



# Stadt Nidderau – ST Heldenbergen Bebauungsplan „Am Richtbockspfad – Brentanostraße“

## Zusammenfassende Erklärung



*Dem Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 4 bzw. 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.*

---

Bearbeitung:

**BÜRO DR. KLAUS THOMAS**  
Ritterstraße 8 • 61118 Bad Vilbel  
Tel: 06101/ 582106 • Fax: 06101/ 582108  
[Info@buerothomas.com](mailto:Info@buerothomas.com) • [www.buerothomas.com](http://www.buerothomas.com)  
Bearbeitungsstand: Dezember 2018



## 1 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat in ihrer Sitzung am 29. August 2002 die Änderung der Bebauungspläne „Brentanostraße“ und „Am Richtbockspfad“ im Stadtteil Heldenbergen beschlossen. Bei der Beschlussfassung wurde davon ausgegangen, dass mit der Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine einfache Änderung gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Bei beiden Bauleitverfahren wurden jedoch Verfahrensmängel festgestellt, so dass eine Neuaufstellung der Planung erforderlich wurde.

Die erforderlichen Änderungen und Ergänzungen an den Planungen haben dazu geführt, dass die Geltungsbereiche beider Pläne zusammengelegt und um einen Block zwischen Homburger und Karbener Straße arrondiert wurden.

### Termine

Abgesehen von der oben bereits beschriebenen Plangeschichte wurde die Änderungsplanung 2004 neu ins Verfahren gebracht und aufgrund der besonderen Relevanz für die Bürger eine **frühzeitige Bürgerbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 15.10.2004 bis 19.11.2004 durchgeführt. Die frühzeitige Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB (1997) gleichzeitig mit dem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

In der Stadtverordnetenversammlung am 22.07.2005 wurde der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung bei der Stadtverwaltung vom 08.08.2005 bis einschließlich 19.09.2005 **öffentlich ausgelegt**. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am 30.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 01.08.2005 und Fristsetzung zum 19.09.2005.

Der **Satzungsbeschluss** erfolgte am 28.10.2005 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau.

## 2 Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Ziel der Bauleitplanung war es, das Maß der baulichen Nutzung im Gesamtgebiet zu reduzieren und damit eine Anpassung des Planungsrechts an die tatsächliche Nutzung zu erreichen. Außerdem sollten durch die Zusammenlegung die Festsetzungen vereinheitlicht werden.



### 3 Berücksichtigung der Umweltbelange

#### 3.1 Allgemein

Im Regionalplan 2000 ist das Plangebiet insgesamt als „Siedlungsbereich Bestand“ ausgewiesen. Westlich der bebauten Ortslage ist im Regionalplan bereits die Neubautrasse der B 45 dargestellt.

Im seinerzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidderau war das Plangebiet ganz überwiegend als „W“ – Wohnbaufläche dargestellt. In dem bisher nicht im Geltungsbereich enthaltenen „Zwickel“ zwischen Homburger Straße und Karbener Straße und östlich am Johannesweg ist größtenteils „M“ – gemischte Baufläche dargestellt.

Da die Änderungs- und Ergänzungsplanung eine weitgehend abgeschlossene Gebietsentwicklung betrifft, waren die Umweltbelange nur von untergeordneter Bedeutung.

Die beiden Bebauungspläne „Brentanostraße“ und „Am Richtbockspfad“ umfassen einen großen Bereich von Heldenbergen, der in der Nachkriegszeit und im wesentlichen seit den 70er Jahren bebaut wurde. Der Geltungsbereich ist durch drei Gebiete geprägt: der Bereich um die Brentanostraße, das Gebiet „Am Richtbockspfad“ ohne Alber-Schweitzer-Schule und die restliche Dreiecksfläche zwischen Homburger und Karbener Straße. Die in erster Linie auf der Grundlage der seit den 1960er / 1970er Jahren rechtskräftigen Bebauungspläne entstandene Bestandsbebauung wurde 2004 überprüft. Die Bestandserhebungen und das Luftbild bestätigten die fast abgeschlossene Bebauung.

