

B E B A U U N G S P L A N

mit Landschaftsplan

" A m R a t h a u s "

der Stadt Nidderau

---

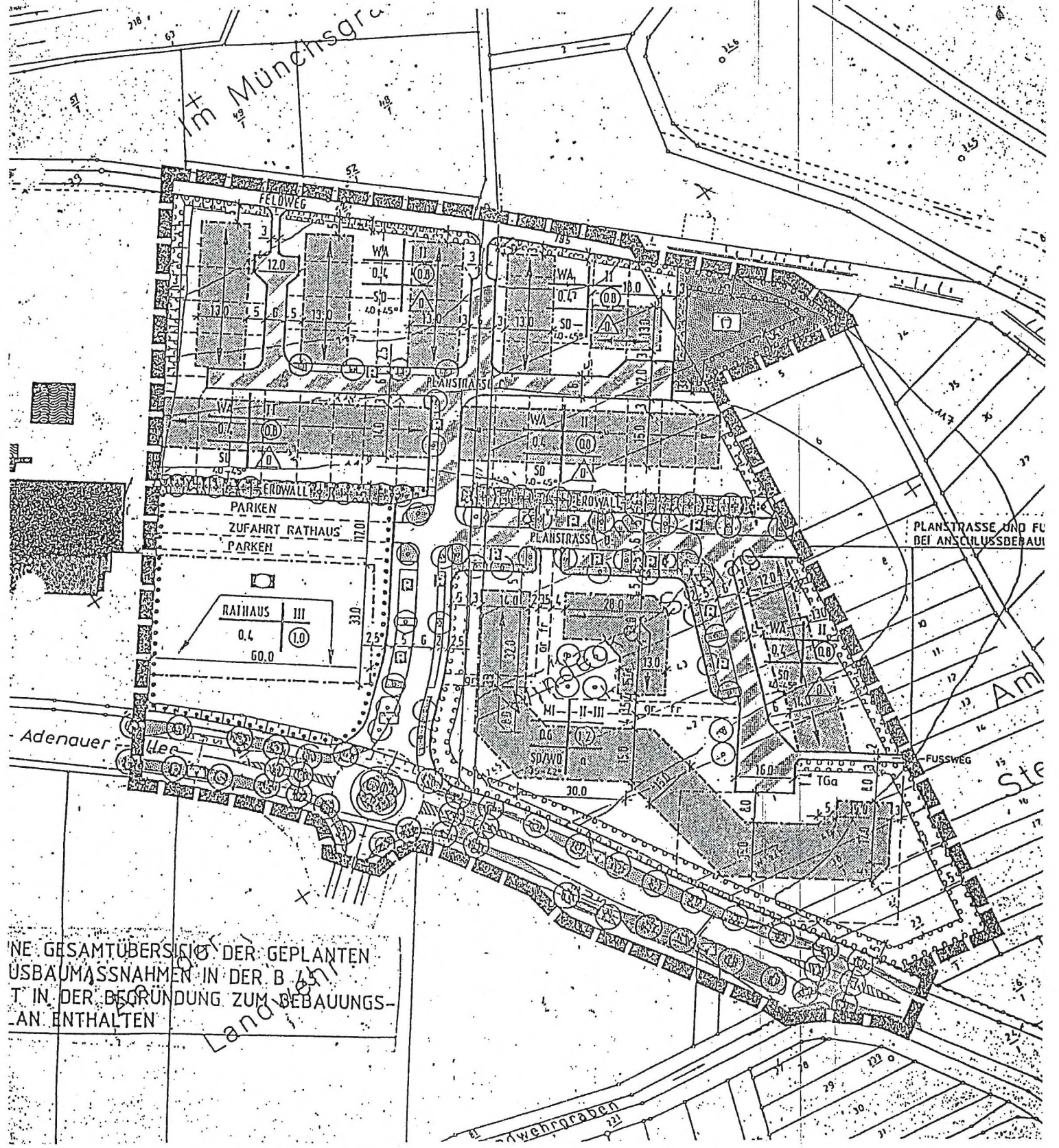
I. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

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



O.M.

