

Anlage 5  
Entwurf - Plan 4 -  
gezeichnet

B E G R Ü N D U N G

---

zum geänderten Entwurf des  
Bebauungsplanes

" A L L E E N O R D "

in dem Stadtteil Helden-  
bergen der Stadt Nidderau

---

gem. § 9, Abs. 6 Bundesbau-  
gesetz vom 23.06.1960.

BEBAUUNGSPLAN " ALLEE NORD "  
DER STADT NIDDERAU

1.0 Allgemeine Vorbemerkungen

Für den Gemarkungsteil (Flur 12) "Allee Nord" der Stadt Nidderau, Stadtteil Heldenbergen wird gem. § 9 Abs. 6 BBauG. der Bebauungsplan aufgestellt.

Die Stadt Nidderau gehört zum Main-Kinzig-Kreis im Regierungsbezirk Darmstadt - Land Hessen.

Die Stadt Nidderau (Stadtteile Heldenbergen und Windecken) wird im Raumordnungsbericht der RPU als Siedlungsschwerpunkt bezeichnet.

Die gesamte Stadt Nidderau zählt (Stand September 1975) 12.360 Einwohner.

Die Planungsarbeiten hat der Magistrat der Stadt Nidderau an die Planungsgemeinschaft Prof. Dipl. Ing. H. H. Dietz und Prof. Dipl. Ing. G. Mantke in Hanau/Main, Industrieweg 24 übertragen.

2.0 Baurechtliche Voraussetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Allee Nord" erfolgt gem. § 2 Abs. 2 und § 8 Abs. 2 - Satz 1 Satz 2 - BBauG.

Der Flächennutzungsplan für die Stadt - aufgestellt durch unter 1.0 aufgeführte Planungsgemeinschaft - liegt im Entwurf vor und befindet sich somit im Aufstellungsverfahren.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan ist dieser Gemarkungsteil als Wohngebiet (W) ausgewiesen.

BEBAUUNGSPLAN " ALLEE NORD "  
DER STADT NIDDERAU

Begründung für die Aufstellung

Im Zuge der hessischen Gebietsreform wurde aus den ehemals selbstständigen Kommunen Heldenbergen und Windecken im Jahre 1970 die Stadt Nidderau. Diese wurde im Raumordnungsplan der RPU als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Um ein Zusammenwachsen der Stadt Nidderau zu erreichen, wurde das beidseitig der B 45 liegende Gelände im Flächennutzungsplan als Baugebiet ausgewiesen. Der westliche Teil als verdichtetes Wohngebiet, der östliche Teil als Gemeinbedarfsflächen und gemischte Bauflächen. Der Westliche Teil wurde in Allee 1 - 6 benannt. Im Jahre 1973 wurde für das Gebiet Allee 1, bezeichnet als "ALLEE NORD", ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser sah eine sehr verdichtete Bauweise vor.

Um das zwischenzeitlich erschlossene Gelände der veränderten Marktlage anzupassen, wurde eine Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet.

Diese Forderungen wurden seitens der Grundstückserwerber an die Stadt herangetragen.

3.0 Lage des Planungsgebietes

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen liegen im Südwesten der bebauten Ortslage des Stadtteiles Windecken der Stadt Nidderau.

BEBAUUNGSPLAN " ALLEE NORD "  
DER STADT NIDDERAU

Begrenzt wird der Geltungsbereich:

Im Norden von der B 521

Im Osten von der B 45

Im Süden von dem geplanten Baugebiet "Allee Mitte"

Im Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Anbindung des Planungsgebietes erfolgt in der ersten Ausbaustufe der "Allee" - Baugebiete über die B 521. Bei einer Erweiterung des Baugebietes auf "Allee Mitte" erfolgt eine weitere Anbindung an die geplante Straße. Diese Straße ist im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

4.0 Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Gelände ist eben, ohne nennenswerte Struktur. Der maximale Höhenunterschied der Gemarkung beträgt 1,00 m. Das betreffende Planungsgebiet liegt ca. 118,00 m über NN.

Baumbestand ist nicht vorhanden. Eine Gruppe alter Kastanienbäume wird erhalten. Der Boden besteht aus bindigem Lehm mit einer mittleren Druckfestigkeit.

Der höchste Grundwasserstand liegt bei ca. 3,00 m unter OK Terrain.

BEBAUUNGSPLAN " ALLEE NORD "  
DER STADT NIDDERAU

5.0 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung gem. §§ 45 ff. BBauG. wird für das Planungsgebiet nicht erforderlich. Das rohe Gelände wurde von der Hessischen Landgesellschaft erworben, erschlossen, parzelliert und an Interessenten verkauft

6.0 Bauliche Nutzung

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Brutto-Baufläche beträgt	13,440 ha	=	100	%
abzügl. öffentl. Verkehrs- flächen	3,897 ha	=	28,9	%
Netto - Bauflächen	9,543 ha	=	71,1	%

---

Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstücken sind pro Wohneinheit 1 PKW-Stellplatz auf dem Grundstück als überdachter (Garage) oder offener Abstellplatz auszuweisen.

