

**Bebauungsplan**  
**mit Landschaftsplan**

**"SCHLOSSPARK II"**

**der Stadt Nidderau**

---

**Begründung gem. § 9 (8) BauGB**

1. Einleitung
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes
3. Rahmenbedingungen/Ziel und Zweck der Planung
4. Flächenaufteilung und verkehrliche Anbindung des Plangebietes
5. Umgestaltung der B 45
6. Mischgebiet
7. Allgemeines Wohngebiet
8. Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz
9. Fläche für Gemeinbedarf
10. Lärmschutz
11. Ver- und Entsorgung

Aufgestellt: Hanau, im August 1991  
geändert im Februar 1993  
zi/ei

INGENIEURBÜRO L. HETTERICH  
Corniceliusstraße 8

6450 Hanau

## **1. EINLEITUNG**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat am 8. Juli 1988 die Aufstellung des Bebauungsplans "Schloßpark II" mit Landschaftsplan beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan werden Regelungen für

- den Ausbau der B 45
- neue Wohnbauflächen
- neue Mischgebietsflächen

getroffen.

## **2. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Nidderauer Stadtteils Heldenbergen. Es füllt die Lücke zwischen der vorhandenen Bebauung und der Gesamtschule nordöstlich der B 45.

Es umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 12: 564/1 teilw., 580 teilw.

Flur 13: 63 teilw., 65/2, 66/2 teilw., 67/3, 68/1, 69, 70, 71/1, 157/3 teilw., 167/4 teilw., 191/1, 247, 248, 250, 251, 259 teilw., 260 teilw.

## **3. RAHMENBEDINGUNGEN/ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Die Regionalplanung weist mit dem Regionalen Raumordnungsplan Südhessen 1986 den Nidderauer Ortsteilen Heldenbergen und Windecken gemeinsam die Funktion eines Unterzentrums zu. Ein Unterzentrum hat Einrichtungen der Grundversorgung aufzuweisen und über das Gemeindegebiet hinausgehende Versorgungsaufgaben zu erfüllen, beispielsweise im kulturellen, sozialen sowie im Wirtschafts- und Verkehrsbereich.

In Anbetracht der Lagegunst von Nidderau zu Hanau und Frankfurt geht die Regionalplanung von einem erheblichen Einwohnerzuwachs aus. Die Projektion sieht einen Anstieg der Bevölkerung auf 18.550 Einwohner im Jahr 1995 vor, das wären 33,9 % mehr Einwohner als 1979. Zwischen den Ortsteilen Heldenbergen und Windecken sind in diesem Zusammenhang zusätzliche Siedlungsflächen im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesen.

Mit dem Bebauungsplan "Schloßpark II" leitet die Gemeinde die Konkretisierung dieser Vorgaben ein, in dem sowohl eine neue Wohn- als auch eine neue Mischgebietsbebauung vorgesehen wird. Neben der Bereitstellung zusätzlicher Wohneinheiten wird dadurch die Möglichkeit der Ansiedlung von Büros, Läden und Kleingewerbe eröffnet.

Die Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des z. Z. im Aufstellungsverfahren befindlichen FNP der Stadt Nidderau. Wichtiges Element des Bebauungsplans ist die Sicherung der Anbindung des Baugebietes an die B 45.

Gleichzeitig werden Umgestaltungsmaßnahmen in der B 45 geregelt, die mittelfristig die Funktion einer Stadtstraße übernehmen soll. Mit den Festsetzungen bezüglich der B 45 ersetzt der Bebauungsplan das Planfeststellungsverfahren. Dabei sind die Ausbaumaßnahmen in der Bundesstraße als zusammenhängende Gesamtplanung zu sehen, die sich von Heldenbergen bis Windecken (Bahnlinie) erstreckt.

Die Rechtskraft der Planung wird durch abschnittsweise aufgestellte Bebauungspläne realisiert.

#### **4. FLÄCHENAUFTEILUNG UND VERKEHRLICHE ANBINDUNG DES PLANGEBIETES**

Das Plangebiet "Am Schloßpark II" erhält im Süden eine Anbindung an die B 45. Die Kreuzungssituation wird an dieser Stelle über einen Kreisel geregelt werden.

Der nordöstlich der B 45 gelegene Bereich wird als Mischbebiert festgesetzt. Erschlossen wird diese Bebauung im wesentlichen durch parallel zur Bundesstraße geführte Stichstraßen.