Im Münchensgraben



NE GESAMTÜBERSICHT DER GEPLANTEN  
USBAUMASSNAHMEN IN DER B  
T IN DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGS-  
AN ENTHALTEN



II. Landschaftsplan nach § 4 HENatG

1. Bestand

2. Planung

III. Bauordnungsrechtliche Textfestsetzungen  
nach § 118 (1) und (2) HBO / § 9 (4) BauGB



I. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Einleitung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat am 08. Juli 1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Rathaus" mit Landschaftsplan beschlossen.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen über

- den Rathausneubau
- neue Wohnbaugebiete
- neue Mischbauflächen
- Umgestaltungsmaßnahmen auf der B 45

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 3,1 ha liegt zwischen den Ortsteilen Heldenbergen im Nordwesten und Windecken im Südosten an der B 45 zwischen Schwimmbadfläche, Nidderau und Kleingärten.

Es umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 1 : 47/1 tw.

Flur 4 : 4, 21/1, 22/1, 23/1, 24/1 tw., 60/1 tw.

Flur 13: 2/3, 2/4, 3, 4, 37/3, 38/1, 40/1, 41/1, 42,  
43, 44, 45, 46, 47/1, 47/2, 167/4 tw.



3. Rahmenbedingungen / Ziel und Zweck der Planung

Die Regionalplanung weist mit dem Regionalem Raumordnungsplan 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, insbesondere im kulturellen, sozialem 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 Regionalem Raumordnungsplan 1986 ausgewiesen.

Mit dem Bebauungsplan "Am Rathaus" leitet die Stadt die Konkretisierung dieser Maßgaben ein.

Sie strebt an, auf dem Gelände das neue Rathaus der Stadt zu errichten. Das historische Rathaus in Windecken kann den aktuellen Raumbedarf nicht mehr erfüllen, so daß ein Neubau erforderlich ist.

Darüberhinaus werden Festsetzungen für ein Wohn- und ein Mischgebiet getroffen. Neben dem Angebot weiterer Wohneinheiten wird dadurch die Möglichkeit der Ansiedlung von Büros, Läden und Kleingewerbe eröffnet.



Diese Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des zur Zeit im Aufstellungsverfahren befindlichen FNP der Stadt Nidderau.

Wichtiges Element des Bebauungsplans ist die Regelung der Anbindung des Baugebietes an die B 45.

Gleichzeitig werden Umgestaltungsmaßnahmen auf der B 45 vorgenommen.

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 Baugebietes

Das Baugebiet erhält nur eine Anbindung an die B 45.

Diese erfolgt langfristig über eine Kreiselanlage (vgl. Pkt. 5).

Die von dem Kreisel in das Gebiet führende Erschließungsstraße gabelt sich in zwei Stichstraßen zur jeweiligen Anbindung von Wohn- und Mischgebiet.

Der nordwestliche Teil des Plangebiets ist für den Neubau des Rathauses der Stadt vorgesehen (ca. 0,4 ha). Der südwestliche Teil des Gebietes wird als Mischgebiet festgesetzt (ca. 0,8 ha).



Für die Wohnnutzung wird der nordöstliche Teil mit ca. 1,0 ha Fläche bereitgestellt. Der ausgewiesene Kinderspielplatz umfaßt eine Fläche von ca. 700 m<sup>2</sup>.

5. Umgestaltung der B 45

Im Zusammenhang mit der Ausweisung zusätzlicher Baugebiete ist geplant, der B 45 mittelfristig die Funktion einer Stadtstraße zuzuweisen. Hierfür ist ein verkehrsberuhigter Ausbau der B 45 vorgesehen.

Die ins Auge gefaßten Umgestaltungsmaßnahmen werden in Abstimmung mit den zuständigen Straßenbaubehörden über Bebauungspläne geregelt.