Seitlich der Straße sind im Bebauungsplan Parkplätze ausgewiesen. Diese sind bereits vorhanden. Sie waren für eine verdichtete Bebauung geplant und werden somit auch im neuen Konzept eingeplant.

Es ist geplant, in dem Baugebiet 650 Bewohner anzusiedeln. Bei Bedarf ist auf der ausgewiesenen Spielplatzfläche ein Kindergarten zu errichten.

BEBAUUNGSPLAN " ALLEE NORD "  
DER STADT NIDDERAU

7.0 Erschließung

7.1 Straßen

Die verkehrstechnische Haupteerschließung erfolgt über die B 521. Die Straßenquerschnitte sind im Planteil dargestellt. Die Erschließungskosten sind im Verkaufspreis enthalten. Durch die Änderung noch benötigte Straßen werden hergestellt.

7.2 Wasser

Die Wasserversorgung ist durch die Kreiswerke gesichert. Die Leitungen sind bereits vorhanden. Eventuell noch benötigte Leitungen sowie die Hausanschlüsse werden noch verlegt.

7.3 Abwasser

Die Abwässer werden im Mischsystem über den im Bau befindlichen Hauptsammler von Heldenbergen nach Windecken in die Kläranlage der Stadt Nidderau geführt. Eventuell durch die Änderung des Bebauungsplanes noch benötigte Leitungen werden noch verlegt. Die Hauptleitungen sowie die Hausanschlußleitungen sind bereits verlegt.

7.4 Elektrizität

Die Stromversorgung erfolgt über das Ortsnetz. Trafostationen sind vorhanden. Die Straßenbeleuchtung ist in Betrieb. Eventuell noch benötigte Leitungen werden bei Bedarf verlegt.

BEBAUUNGSPLAN " ALLEE NORD "  
DER STADT NIDDERAU

7.5 Gas

Die Versorgung mit Gas ist nicht vorgesehen.

7.6 Müll

Die Entsorgung des Baugebietes erfolgt durch eine von der Stadt beauftragte private Firma. Die Stadt ist an der Deponie Bruchköbel angeschlossen.

8.0 Besondere Einrichtungen

Im nordöstlichen Teil des Baugebietes, innerhalb der Zusammenführung der B 521 und B 45 liegen folgende Gewerbebetriebe:

Eine Tankstelle, das Lager der Raiffeisenbank sowie ein metallverarbeitender Betrieb.

Diese Betriebe waren bereits vorhanden und werden im Bebauungsplan als Gewerbebereich ausgewiesen.

An der B 521 ist ein Lärmschutzwall geplant.

Die Abschlußseite zu dem Baugebiet "Allee Mitte" bzw. zu der geplanten Erschließungsstraße über den Niddergrund ist ebenfalls durch einen Lärmschutzwall gesichert.

Auf dem Gelände des im ersten Plan ausgewiesenen Kindergartens, der verlegt werden soll, sind einige Geschäfte geplant.

BEBAUUNGSPLAN " ALLEE NORD "  
DER STADT NIDDERAU

9.0 Herstellungskosten

(Überschlägige Ermittlung nach dem Stand der Ausführungen anhand der Ausschreibungen)

8.1 Erschließungskosten

8.11 Verkehrsflächen	1.200.000,--	DM
8.12 Abwasserbeseitigung	700.000,--	DM
8.13 Straßenbeleuchtung	65.000,--	DM
8.14 Wasserversorgung	-	
8.15 Stromversorgung	-	

---

1.965.000,-- DM  
=====

BEBAUUNGSPLAN " ALLEE NORD "  
DER STADT NIDDERAU

Der Bebauungsplan "Allee Nord" (Flur 12) in dem Stadtteil Heldenbergen besteht aus dem hier vorliegenden Textteil (A) "Begründung" und der Anlage Planteil (B) "Bebauungsplan".

Bearbeitet:

Anerkannt:

Hanau, den

18.9.75

Nidderau, den

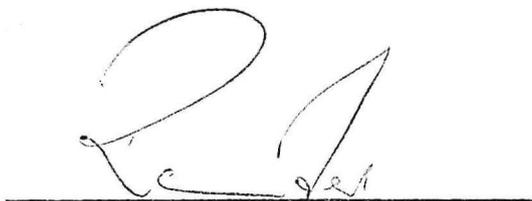
18.9.75

Im Auftrag des Magistrats

NEUE ANSCHRIFT:  
ARCHITEKTURBÜRO  
PROF. DIPL. ING. H. H. DIETZ  
646 HANAU/IM  
INDUSTRIEWEG 24  
TEL. 06181/31875



der Bürgermeister



der 1. Beigeordnete