Die Gartenzonen traten trotz des verhältnismäßig hohen Flächenanteils im Grunde nicht besonders in Erscheinung. Bemerkenswerter Gehölzbestand war, zumindest bei der Bestandserfassung, bei der auf das Betreten der Grundstücke verzichtet wurde, nicht festzustellen. Auf unbebauten Grundstücken gab es teilweise alte Obstbäume. In den Vorgartenbereichen dominierten Nadelgehölze, Hecken und Sträucher. Die bereits vorhandenen Straßenräume sind konventionell mit Asphalt-Fahrbahnbereich und begleitenden schmalen Fußwegen ausgebaut. Bäume und Sträucher gibt es im öffentlichen Straßenraum nicht.

Es ergab sich somit die Notwendigkeit, eine Bauleitplanung zu erstellen, mit der die Chancen zur Festschreibung von städtischen Entwicklungszielen wahrgenommen werden können. Vorrangig war dabei die Überprüfung des Maßes der baulichen Nutzung in Bezug auf die tatsächliche Situation, die im Ergebnis zu einer behutsamen „Anpassung nach unten“ führte. Im Zuge der Überplanung wurde das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die GRZ, intensiv und unter Bezug auf die unterschiedlichen Baunutzungsverordnungen – 1962, 1968 und 1990 – überprüft. Die auf den ersten Blick gegenüber der alten Planung unveränderte GRZ bedeutete auf Grund der



unterschiedlichen Verordnungsinhalte de facto eine Herabsetzung des Maßes der baulichen Nutzung um ca. 30%.

Da die Gebiete weitestgehend bebaut sind und verfestigte Nutzungsstrukturen vorliegen, wurden die Gebietstypen der alten Planung grundsätzlich beibehalten. Eine weitere Verdichtung war nicht erwünscht, daher wurden verschiedene Planungsinstrumente wie die Festsetzung von Haustypen, die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude und die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen eingesetzt.

Der Bebauungsplan orientiert sich am Bestand, lenkt künftige Umnutzungen und ermöglicht eine Bebauung in den noch freien Baulücken. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden dabei allerdings nur Eingriffe ermöglicht, die auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB möglich wären. Ein Ausgleich war daher nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

### 3.2 Schutzgüter

Da der Geltungsbereich größtenteils überplant und auch schon fast vollständig baulich genutzt wird, war eine schutzgutbezogene Bewertung nicht vorzunehmen. Die Eingriffe in die Schutzgüter sind teilweise seit über 50 Jahren bereits erfolgt.

### 3.3 Fazit

Die für das Gesamtgebiet getroffenen Festsetzungen zur Landschaftsplanung regeln die Mindestbegrünung der Vorgärten, die Befestigung der Stellplätze und Zuwegungen und den Anteil von standortfremden Gehölzen. Zudem wird durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise eine Minimierung von Neueingriffe erreicht. Die Änderungsplanung dient der Sicherung der noch verbliebenen Freiflächen und trägt damit den Umweltbelangen Rechnung.

## 4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen von Bürgern und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen aufgenommen und die Planung angepasst.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind Stellungnahmen eingegangen, die sich in erster Linie mit der Bebaubarkeit einzelner Grundstücke befassten. Naturschutzfachliche Belange wurden dabei nicht vorgetragen.



Die wenigen Themen zu naturschutzfachlichen Belangen in den Stellungnahmen der Behörden befassten sich mit dem Lärmschutz zur Ortsumgehung und der Umwelttechnik.

Diesen Belangen wurde im Rahmen der Abwägung und Planung ausreichend Rechnung getragen. Vertieft wurden außerdem die Aussagen zur Ver- und Entsorgung und zum Denkmalschutz. Planungsrechtlich relevante Auswirkungen waren davon nicht abzuleiten. Darüber hinaus wurden einzelne Hinweise vorgebracht, die zur Kenntnis genommen wurden und ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind.

## **5 Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung**

Aufgrund der bereits seit Jahrzehnten vorliegenden Bebauungspläne war eine grundsätzliche Planungsentscheidung bereits gefallen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Auswirkungen der Planung begrenzt und insgesamt eher minimiert.

Da es sich um eine Änderungsplanung handelt, die lediglich Bereiche neu ordnet die größtenteils ohnehin baulich genutzt werden und andere Planungsmöglichkeiten nicht zu prüfen waren, ist die Abwägungsentscheidung auch für die Planänderung positiv ausgefallen.