Der jeweilige Bebauungsplan stellt die Endausbaustufe dar. Den Umbau der 45 als Gesamtmaßnahme zeigt der Faltpplan auf der folgenden Seite.

Für den Anschluß der Bauflächen des Bebauungsplans "Am Rathaus" wird eine Kreiselanlage vorgesehen, die sowohl als flächensparend als auch als verkehrsberuhigend angesehen wird.

Die flächensparende Form weist um die Mittelinsel eine mit anderem Material befestigte, überfahrbare Fläche aus, sodaß für die großen Fahrzeuge keine Behinderungen auftreten. Der Kreis insgesamt ist für die Geradeausfahrer sehr komfortabel befahrbar.

Die Mittelinsel wird mit Bäumen bepflanzt. Dadurch wird insbesondere in der bisher freien Strecke ein positiver Gestaltakzent gesetzt, der geschwindigkeitsmindernd wirkt.



Gleichzeitig stellt der Kreisel einen deutlichen Hinweis auf den neuen Verwaltungsmittelpunkt dar.

Im übrigen gehen die Umgestaltungsmaßnahmen vom Verbleib der Fahrbahn in der alten Lage aus.

Die durch die Fahrbahnverengung auf 6,50 m gewonnenen Flächen stehen für Grünflächen zur Verfügung.

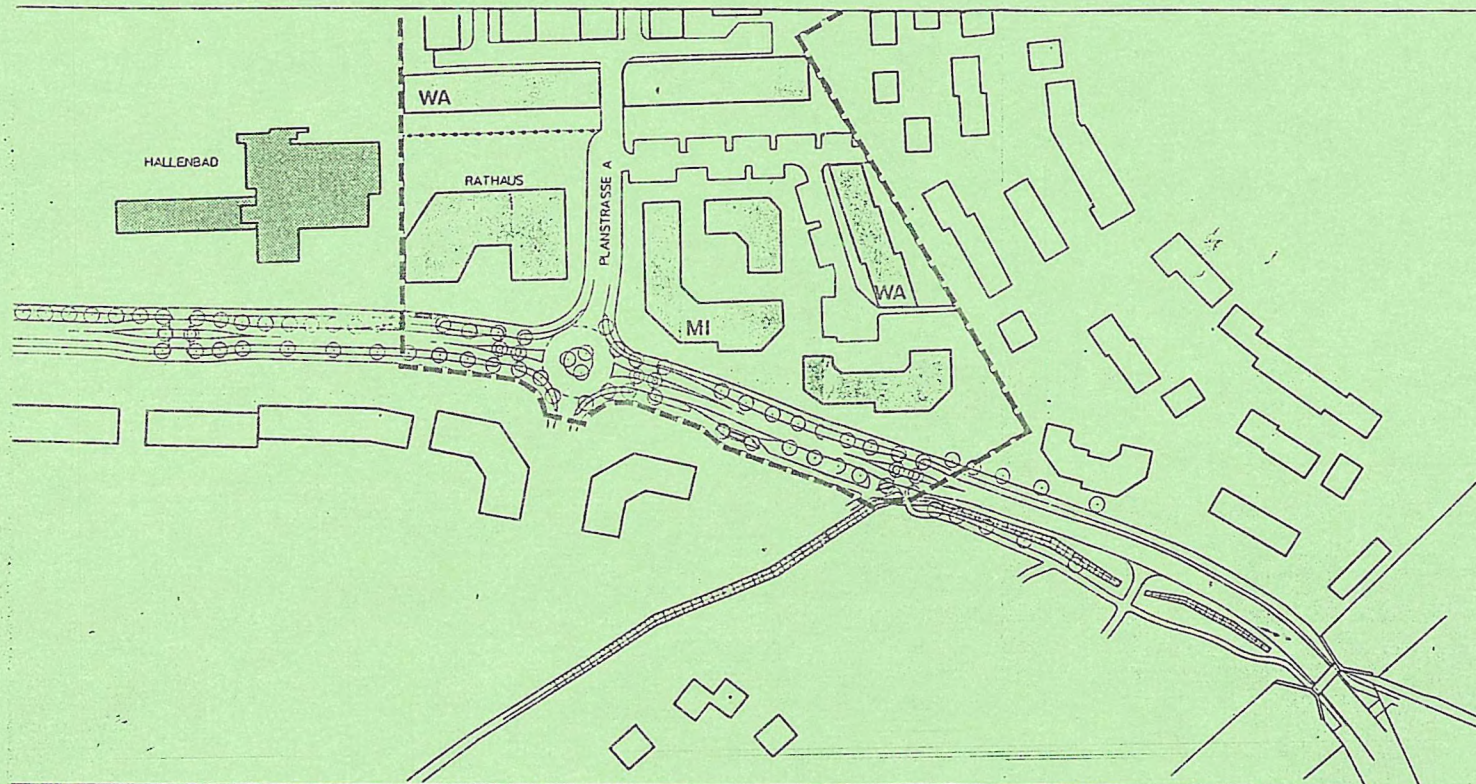
Links und rechts der Rathauseinmündung - in Gegenlage ist die Zufahrt zum Baugebiet Allee Süd vorgesehen - werden Busbuchten angeordnet, die das neue Rathaus auch mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar machen.

