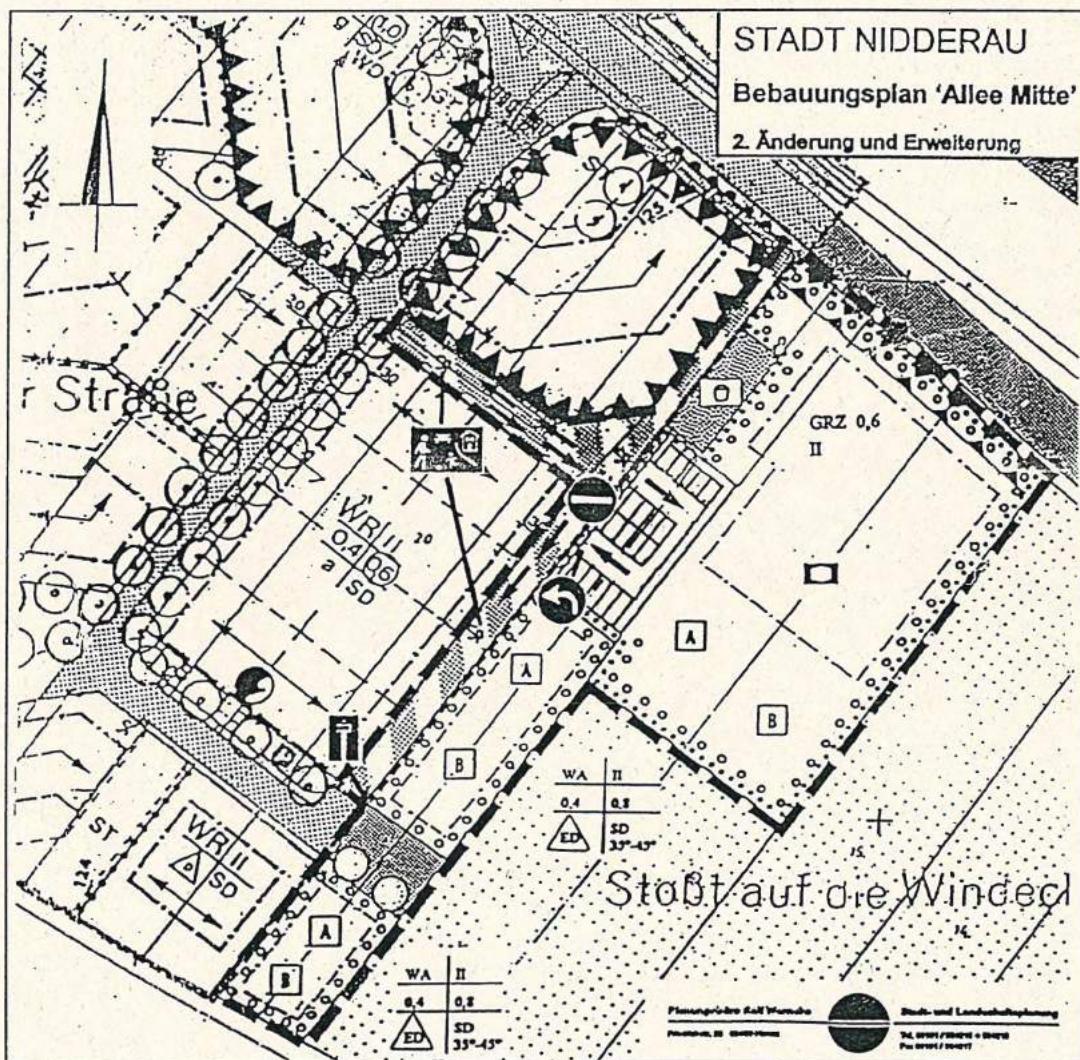
Mit dem Ziel, die Erschließung für die weitere Gebietsentwicklung in den östlich angrenzenden Bereichen zu sichern, wird die im Süden des Geltungsbereiches angrenzende Erschließungsstraße aufgenommen und weitergeführt.

