

**STADT Nidderau**  
Stadtteil Heldenbergen



**Bebauungsplan**  
**„Die Spitzäcker“ 1. Änderung**

**Begründung**  
- Satzung -

Stand: 24.10.2022

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |   |
|---|---|
| 1. Einleitung .....   | 4 |
| 1.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich .....                    | 4 |
| 1.2. Veranlassung und Planziel .....                              | 5 |
| 1.3. Bauleitplanverfahren .....                                   | 6 |
| 1.3.1. Bebauungsplan .....  | 6 |
| 1.4. Rechtliche Grundlagen.....                                   | 6 |
| 1.5. Übergeordnete Planungen .....                                | 7 |
| 1.5.1. Regionaler Flächennutzungsplan.....                        | 7 |
| 1.5.2. Gesetzlicher Schutzstatus.....                             | 7 |
| 2. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT .....                            | 7 |
| 2.1. Geltungsbereich .....  | 7 |
| 2.2. Art der baulichen Nutzung .....                              | 7 |
| 2.2.1. Allgemeines Wohngebiet.....                                | 7 |
| 2.3. Maß der baulichen Nutzung .....                              | 8 |
| 2.3.1. Grundfläche, Geschossfläche, Anzahl der Vollgeschosse..... | 8 |
| 2.4. Baugrenzen .....   | 8 |
| 3. HINWEISE UND ÄNDERUNGEN .....                                  | 8 |

## VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

|   |   |
|---|---|
| Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans, ohne Maßstab (Quelle: Geoportal Hessen)..... | 4 |
| Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, ohne Maßstab (Quelle: Geoportal Hessen).....   | 5 |

## 1. EINLEITUNG

### 1.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Nidderauer Stadtteils Heldenbergen.

Der Planbereich des Ursprungsbebauungsplans umfasst in der Flur 1 die Flurstücke 823/6, 947/2, 946, 432/2, 432/4, 434/2 bis 434/4, 429/3, 428, 921 bis 923, 924/1, 924/2, 925 bis 928, 929/1, 929/2, 930/1 bis 930/3, 931/1, 931/2, 932, 933/1, 933/2, 934/1, 934/2, 935 bis 940, 941/1, 941/2, 942 bis 944, 388/2, 390/2, 393/1, 395/1, 397/1 421/1, 421/2 und 422, sowie teilweise 787/3, 825, 412/14, 412/2 und 413/3.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans, ohne Maßstab (Quelle: Geoportal Hessen)

Der Planbereich der Bebauungsplanänderung umfasst in der Flur 1 der Gemarkung Heldenbergen die Flurstücke 421/1, 421/2 und 422, sowie Teile der Flurstücke 408/1, 412/2, 412/14 und 413/3.

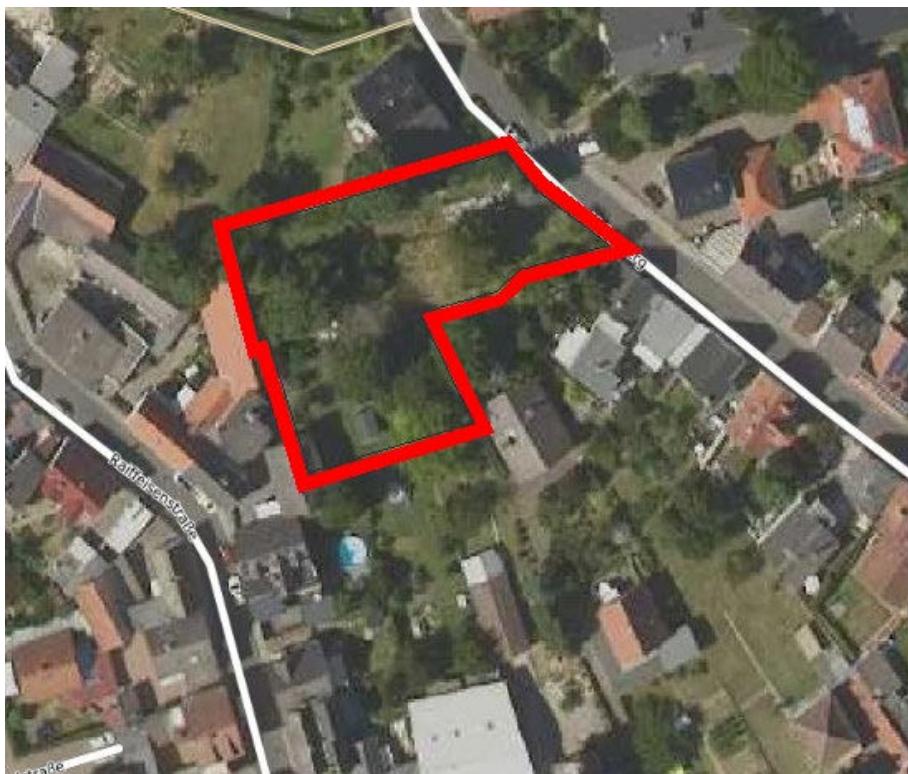


Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, ohne Maßstab (Quelle: Geoportal Hessen)

## 1.2. Veranlassung und Planziel

Die städtebauliche Strategie der Innenentwicklung hat das Ziel, den zukünftigen Flächenbedarf möglichst weitgehend durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen zu decken. Die Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich soll vermieden werden. Die Stärkung der Innenentwicklung hat mit Inkrafttreten der Novelle des Baugesetzbuchs 2013 mittlerweile auch Eingang in das Bau- und Planungsrecht gefunden. Dort wird nun explizit geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig als Innenentwicklung erfolgen soll. Die Stadt Nidderau möchte dem nun Rechnung tragen, indem eine Innenbereichsfläche für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden soll, denn es gibt in der Stadt eine große Nachfrage nach Bauland.