Im Zusammenhang mit den Busbuchten sind Querungshilfen für Fußgänger vorgesehen; diese werden durch Baumpflanzungen zusätzlich hervorgehoben.

Der südliche Geh- und Radweg endet etwa in Höhe des Landwehrgrabens. Eine Weiterlenkung der Nutzer auf den nördlichen Geh- und Radweg wird durch Querungshilfen über die B 45 gewährleistet.






Der Kreiselausbau ist jedoch als mittelfristige Maßnahme anzusehen. Im Hinblick auf die Verkehrsabwicklung kann er erst dann realisiert werden, wenn die B 45 n (Ortsumgehung) gebaut ist. In der Zwischenzeit erfolgt die Anbindung des Planungsgebietes mit einer Linksabbiegespur.





# LAGEPLAN KONRAD-ADENAUER-ALLEE

## LEGENDE

-  GRENZEN DER  
BEBAUUNGSPLAN -  
GELTUNGSBEREICHE
-  BAUGEBIETSARTEN:  
MISCHGEBIET
-  ALLGEMEINES  
WOHNGEBIET
-  REINES  
WOHNGEBIET
-  GEMEINBEDARFS -  
FLÄCHE POST

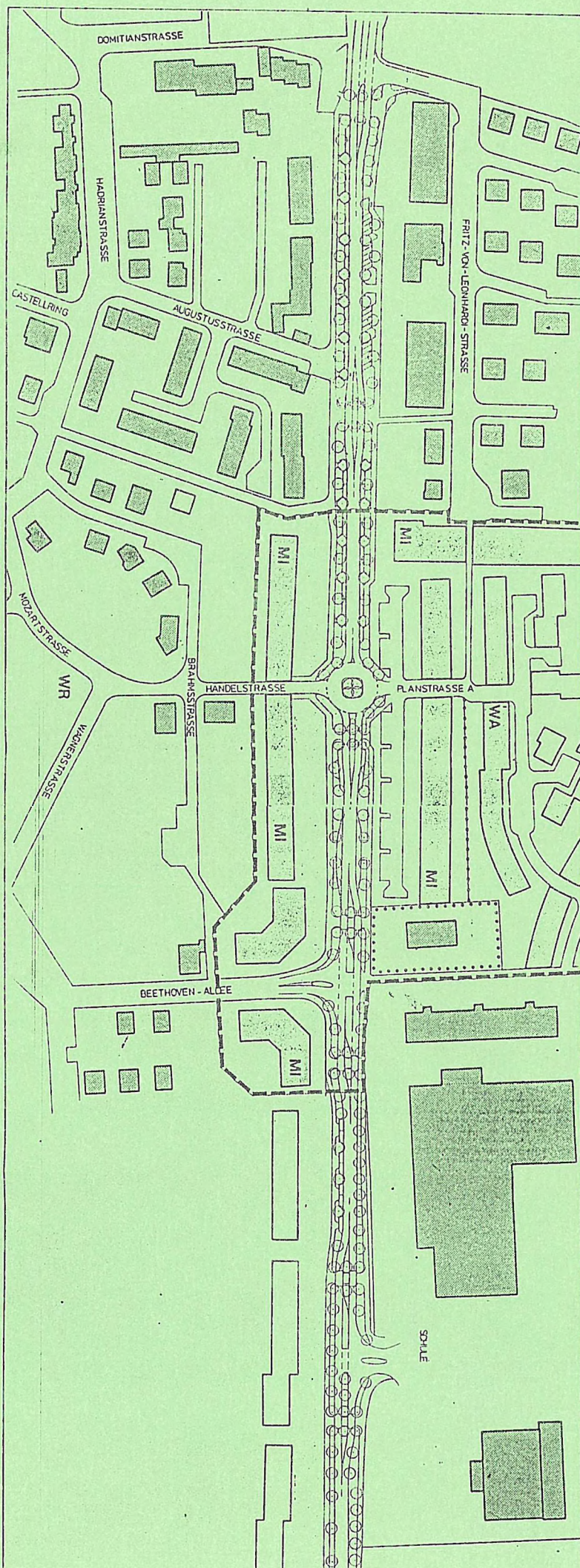
**imb PLAN**  
Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH  
Wismar-Landstr. 41 • 20522 Finkenwerder 22303 • Tel. 04106/73110

STADT NIDDERAU      DEZ '88  
KONRAD-ADENAUER-ALLEE  
ÜBERSICHTSPLAN GESTALTUNG



M 1:2000







6. Fläche für Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB

Die Fläche für Gemeinbedarf dient dem Rathausneubau der Stadt. Mit der Ausweisung an dieser Stelle erfolgt eine Ergänzung der mit öffentlichen Funktionen belegten Flächen an der B 45.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Planstraße A aus. Hier stehen für Besucher öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Die Stellplätze für die Mitarbeiter des Rathauses sind im rückwärtigen nordöstlichen Grundstücksbereich anzuordnen.