Der zur Nidder orientierte Gebietsteil ist für die Wohnbebauung vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über eine von der Planstraße A ausgehende, sich in mehrere Teile gabelnde Stichstraße (Planstraße B).

Am östlichen Rand des Wohngebietes wird ein Kinderspielplatz festgesetzt.

Die zur Nidder abfallende Böschung mit dem vorhandenen Gehölzbestand wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von ca. 3,7 ha entfallen auf:

- Fläche für Gemeinbedarf	ca. 0,20 ha
- Mischgebiet, Bestand und Planung	ca. 0,73 ha
- Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,25 ha
- Erschließungsfläche neu	ca. 0,54 ha
- Verkehrsfläche Bestand	ca. 0,66 ha
- Öffentliches Grün	ca. 0,32 ha

## 5. UMGESTALTUNG DER B 45

Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen entlang der B 45 zwischen Heldenbergen und Windecken erfordert Ausbaumaßnahmen in der Straße. Auf lange Sicht soll die B 45 die Funktion einer Stadtstraße übernehmen.

Die vorgesehene Umgestaltungsmaßnahmen werden in Abstimmung mit den zuständigen Straßenbaubehörden über Bebauungspläne geregelt.

Neben dem Bebauungsplan "Schloßpark II" stellt die Stadt Nidderau Bebauungspläne für den Bereich östlich des Schwimmbades (Bebauungsplan "Am Rathaus") sowie für den Bereich Schwimmbad/Schule auf, so daß der planerische Zusammenhang der Maßnahmen gewährleistet ist. Der jeweilige Bebauungsplan stellt die Endausbaustufe dar, auch wenn in naher Zukunft zunächst nur ein Zwischenausbau erfolgen kann (insbesondere für die Kreiselanlagen). Der Endausbau wird erst bei der Realisierung der B 45 n (Ortsumgehung) angestrebt.

Wesentliches Element des Straßenausbaus ist die Schaffung zusätzlicher Anbindungen an die B 45, von deren Realisierung die Neubebauung in den Anschlußbereichen abhängt.

Einen Überblick über die langfristig vorgesehenen Anbindungen an die B 45 zwischen Heldenbergen und Windecken ist der Übersichtskarte auf der folgenden Seite zu entnehmen.

Die Anbindung der Planstraße A und der Händelstraße ist als Kreisverkehr vorgesehen. Die flächensparende Form weist um die Mittelinsel eine mit anderem Material befestigte, überfahrbare Fläche aus, so daß für die großen Fahrzeuge keine Behinderungen auftreten. Der Kreisel insgesamt ist für die Geradeausfahrer komfortabel befahrbar. Die Mittelinsel wird mit Bäumen bepflanzt und wirkt damit optisch als Bremse.

Die Einmündung der Beethovenallee wird enger gefaßt und mit Querungshilfen auf beiden Seiten der Einmündung jeweils im Zusammenhang mit den Busbuchten versehen. Damit wird eine Fußgängerschutzanlage entbehrlich. Die ausgewiesenen Abbiegespuren sind für zwei bzw. drei Fahrzeuge ausgelegt, was nach dem derzeitigen Planungsstand als ausreichend erscheint.

Die Fahrbahn verbleibt bei den Umgestaltungsmaßnahmen in der alten Lage. Durch die Reduzierung der Fahrbahnbreite auf 6,50 m stehen Flächen für den ruhenden Verkehr und Grünanpflanzungen zur Verfügung. Ziel ist eine gestalterische Aufwertung der B 45 als Allee.

Fuß- und Radweg bleiben entsprechen dem Bestand erhalten. Der südliche Geh- und Radweg wird von der Beethovenallee bis nach Winden verlängert.

## 6. MISCHGEBIET

Parallel zur B 45 wird eine zwei- bis dreigeschossige Neubebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt.

Neben Wohnen wird hier eine Nutzung durch Läden, Kleingewerbe, Arztpraxen o. ä. angestrebt.

Die Erschließung erfolgt durch parallel zur B 45 verlaufende Stichstraßen (Planstraße C und D).