Zur Erschließung des Kindergartenstandortes und der festgesetzten Wohnbauflächen ist festzustellen, daß der Bereich der Wagnerstraße, der entlang des Planungsgebietes führt (Hausnummer 20 bis 26), 6,00 m breit und als Sackgasse ausgebildet ist. Auf der westlichen Seite dieser Erschließung verläuft ein ca. 1,50 m breiter Bürgersteig. Der Bereich der Wagnerstraße entlang des Nidderau Center I weist eine 3,50 m breite Fahrbahnfläche auf. Nördlich schließt - baulich abgesetzt - ein ca. 2,00 m breiter Fußweg an die Fahrbahn an.

Um eine reibungslose Erschließung des Planungsgebietes zu gewährleisten, wird der Bereich der Wagnerstraße entlang des Nidderau Center I auf eine Straßenbreite von 6 m ausgebaut. Die für den Ausbau dieses Straßenabschnittes erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Nidderau. Dieser Straßenabschnitt steht dem Kundenverkehr sowie der Anlieferung der Läden zur Verfügung. Darüber hinaus fungiert dieser Straßenabschnitt nur noch als Zufahrt zum Kindergarten. Die Abfahrt erfolgt über den Parkplatz des Kindergartens zur Wagnerstraße (Bereich Hausnummer 20 bis 26). Die Sackgassenfunktion der Wagnerstraße im Bereich der Hausnummern 20 bis 26 wird durch die Aufstellung des Verkehrsschildes 'Verbot der Einfahrt' erhalten. Somit verbleibt der bisherige Kunden- und Anlieferungsverkehr im Bereich des Nidderau Center I; der zusätzliche Verkehr durch den Kindergarten wird auf beide Straßenabschnitte verteilt.

Der o.g. Erschließungsbereich ist als Mischfläche mit der Ausweisung 'Spielstraße' auszubilden. Im Bebauungsplan wird daher eine Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung (Spielstraße) festgesetzt. Durch weitere gestalterische Maßnahmen kann gegebenenfalls ein zusätzlicher Beitrag zur Geschwindigkeitsreduzierung des Fahrverkehrs und somit zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität geleistet werden.

Im Falle einer möglichen Entwidmung der B 45 infolge der Realisierung der seit geraumer Zeit geplanten Ortsumgehung von Heldenbergen und Windecken sind im Zuge eines geplanten Rückbaus im Bereich des Kindergartens Stellplätze auszuweisen, die den Nutzern des Kindergartens vorbehalten sind. Auf diese Weise kann die verkehrliche Belastung durch die Anbindung des Kindergartens über die Beethovenallee und Wagnerstraße reduziert werden.



Die im südlichen Teilbereich des Planungsgebietes vorgesehene Erschließungsfläche stellt mit einer Breite von ca. 15 m ausreichend Raum für eine sinnvolle Weiterführung und bauliche Gestaltung der dort angrenzenden Erschließungsstraße zur Verfügung. Die Dimensionierung dieser Verkehrsfläche berücksichtigt die Tatsache, daß dieser Straßenabschnitt

als Haupterschließung künftiger Siedlungserweiterungen fungieren wird. Diese neue Erschließungsfläche ist mindestens einseitig mit einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Soweit gewünscht, können Stellplätze im öffentlichen Straßenraum beidseitig in Längsaufstellung oder einseitig in Senkrechtaufstellung unter Berücksichtigung etwaiger Grundstückseinfahrten und Baumpflanzungen vorgehalten werden. Im Zuge der weiteren Gestaltung der Erschließungsfläche können beidseitig Fuß- und Radwege realisiert werden.

Die Erschließungsflächen bieten hinsichtlich ihrer Dimensionierung ausreichend Platz für die erforderlichen Raumbedarfe von Feuerwehrfahrzeugen sowie von Fahrzeugen der Hausmüll- und Wertstoffentsorgung (3-achsiges Müllfahrzeug gemäß Schleppkurve nach EAE 85/95).