Um hiervon ausgehende Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden, ist ein Erdwall vorgesehen, der Lärmimmissionen sowie Immissionen von Luftschadstoffen mindert (vgl. hierzu Pkt.III).

7. Mischgebiet § 6 BauNVO

Der südwestliche Gebietsteil wird als Mischgebiet ausgewiesen. Die Gemeinde strebt hier die Ansiedlung von Läden, Büros und Gastronomie an.

Insbesondere in Hinblick auf die langfristig anvisierte Bebauung weiterer Gebiete auf der gegenüberliegenden Seite der B 45, soll hier ein zentraler Bereich mit der notwendigen Versorgungsinfrastruktur entstehen.



Die Konzeption sieht eine hofartige Gebäudeanordnung vis-à-vis des Rathauses vor. Angestrebt wird ein verkehrsfreier Blockinnenbereich, der öffentlich zugänglich ist und der dem Charakter einer kleinteilig strukturierten Ladenzone mit hohem Aufenthaltswert entspricht.

Die öffentliche Zugänglichkeit und die Andienung durch Liefer- und Versorgungsfahrzeuge wird durch ein Geh- und Fahrrecht gesichert.

Um eine Verbindung Richtung Rathaus zu gewährleisten, wird ein Durchgang in dem Gebäude an der Planstraße A vorgeschrieben.

Dieser hofartige Gebäudekomplex wird durch einen weiteren Baukörper am südwestlichen Rand des Plangebietes ergänzt. Dieser bildet den städtebaulichen Abschluß des Baugebietes zur B 45.

Für die Kategorie Mischgebiet wird eine geschlossene, zwei- bis dreigeschossige Bauweise festgesetzt.