Die besagte Fläche befindet sich jedoch im Geltungsbereich des seit 1970 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 „Die Spitzäcker“ der Gemeinde Heldenbergen (heute: Stadt Nidderau, Stadtteil Heldenbergen). Dieser sieht für die betroffene Fläche eine Stichstraße zur Erschließung der dahinterliegenden Grundstücke vor, welche allerdings nie gebaut wurde. Die entsprechenden Grundstücke sind bereits anderweitig erschlossen worden, weshalb für die geplante Stichstraße kein Bedarf mehr besteht. Vonseiten der betroffenen Grundstückseigentümer wurde dies der Stadt Nidderau bestätigt. Ziel dieser Änderung ist es, die Stichstraße aus dem Bebauungsplan herauszunehmen und die geplante Straßenfläche als allgemeines Wohngebiet auszuweisen, um eine Wohnbebauung im Geltungsbereich zu ermöglichen.

## 1.3. Bauleitplanverfahren

### 1.3.1. Bebauungsplan

Die zu erfüllenden gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind hier gegeben:

Nach § 13 Abs. 1 Variante 1 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren angewendet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die angestrebte Änderung berührt aufgrund ihrer Geringfügigkeit die Grundzüge der Planung nicht. Es soll lediglich eine Stichstraße aus dem Geltungsbereich des Ursprungsplans entnommen werden.

Das vereinfachte Verfahren ist außerdem nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht anwendbar, wenn die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht; dies ist im vorliegenden Fall zu verneinen.

Das vereinfachte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, welche die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, sprich FFH- und Vogelschutzgebiete, sind. Solche Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Des Weiteren dürfen nach § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BlmSchG zu beachten sind. Dies kann in diesem Fall ebenfalls verneint werden.

Im Ergebnis steht somit fest, dass der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB keine rechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen.

In diesem Verfahren wird deshalb gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden abgesehen.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

## 1.4. Rechtliche Grundlagen

- Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020.

## 1.5. Übergeordnete Planungen

### 1.5.1. Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein-Main fasst den Regionalplan und den Flächennutzungsplan in einem Planwerk zusammen. In diesem ist der betroffene Bereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt, was auch der zukünftig geplanten Nutzung auf der betroffenen Fläche entspricht.

### 1.5.2. Gesetzlicher Schutzstatus

Laut dem hessischen Naturschutzinformationssystem (NATUREG) liegt das Plangebiet in keinem gesetzlich geschütztem Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH- oder Vogelschutzgebiet.

Nach Auskunft des Main-Kinzig-Kreises liegt das Plangebiet in der Zone II des „Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes“, die geltende Verordnung zum Schutz der Heilquellen ist zu beachten.

## 2. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT

### 2.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst einen Teilausschnitt im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans und orientiert sich an diesem. Flurstück 412/14 wurde, bis auf einen sehr kleinen, die ursprünglich geplante Stichstraße umfassenden Teil am nördlichen Ende des Flurstücks, nicht in die Bebauungsplanänderung mit einbezogen, da der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans dort das Gebäude Burgstraße 10A überlappt, welches zum Zeitpunkt der damaligen Planerstellung noch nicht vorhanden war. Ansonsten folgt die Grenze des Geltungsbereichs der des rechtskräftigen Bebauungsplans bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 422 und wird östlich von der Straße Kellerberg (Grenze des Flurstücks 947/2) begrenzt.

### 2.2. Art der baulichen Nutzung

#### 2.2.1. Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, das gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient.

In allen Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Darüber hinaus werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen.

Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden ausgeschlossen, da es sich dabei um publikumsintensive Einrichtungen handelt, die ein höheres inneres Verkehrsaufkommen hervorrufen würden.

Die nunmehr umgenutzte Fläche kann an alle Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen werden.

## **2.3. Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahlen oder die Größe der Grundstücksfläche der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Stadt- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

Die Werte zum Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, um ein Einfügen zukünftiger Bebauung in die Umgebung zu erwirken.

### **2.3.1. Grundfläche, Geschossfläche, Anzahl der Vollgeschosse**

Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II festgesetzt.

## **2.4. Baugrenzen**

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Diese dürfen mit Ausnahme der in § 23 Abs. 3 BauNVO genannten Sachverhalte von den Gebäuden und Gebäude- teilen geringfügig überschritten werden.

Die Baugrenzen orientieren sich an der Straße Kellerberg und an den Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht zu Erschlie- ßungszwecken erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

## **3. HINWEISE UND ÄNDERUNGEN**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Die Spitzäcker“ 1. Änderung werden für seinen Geltungsbe- reich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Die Spitzäcker“ der Gemeinde Heldenbergen von 1970 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung ersetzt.

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Vor- schriften des Bebauungsplans „Die Spitzäcker“ gelten im Übrigen unverändert fort.