Bei der Realisierung und Anordnung der notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken im Planungsgebiet sind die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Nidderau entsprechend zu berücksichtigen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Auf die rechtswirksame Entwässerungssatzung der Stadt Nidderau wird an dieser Stelle hingewiesen.

Für die Abfallbeseitigung im Planungsgebiet ist der Raumbedarf für Entsorgungsfahrzeuge bei der Dimensionierung der Gebietserschließung entsprechend berücksichtigt worden.

Die vorhandene und geplante Erschließungsfläche bietet ferner ausreichend Raum für entsprechende (Kabel)Trassen für Einrichtungen relevanter Versorgungsträger und Fernmeldeanbieter.

Die zur Deckung des üblichen Bedarfes an Trinkwasser benötigten Mengen und Versorgungsdrücke können aus dem bestehenden Versorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden. Es sind weitgehend nur Hausanschlüsse neu zu erstellen.

Die aus dem Trinkwassernetz entnehmbare Löschwassermenge beträgt gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 grundsätzlich $96 \text{ m}^3/\text{h}$.

Die Kreiswerke beabsichtigen, in der südlich ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche einen Leitungsabzweig DN 150 an das bestehende Trinkwasserversorgungsnetz anzuschließen. Die Kreiswerke sind rechtzeitig vor Beginn der Straßenbaumaßnahme zu informieren.

3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Neben der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes ist die Minimierung des Eingriffs in den Landschafts- und Naturhaushalt ein wichtiges Ziel der Planung. Hierzu zählen sowohl Festsetzungen zur Reduzierung der Bodenversiegelung und zur Oberflächenwassernutzung als auch räumlich wirksame Pflanzmaßnahmen sowie die gärtnerische Gestaltung von Grundstücksfreiflächen.

Um eine über die Bebauung hinausgehende weitere Versiegelung der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind im Planungsgebiet Gebäudezufahrten und Hauseingangsbereiche, Garagenzufahrten sowie Kfz- und Fahrradstellplatzflächen ebenso wie Gartenwege grundsätzlich in wasser durchlässiger Bauweise auszuführen (die Bereiche sind im Bebauungsplan mit der Signatur B gekennzeichnet).

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Gartenfläche anzulegen, zu unterhalten und intensiv mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Mit einem gärtnerisch zu gestaltendem Anteil von mindestens 50 % dieser Grundstücksfreiflächen kann eine ortsbildgerechte Durchgrünung des Planungsgebietes erreicht werden. Bei der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen des Kindergartens sind ebenfalls nur einheimische Gehölze und Bepflanzungen zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen oder Hybridpappeln wird sowohl für das Allgemeine Wohngebiet als auch den Kindergartenstandort ausdrücklich ausgeschlossen.

Grundstückseinfriedungen sind grundsätzlich mit einer Pflanzung aus einheimischen Laubgehölzen zu begrünen (die von den o.g. Festsetzungen betroffenen Bereiche sind im Bebauungsplan mit der Signatur A gekennzeichnet).

Der Standort des Kindergartens ist in seinen Randbereichen intensiv zu begrünen. Dies bietet zum einen Vögeln, Kleintieren und Insekten zusätzlichen Lebensraum, andererseits fungiert die Begrünung als Puffer zu angrenzenden vorhandenen und geplanten Nutzungen. Dementsprechend ist festgesetzt, daß sowohl die zur freien Landschaft hin als auch die zur Erschließungsfläche hin orientierten Grundstücksflächen auf einer Breite von 3m mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Für den zur B 45 orientierten Grundstücksbereich sieht die Stadt Nidderau den Bau eines Erdwalles vor, um auf diese Weise die Nutzer des Kindergartens besser vor den Beeinträchtigungen, die von der Bun-

desstraße ausgehen, schützen zu können. Dieser Wall ist mit heimischen Gehölzen zu begrünen (die von den o.g. Festsetzungen betroffenen Bereiche sind im Bebauungsplan mit der Signatur A gekennzeichnet). Durch seine Exposition bietet er gerade auch auf der Südseite wärmeliebenden Pflanzen und Tieren einen Lebensraum und verbessert die bestehende Situation (Lehmacker, intensiv genutzt) merklich.