#### Verkehr:

Das Mischgebiet wird durch die Planstraße A erschlossen. Diese ist als Umfahrung des hofartigen Gebäudekomplexes konzipiert.

Ziel dieser Erschließung ist, fahrenden und ruhenden Verkehr aus der Ladenzone herauszuhalten. Die Planstraße B erhält eine Fahrgassenbreite von 6 m. Die Verkehrsfläche ist als Mischfläche auszugestalten.



Da nicht von einem intensivem Fahrverkehr ausgegangen wird, ist kein gesonderter Fußgängerweg vorgesehen. Diese können die Planstraße B weitgehend meiden und die fußläufige Verbindung durch die Ladenzone nutzen.

Die Planstraße B endet mit einem Wendehammer, der mit einem Querschnitt von 16 m für Wendemanöver andienender LKW's sowie Versorgungsfahrzeugen ausreichend bemessen ist.

Die von der Planstraße B ausgehenden Verkehrsanschlüsse für das langfristig im Osten anschließende Baugebiet sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

Längs der Planstraße B sind Parkplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen. In etwa 70 öffentliche Parkplätze stehen zur Verfügung. Zudem ist eine Tiefgarage für ca. 70 PKW ausgewiesen. Ein eventuell auftretender Mehrbedarf an Stellplätzen ist auf den privaten Grundstücksflächen abzudecken.

Die Parkplätze im öffentlichen Raum werden durch intensive Pflanzmaßnahmen gestalterisch eingebunden (vgl. Pkt. II).

#### 8. Nutzungseinschränkungen im Mischgebiet

Zum Ausschluß von "sonstigen Gewerbebetrieben", Gartenbau-betrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten.



Angestrebt wird für diesen Gebietsteil ein urbaner Charakter mit hoher städtebaulicher Qualität, der als Attraktionspunkt für Anwohner der näheren und weiteren Umgebung ausgebildet werden soll. 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.

Um zu verhindern, daß sich in diesem Gebietsteil das Wohnen zur vorherrschenden Nutzung entwickelt, was dem Ziel eines belebten städtischen Anziehungspunktes zuwiderliefe, wird die Wohnnutzung in der Erdgeschoßzone ausgeschlossen. Diese soll Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben vorbehalten bleiben.

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.

9. Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Der nord- und südöstliche Teil des Plangebietes ist der Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" zugeordnet.

Das Konzept geht von einer flächensparenden zweigeschossigen Doppelhausbebauung mit maximal 40 Einzelgrundstücken aus.

Die Grundstücksgrößen liegen im Durchschnitt bei ca. 225 m<sup>2</sup>.

Die Planstraße C ist als eine als Mischfläche auszugestaltende Wohnstraße von 6,0 m Breite angelegt.

Für öffentliche Parkplätze wird Sie punktuell auf 8,5 m aufgeweitet. Die Anlage von zwei Wendehämmern wird als ausreichend angesehen. Bei kurzen Stichwegen kann auf Wendemöglichkeiten verzichtet werden, da Autofahrer auf den Hauptweg zurückstoßen können bzw. auf den nicht einzufriedenden Einfahrten (vgl. Gestaltfestsetzungen) drehen können.

Die Verbindung zur Landschaft wird durch zwei in das Wohngebiet führende Fußwege hergestellt.

10. Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Am östlichen Rand des Plangebietes ist ein ca. 700 m<sup>2</sup> großer Kinderspielplatz ausgewiesen.



An dieser Stelle existiert schon jetzt eine kleine öffentliche Grünfläche, deren Ausbau sich anbietet, zumal die Lage abseits der Straße im Übergangsbereich zur Landschaft günstig ist.

#### 11. 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 Richtwerte der DIN 18005 zugrundegelegt.

Die ermittelten Lärmwerte weisen für genannten Planungsfall Überschreitungen zwischen 1,5 und 5,4 dB auf. Im Planungsfall der vorhandenen B 45 n sind in 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.