Diese erhalten am Ende Wendemöglichkeiten (für PKW und LKW bis zu 8 m Länge ausreichend laut EAE '85). Die Planstraßen sind auf eine Breite von 6,0 m ausgelegt. Beidseitig sind Parkplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen (zum Teil als öffentliche, zum Teil als private Parkplätze). Auf diese Weise können ca. 80 Stellplätze bereitgestellt werden. Flächen für den ruhenden Verkehr müssen in diesem Ausmaß zur Verfügung stehen, wenn sich Läden, Büros etc. mit entsprechendem Kundenverkehr ansiedeln.

Pflanzmaßnahmen sollen für eine akzeptable gestalterische Einbindung der Stellplätze sorgen.

Wird eine weniger intensive Nutzung realisiert, sollte der Ausbau der Parkierungsflächen auf die an der B 45 gelegenen Bereich beschränkt werden; die übrigen Flächen stünden für Grünpflanzungen zur Verfügung.

Die bestehende Bebauung an der B 45 bzw. an der Fritz-von-Leonhardi-Straße erhält die dem rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechenden Festsetzungen.

Von dem Wendehammer wird eine Fußwegeverbindung zu dem neuen Baugebiet geschaffen.

### **6.1 Nutzungseinschränkungen im Mischgebiet**

#### Zum Ausschluß von "sonstigen Gewerbebetrieben", Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten:

Angestrebt wird für diesen Gebietsteil ein urbaner Charakter mit hoher städtebaulicher Qualität. Die anzusiedelnden Nutzungen sollten daher hinsichtlich Störungsgrad (Emissionen), optischem Erscheinungsbild und Anziehungskraft für Kundenverkehr diesen Zielvorstellungen entsprechen. Für Gewerbebetriebe gilt dies im allgemeinen nicht.

Ebenso würde die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen den städtebaulichen Zielen im Hinblick auf Urbanität, Architektur und Verkehrsaufkommen widersprechen.

#### Zum Ausschluß von Vergnügungsstätten:

Vergnügungsstätten sind im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig. Im Plangebiet werden diese Betriebe jedoch nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Bekanntermaßen sinkt in der Umgebung derartiger Etablissements das geschäftliche Niveau. Die Stadt wünscht jedoch in diesem Stadtteil die Ansiedlung seriöser Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe; hier steht zu befürchten, daß sich solche Betriebe nicht in der Umgebung von Vergnügungsstätten niederlassen und dadurch das angestrebte städtebauliche Ziel nicht erreicht wird.

Zudem sind derartige Einrichtungen nur für einen begrenzten Kundenkreis attraktiv. Angestrebt wird aber die Ansiedlung von Betrieben, die bei einem breiten Kundenkreis auf Interesse stoßen.

## 7. ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Der nördliche Teil des Plangebietes ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Vorgesehen ist im überwiegenden Teil des Gebietes eine flächen-sparende zweigeschossige Doppelhausbebauung; lediglich in einem kleinen Abschnitt sind Hausgruppen (Reihenhäuser) festgesetzt. Auf diese Weise können bis zu 46 Wohneinheiten entstehen. Die Grundstücksgröße beträgt durchschnittlich ca. 220 m<sup>2</sup>.

Die Anordnung der Bebauung ist den natürlichen Gegebenheiten angepaßt. Die Gebäudestellung orientiert sich an dem Geländeverlauf. Zur gut durchwachsenen Böschung wird ein angemessener Abstand durch die Baukörper eingehalten.

Die Erschließung erfolgt über die Planstraße B. Diese ist als Mischfläche auszustalten. Im Durchschnitt erhält sie eine Breite von 6,0 m; punktuell wird sie für Parkplätze auf 8,5 m aufgeweitet.

In der Mitte des Wohngebietes wird die Verkehrsfläche aufgeweitet und platzartig gestaltet durch Baumpflanzungen in der Mitte der Fahrbahn. Einerseits können hier durch grünordnerische Maßnahmen Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden, andererseits können Flächen für den ruhenden Verkehr bereitgestellt werden.

Generell wird für den Planbereich darauf hingewiesen, daß die Fußgängerbereiche und Parkplätze behindertengerecht hergestellt werden sollen (DIN 18024).

## **8. Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz**

Im Osten an dem Fußweg zur Nidder wird ein Kinderspielplatz von ca. 600 m<sup>2</sup> Größe festgesetzt. Die verkehrsferne Lage bietet sich als Standort an. In Verbindung mit der Böschungsfläche und den anschließenden Grünbereichen kann der Kinderspielplatz als Übergang zwischen Siedlung und Landschaft entsprechend grünplanerisch ausgebildet werden.