Sind Nebengebäude mit Flachdächern ausgebildet, so sind diese Dächer extensiv zu begrünen. Dies gilt insbesondere für Garagenbauten.

Geschlossene und ungegliederte Fassadenflächen von mehr als 5m Breite sind mit Kletterpflanzen zu beranken. Damit werden auf den Grundstücksflächen vielfältige Lebensräume angeboten.

Ferner ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücksparzellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu sammeln und zu nutzen. So ist das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen, die auf dem Grundstück, zu errichten sind, zu leiten. Das Fassungsvermögen eines Rückhaltebeckens hat mindestens 30-40l/m² horizontal projizierte Dachfläche zu betragen. Auf diese Weise wird das Oberflächenwasser weitestgehend auf den Grundstücksflächen zurückgehalten und kommt daher dem Naturhaushalt zugute (vgl. Bebauungsplanfestsetzungen mit der Signatur A).

Darüber hinaus ist die öffentliche Verkehrsfläche im südlichen Bereich des Planungsgebiet in geeigneter Weise zu begrünen. Dies ist - gerade im Hinblick auf die künftige Erweiterung des Siedlungsbereiches - aus Gründen der Raumführung, der Gestaltung und des Klimaschutzes (Schatten, Staubbbindung) von Bedeutung. Die geplante Erschließungsfläche ist daher auf ihrer Südseite mit einheimischen, großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Die (auf die Südseite der Erschließung orientierte) Bepflanzung sorgt in den warmen Sommermonaten für ausreichende Schattenspende und ist damit klimatisch und lufthygienisch wirksam.

Trotz einer Bebauung wird die Fläche gegenüber dem Bestand kleinteiliger strukturiert und vielfältiger mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gestaltet.

3.8 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Eingriff (vgl. Bestandsplan und Festsetzungen des Bebauungsplanes)

Der Eingriff besteht in einer teilweisen Überbauung und Umnutzung des intensiv genutzten Lehmackers am Ortsrand.

Ausgleich

Der Eingriff wird durch verschiedene Maßnahmen jedoch minimiert, ausgeglichen und kompensiert:

1. Minimierung des Eingriffs

- Wasserdurchlässige Ausführung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen auf den Grundstücken.
- Regenwassersammlung und -nutzung auf den Grundstücken. Das Oberflächenwasser wird damit weitestgehend auf den Grundstücken zurückgehalten und kommt dem Naturhaushalt zugute.
Brauchwasser im Haus hilft, den ständig steigenden Wasserbedarf - z.B. auch aus dem Vogelsberg - zu reduzieren.

2. Ausgleich und Kompensation des Eingriffs

- Der gärtnerisch zu gestaltende Anteil der Grundstücksfreiflächen im Allgemeinen Wohngebiet wird auf mindestens 50 % festgesetzt.
- Das Grundstück des Kindergartens wird auf ihrer zur freien Landschaft hin orientierten Seite durch einen 3 m breiten Pflanzstreifen eingefriedet. Der geplante Erdwall entlang der B 45 wird mit einheimischen Gehölzen bepflanzt. Nadelgehölze und Pappelein sind unzulässig.
- Die Grundstücksfreiflächen werden mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen und Stauden bepflanzt. Damit wird der Übergang zur Landschaft verbessert und die Kinder bekommen einen Lehrgarten direkt vor der Haustür, der zeigt, wie und welche Pflanzen, Kleintiere und Insekten sich dem menschlichen Lebensraum anpassen.

- sen bzw. angepaßt haben. Natur und Landschaft befinden sich in einem ständigen Wandlungsprozeß; Statik gibt es in der Natur nicht.
- Ungegliederte und geschlossene Fassadenabschnitte von mehr als 5m müssen mit Kletterpflanzen begrünnt werden.
- Flachdächer von Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Die "aktive Oberfläche" wird in Form eines externen Lebensraumes vom Boden auf das Dach gehoben und trägt zur Vielfalt bei.
- Die neue Erschließungsstraße wird auf ihrer Südseite mit Laubbäumen bepflanzt, um durch Schattenwurf und erhöhte Verdunstungsleistung das Kleinklima zu verbessern.