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

Der Lärmgutachter schlägt vielmehr vor, folgende Maßnahmen in die Bauleitplanung zu integrieren:

- Ausbildung einer geschlossenen Bauzeile im Mischgebiet an der B 45 zum Schutz der rückwärtigen Wohnbebauung (Profil 9.1)
- Entlang der Bauzeile an der B 45 Anordnung von Ruheräumen zur straßenabgewandten Gebäudeseite.

Im Bereich des Profils 8 (Rathaus) sind keine Maßnahmen erforderlich, da die Überschreitung der Tageswerte um 3,4 dB vom Lärmgutachter als gering gewertet werden und die Nachtwerte keine Relevanz haben.

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

## 12. Ver - und Entsorgung

### 12.1. Wasserwirtschaft

#### \* Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung der Stadt Nidderau sind die Kreiswerke Hanau zuständig.



Die Versorgung mit Trinkwasser sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung kann durch den Anschluß an die bestehenden Leitungen sichergestellt werden.

\* Abwasserableitung

Die Abwasserableitung soll durch den bereits vorhandenen Niddertalsammler zur Kläranlage Windecken erfolgen.

Dieser Sammler wurde im Hinblick auf seinerzeit geplante Baugebietserweiterungen im Stadtteil Heldenbergen dimensioniert. Aufgrund späterer Überlegungen wurden die damals vorgesehenen Baugebiete nicht realisiert, so daß der Niddertalsammler heute erhebliche Überkapazitäten aufweist.

Die geordnete Abwasserableitung kann somit sichergestellt werden.

\* Abwasserbehandlung

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

Im Hinblick auf die zu erwartende Beschränkung des Nährstoffeintrages in die Vorfluter (Phosphat, Ammonium) ist eine ausreichende Abwasserreinigung ohne eine Volumenvergrößerung der Kläranlage jedoch nicht mehr sichergestellt; dies gilt bereits für die jetzt angeschlossenen 15.000 E + EGW.

Gegen einen Anschluß des Neubaugebietes an die Kläranlage bestehen keine Bedenken, solange die neu vorgesehenen Einleitungsgrenzwerte für



P ges. = 2,0 mg/l  
NH 4 = 5,0 mg/l  
NO 3 -N = 10,0 mg/k bei  $T \geq 12^{\circ}\text{C}$

vorgeschrieben sind.

In die Überlegungen zur Erweiterung bzw. zum Neubau der Kläranlage sind die zukünftig zu erwartenden Belastungen aus Baugebietsausweisungen etc. einzubeziehen.

\* Trinkwasserschutzgebiete

Das geplante Baugebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

\* Altablagerungen

Altablagerungen sind ~~Wasser~~ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

\* Überschwemmungsgebiete

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

Belastungsfähig  
weg

\* Genehmigungen

Vor Erschließung des Baugebietes sind baureife Entwürfe für die Wasserversorgung und die Kanalisation zur Genehmigung nach § 44 HWG vorzulegen.

Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kläranlage muß vor dem Anschluß des Baugebietes sichergestellt sein; entsprechende Nachweise sind rechtzeitig vorzulegen.

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nach § 26 HWG bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.



## 12.2. Stromversorgung

Für die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie wird eine Fläche für eine Trafostation festgesetzt.

## 12.3. Erschließungskosten

1. Straßenbau		
ca. 5.600 m <sup>2</sup> à ca. 130.- DM/m <sup>2</sup>	=	DM 728.000.--
2. Kanalisation		
ca. 500 m à ca. 850.-DM/m	=	DM 425.000.--
3. Beleuchtung/Beschilderung		
ca. 15 % vom Straßenbau	=	DM 109.200.--
4. Grün im Straßenraum		
ca. 12 % vom Straßenbau	=	DM 87.360.--
5. Kinderspielplatz		
ca. 700 m <sup>2</sup> à ca. 130.-DM/m <sup>2</sup>	=	DM 91.000.--
		<hr/>
insgesamt ca.		DM 1.440.560.--
		=====