Er erhält damit nicht nur eine Aufenthaltsfunktion für Kinder sondern auch für die den Fußweg an der Nidder benutzenden Spaziergänger.

Bei der Ausbauplanung sind zwischen Nidder und dem Kinderspielplatz zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen erforderlich.

## **9. Fläche für Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**

Die Post-Schaltstation bleibt in ihrem Bestand erhalten. Es ist keine Neuplanung in diesem Bereich vorgesehen.

Wünschenswert ist mittelfristig die gestalterische Aufwertung des Gebäudes, z.B. durch einen Satteldachaufbau sowie Fassadenberankungen.

## **10. Lärmschutz**

Um im Rahmen der Bauleitplanung einer ausreichenden Lärmvorsorge Rechnung zu tragen, hat die Stadt Nidderau ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben, das die durch den Verkehr auf der B 45 verursachte Lärmbelastung der künftigen und bestehenden Bebauung untersucht.

Das Lärmgutachten wurde vom Ingenieurbüro IMB-Plan, Frankfurt, in Abstimmung mit der Hessischen Landesanstalt für Umwelt erarbeitet.

Berechnet wurde der Planungsfall, daß die B 45 n (Ortsumgehung) nicht vorhanden ist, die vollständige Bebauung mit dem daraus resultierenden Fahrzeugaufkommen aber schon besteht. Dabei wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 zugrundegelegt.

Die zugrundegelegten Lärmwerte werden im genannten Planungsfall punktuell zw. 1,7 und 4,5 dB überschritten. Im Planungsfall der vorhandenen B 45 n sind an keinem der untersuchten Profile Überschreitungen zu verzeichnen.

Aus Sicht des Lärmgutachters ist bei der Beurteilung der Überschreitungen zu berücksichtigen, daß sich diese nur in einem Planungsfall zeigen, der temporären Charakter hat. Dabei wird die Ansicht vertreten, daß sich die Überschreitungen in einem tolerierbaren Rahmen bewegen.

Aus diesen Gründen und im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung, die B 45 zu einer in ein urbanes Umfeld eingebetteten Stadtstraße zu entwickeln, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wall/Wand) planerisch als nicht sinnvoll anzusehen.

Der Gutachter schlägt vielmehr vor, bei der Grundrißkonzeption der Häuserzeile an der B 45 die Ruheräume zur straßenabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Dieser Vorschlag wird in die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes integriert.

Des Weiteren schlägt der Gutachter die Anordnung einer Pergolenkonstruktion im nördlichen Teil des Baugebietes zwischen dem quer zur B 45 stehenden Gebäude und der neuen Bauzeile parallel zur B 45 vor. Diese Pergola wäre als Lärmschutzmaßnahme in bestehende Hausgärten zu integrieren, was als nur bedingt durchsetzbar angesehen wird. Angesichts der Beurteilung des Gutachters, daß die Überschreitungen der Lärmwerte nicht als so erheblich einzustufen sind und ohnehin nur mittelfristig in diesem Ausmaß auftreten, wird auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet.

Einzelheiten sind dem Gutachten zu entnehmen, das im Bauamt der Stadt Nidderau eingesehen werden kann.

## 11. Ver- und Entsorgung

### 11.1 Wasserwirtschaft

#### - Wasserversorgung

Die Wasserversorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der Kreiswerke Hanau. Die erforderlichen Leitungen sind vorhanden. Im Hinblick auf die geplante umfangreiche Baumbepflanzung ist bei der Durchführung der Maßnahmen darauf zu achten, daß zwischen der jeweiligen Stammachse und der Rohrwand benachbarter Wasserversorgungsleitungen bzw. Hausanschlußleitungen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten ist. Auf das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 wird verwiesen.

Die Druckverhältnisse sind ausreichend. Die nötige Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

#### - Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem über den Niddatal-sammler, der zur Kläranlage in Windecken führt. Die erforderlichen Kanalanlagen sind vorhanden und ausreichend dimensioniert; Sanierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### - Abwasserbehandlung

Die Kläranlage Windecken erfüllt hinsichtlich ihrer Reinigungsleistung die derzeit gültigen Einleitbedingungen gemäß Erlaubnisbescheid. Auch nach Anschluß des Baugebietes kann eine ausreichende Abwasserreinigung gewährleistet werden.