4. Zusammenfassung

Die Stadt Nidderau beabsichtigt die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 'Allee Mitte' durchzuführen. Ziel der Planung ist es, dem Bedarf an wohnungsnahen Kindergartenplätzen durch die Bereitstellung eines Kindergartenstandortes und dessen planungsrechtliche Absicherung zu begegnen. Ferner soll dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung durch die Ausweisung einer kleinen Wohnbaufläche entsprochen werden. Aus diesem Grunde soll der bestehende Ortsrand in Heldenbergen im Bereich des Neubaugebietes 'Allee Mitte' erweitert werden.

Die künftige Bebauung wird in ortstypischer Bauweise erfolgen sowie Art und Maß des baulichen Umfeldes entsprechend berücksichtigen.

Gemäß der Planungsabsicht der Stadt Nidderau wird als Hauptnutzung für das Planungsgebiet ein 'Allgemeines Wohngebiet' gemäß § 4 (2) BauNVO sowie eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Kindergarten' gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl des Allgemeinen Wohngebietes beträgt 0,4 und die Geschoßflächenzahl 0,8. Als Gebäudetyp sind Einzel- und Doppelhäuser in maximal 2-geschossiger Bauweise mit Satteldach (35° - 45° Dachneigung) festgesetzt.

Für den Kindergartenstandort ist eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie ebenfalls eine 2-geschossige Bauweise festgesetzt. Durch die Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche auf die nördliche Teilfläche des Standortes wird eine südliche Orientierung des Kindergartenfreibereiches gewährleistet.

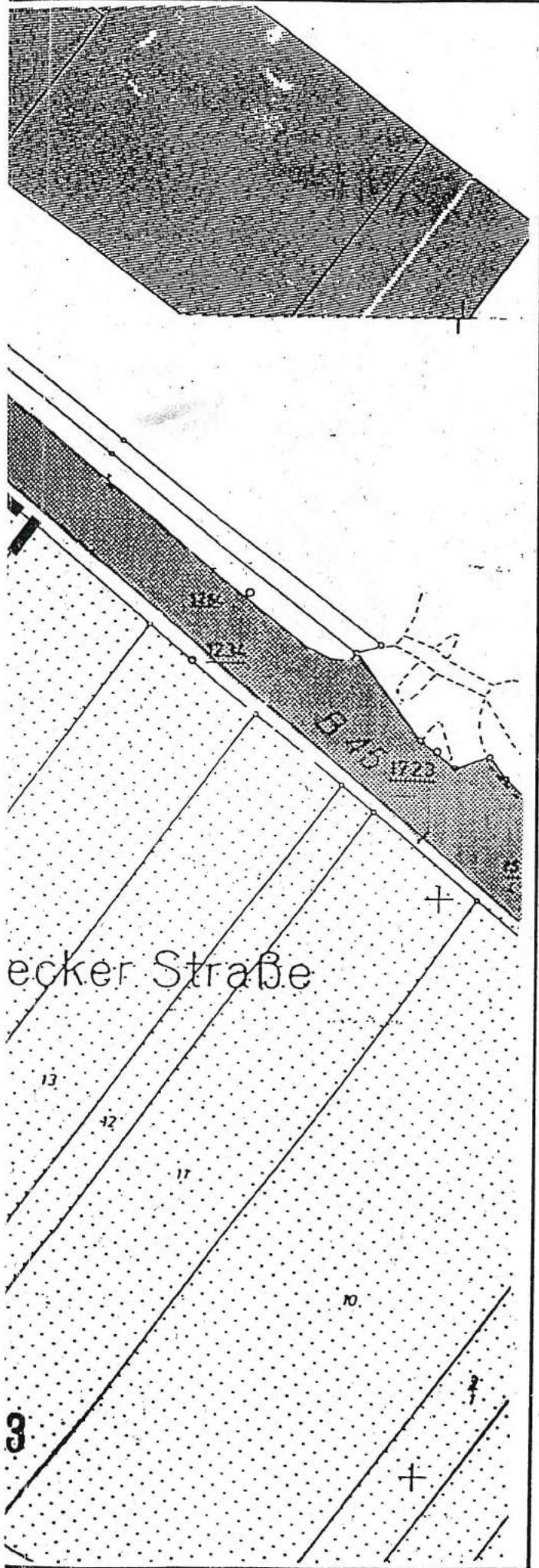
Weitere gestalterische Festsetzungen dienen sowohl der Förderung einer ortstypischen Durchgrünung des Planungsgebiets sowie der Förderung des ortstypischen Erscheinungsbildes der Bebauung.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt in richtungsgebundener Verkehrsführung in Form eines Erschließungsringes über die Beethovenallee und Wagnerstraße. Eine direkte Anbindung an die B 45 ist nicht zulässig. Die Ausweisung einer Spielstraße trägt den Sicherheitsbedürfnissen der Anwohner und Nutzergruppen des Kindergartens Rechnung. Um die Erschließung der östlich angrenzenden Baulandpotentiale zu ermöglichen, wird die in südlicher Lage des Planungsgebietes vorhandene Straße aufgenommen und weitergeführt. Die Dimensionierung der Erschließungsflächen bietet für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge sowie für Fahrzeuge der Hausmüll- und Wertstoffentsorgung ausreichend Platz.

Um den Eingriff im Sinne des Hessischen Naturschutzgesetztes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgleichen zu können, werden u.a. Festsetzungen zur Freiflächengestaltung, zur Oberflächenwasserspeicherung und -nutzung sowie zur ortstypischen Durchgrünung des Planungsgebiets getroffen. So sind im Allgemeinen Wohngebiet bspw. nicht überbaubare Grundstücksflächen (mit einem Anteil von mind. 50%) als Gartenfläche anzulegen, zu unterhalten und intensiv mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Auf den Grundstücken sind Wege, Zufahrten und Stellplatzflächen in wasser durchlässiger Weise auszuführen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gewährleistet. Die geplante Maßnahme ergänzt auf städtebaulich sinnvolle Weise die bestehende Bebauung am südlichen Ortsrand von Heldenbergen und fördert unter Berücksichtigung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz, das ortstypische Erscheinungsbild des Quartiers.





STADT NIDDERAU

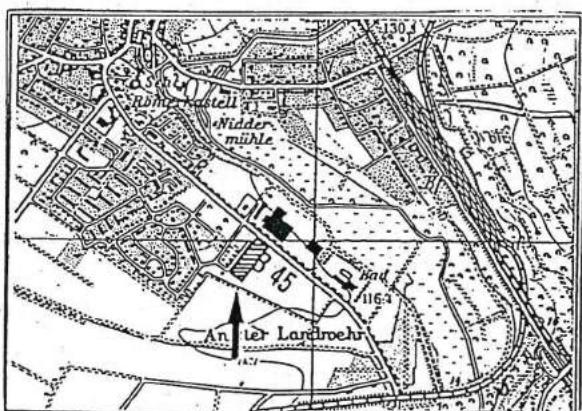
Bebauungsplan 'Allee Mitte'

2. Änderung und Erweiterung

Bestandsanalyse

- — — — — Grenze des bisherigen Geltungsbereiches (1. Änderung)
- — — — — Grenze des aktuellen Geltungsbereiches (2. Änderung/Erweiterung)
- White area with diagonal lines: Straßenverkehrsfläche
- White area with dots: Öffentliche Grünfläche
- Icon of a playground: Zweckbestimmung: Spielplatz
- Icon of a dotted field: Landwirtschaftliche Nutzfläche

Übersichtsplan



Planungsbüro Ralf Wernke

Friedrichstr. 35 63450 Hanau

Stadt- und Landschaftsplanung

Tel. 06181 / 934218 + 934219
Fax 06181 / 934217



Maßstab 1 : 1.000