- Trinkwasserschutzgebiete

Das geplante Baugebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

- Altablagerungen

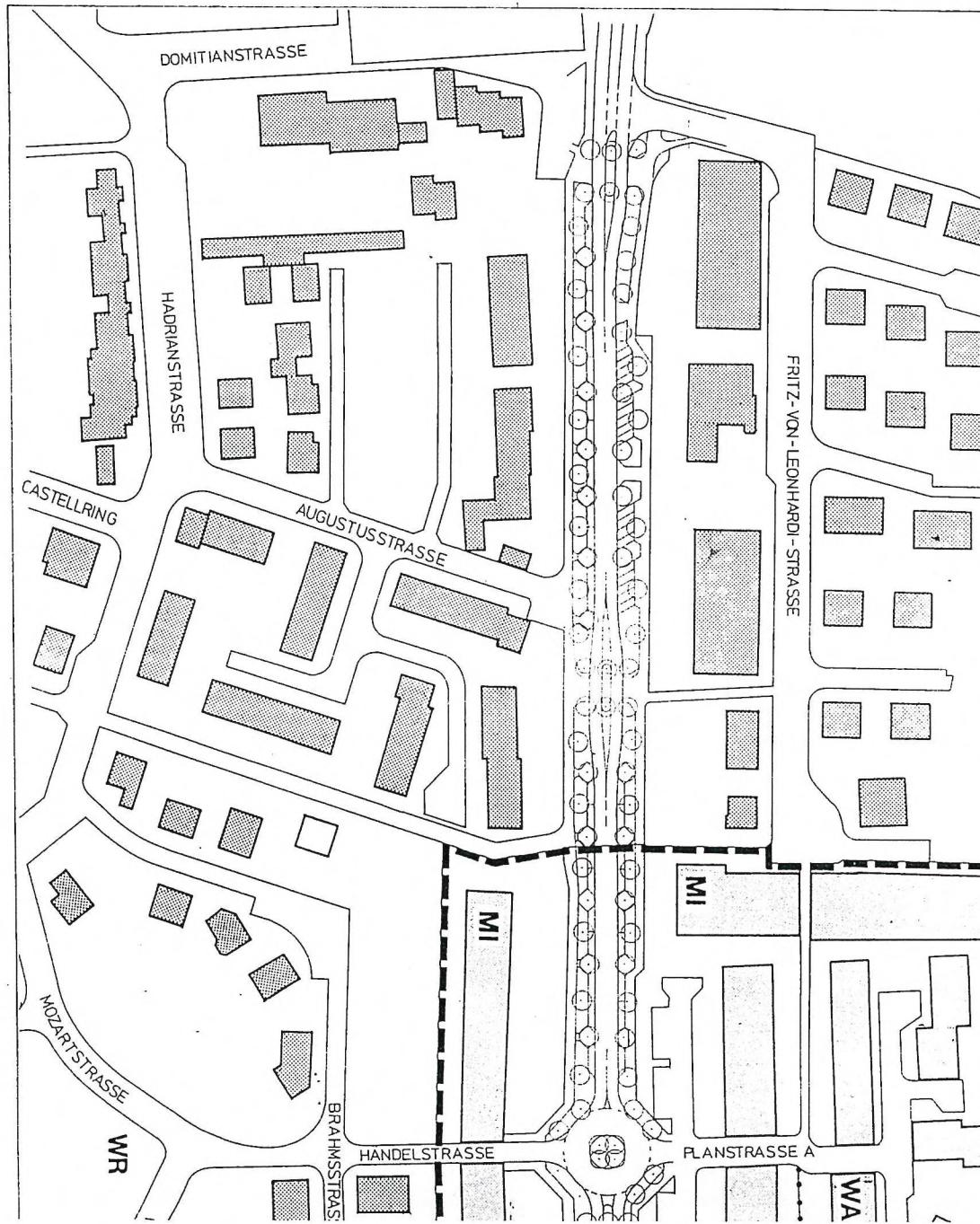
Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

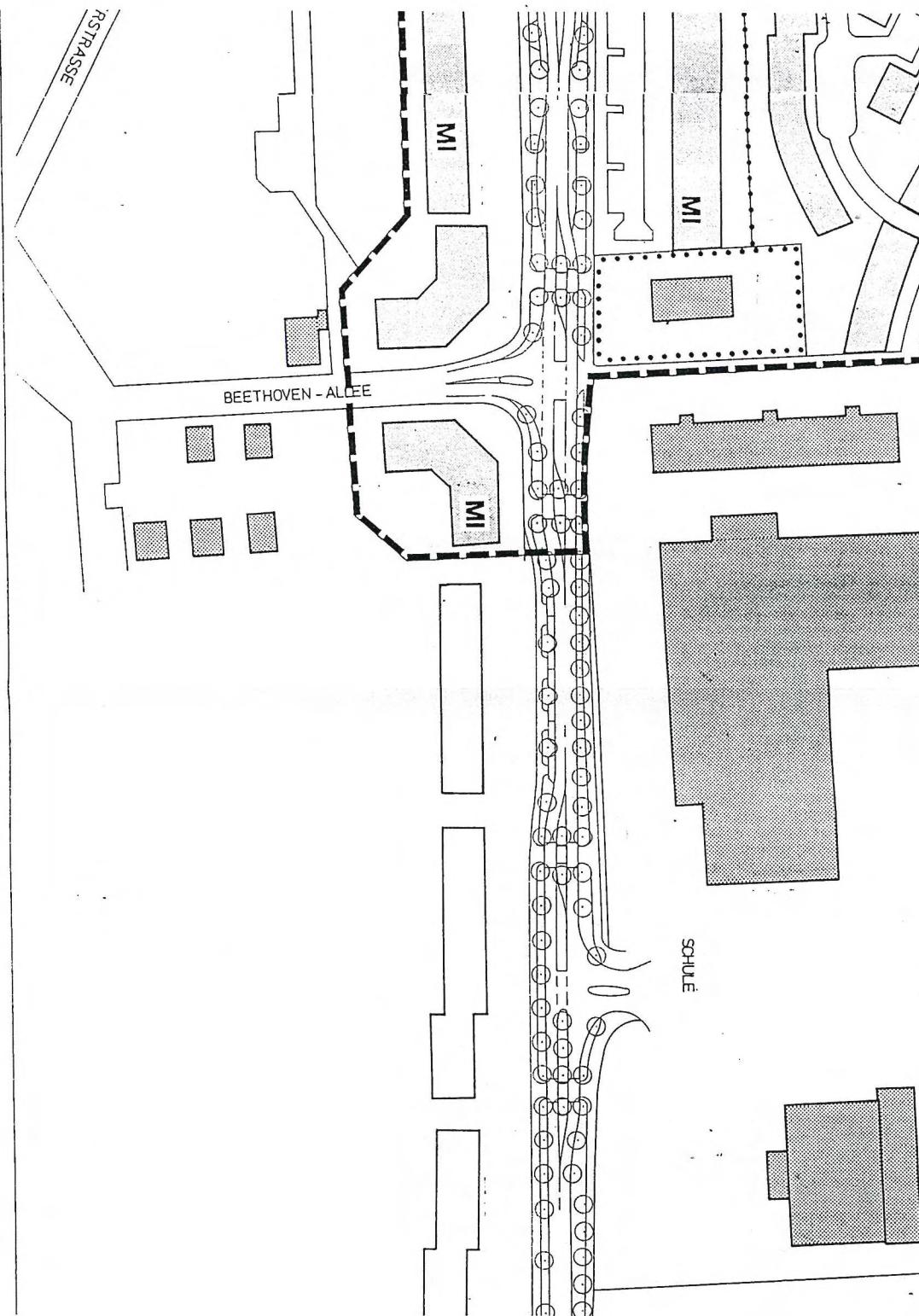
- Überschwemmungsgebiete

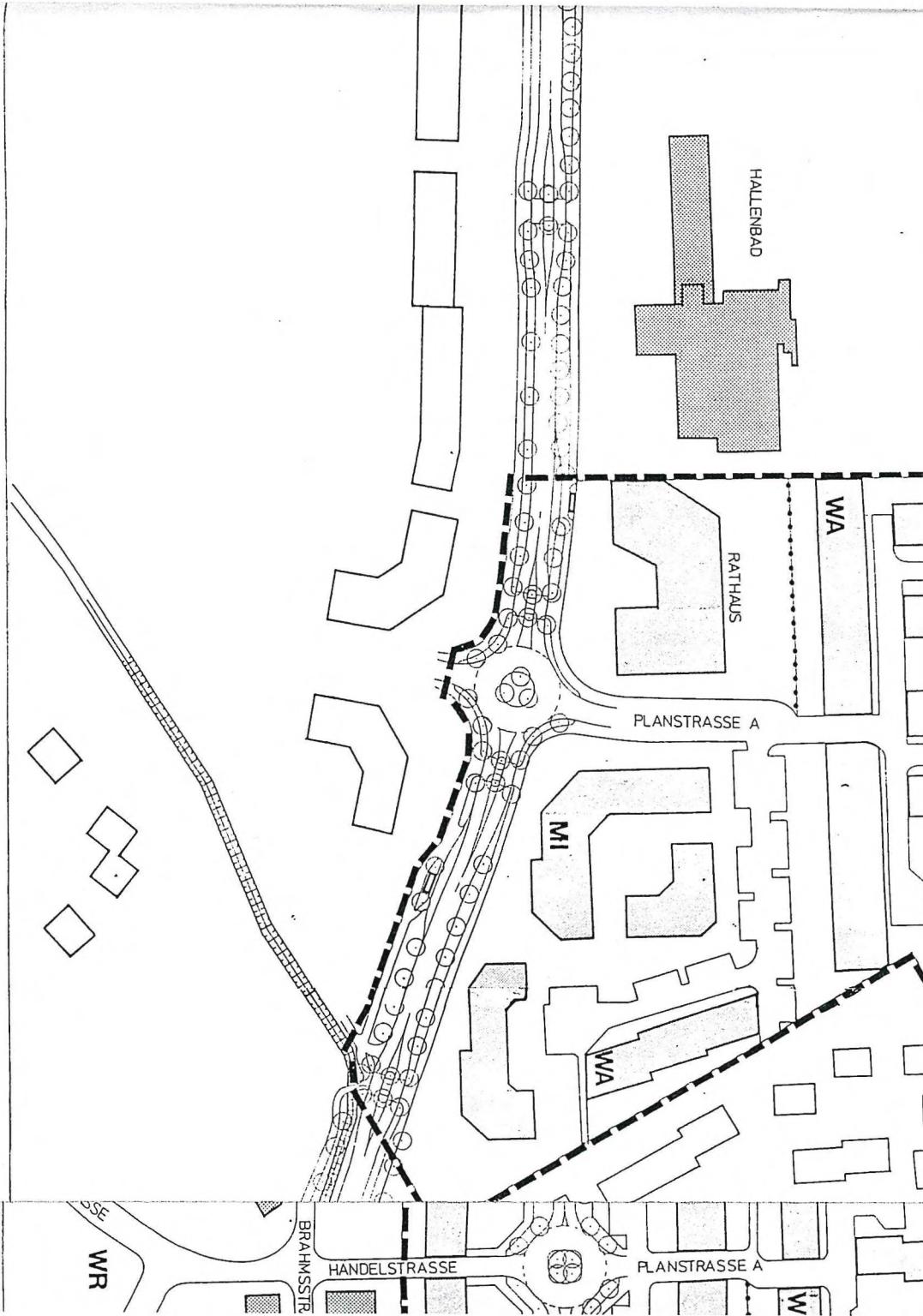
Das zur Bebauung vorgesehene Gelände ist durch einen auf einem Damm verlaufenden Fußweg gegen Überflutungen geschützt und befindet sich deshalb nicht im Überschwemmungsgebiet der Nidder.

## **11.2 Stromversorgung**

Für die Sicherstellung der Stromversorgung wird eine Trafostation im Plangebiet festgesetzt.







## LAGEPLAN KONRAD-ADENAUER-ALLEE

### LEGENDE

-  GRENZEN DER BEBAUUNGSPPLAN - GELTUNGSBEREICHE
-  BAUGEBIETARTEN:  
MI MISCHGEBIET
-  WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
-  WR REINES WOHNGEBIET
-  GEMEINBEDARFS - FLÄCHE POST

**LiMB PLAN**

Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH  
Vilbeler Landstr. 41 • 6000 Frankfurt a.M. 60 • Tel. 06109/3818

STADT NIDDERAU DEZ '88

KONRAD - ADENAUER - ALLEE

ÜBERSICHTSPLAN GESTALTUNG

M 1: 2000

NORD

