

Bebauungsplan

"Südlich der Bahnhofstrasse, Untergasse und Burggasse"

der
Stadt Nidderau
im Stadtteil Heldenbergen

Begründung

gemäß
§ 9 Abs. 8 BauGB

Bearbeitung:

PLANUNGSGRUPPE **ZIMMER + EGEL** GbR



ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPANUNG

Hanau-Wolfgang

06.05.2002

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | Allgemeines..... | 1 |
| 2. | Veranlassung und Ziele | 1 |
| 3. | Planerische Vorgaben..... | 1 |
| 3.1 | Flächennutzungsplan | 1 |
| 3.2 | Landschaftsschutz | 1 |
| 3.3 | Wasserwirtschaft..... | 1 |
| 3.4 | Stadterneuerung | 2 |
| 3.5 | Gestaltungssatzung und Bürgerbeteiligung | 2 |
| 4. | Grundlagen | 2 |
| 4.1 | Lage im Raum..... | 2 |
| 4.2 | Abgrenzung des Geltungsbereiches | 2 |
| 4.3 | Naturräumliche Lage..... | 3 |
| 5. | Bebauung..... | 3 |
| 5.1 | Vorhandene Bebauung | 3 |
| 5.2 | Siedlungsentwicklung/-struktur..... | 4 |
| 5.3 | Baustruktur, Bauweise, Bausubstanz | 5 |
| 5.4 | Ortsbild - Gestaltungswerte..... | 6 |
| 5.5 | Denkmalschutz und -pflege..... | 7 |
| 6. | Verkehr / Erschließung..... | 7 |
| 6.1 | Ruhender Verkehr..... | 8 |
| 6.2 | Fuß- und Radwege | 9 |
| 7. | Grün- und Freiflächen | 9 |
| 8. | Städtebauliche Beurteilung in der Zusammenfassung..... | 10 |
| 9. | Städtebauliche Zielsetzung | 11 |
| 10. | Planung | 12 |
| 10.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 13 |
| 10.2 | Maß der baulichen Nutzung | 13 |
| 10.3 | Zahl der Vollgeschosse..... | 14 |
| 10.4 | Überbaubare Flächen | 14 |
| 10.5 | Bauweise..... | 15 |
| 10.6 | Flächen für Sportanlagen (Reitsportanlage) | 15 |
| 10.7 | Flächen für den Gemeinbedarf | 16 |
| 10.8 | Ver- und Entsorgung | 16 |
| 10.9 | Bodenordnung/Kosten | 16 |
| 10.10 | Altlasten/Altablagerungen | 17 |
| 11. | Hinweise..... | 17 |

1. Allgemeines

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat in ihrer Sitzung am 05.06.1998 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Teilbereich des Ortskernes im ST Heldenbergen südlich der Bahnhofstrasse, Untergasse und Burggasse beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan soll nach dem Willen der Stadt Nidderau die fachliche und rechtliche Grundlage für die Weiterentwicklung des Südrandes der alten Ortslage von Heldenbergen geschaffen werden.

Der Gebietsteil, der seit über 100 Jahren bebaut ist, befindet sich in einer ständigen Umstrukturierung und Umnutzung mit allmählicher baulicher und gestalterischer Veränderung. In den vergangenen Jahren ist insbesondere eine bauliche Verdichtung, d.h. eine Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen festzustellen.

2. Veranlassung und Ziele

Ziel der Bebauungsplanung ist es, die Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten gerade der Flächen, die bisher nicht baulich genutzt wurden, klar zu definieren und festzulegen, in welchem Maß sie künftig bebaut werden können oder frei zu halten sind. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind ebenso die verkehrlichen und naturräumlichen Aspekte zu berücksichtigen.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidderau ist das i. R. stehende Planungsgebiet parallel zu den Erschließungsstraßen als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die südlichen Gebietsteile sind als Grünlandflächen ausgewiesen.

3.2 Landschaftsschutz

An die vorgenannte Fläche des Bebauungsplangebietes grenzt südwärts ein Landschaftsschutzgebiet an. Es umfasst wesentliche Teile der Nidder-Aue und gehört zum „Auenverbund Wetterau“.

3.3 Wasserwirtschaft

Teile des Bebauungsgebietes liegen innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Nidder und werden bisweilen auch tatsächlich überschwemmt.

3.4 Stadterneuerung

Der Stadtteil Heldenbergen wurde 1995 in das Landesprogramm „Einfache Stadterneuerung“ aufgenommen, d. h. das in einem abgegrenzten Verfahrensbereich des Ortskerns Stadterneuerungsmaßnahmen durchgeführt und gefördert werden. Dementsprechend wurde eine städtebauliche Analyse und die planerische Aussage des „Städtebaulichen Rahmenplanes“ bereits im Zusammenhang der Ortskernerneuerungsplanung vorgelegt.

3.5 Gestaltungssatzung und Bürgerbeteiligung

Eine rechtsverbindliche Ortssatzung zur Sicherung des Ortsbildes und zur Stadtgestaltung liegt vor. Ihr Geltungsbereich, der mit dem Verfahrensgebiet der „Einfachen Stadterneuerung“ identisch ist, überdeckt den größten Teil des Planungsgebietes und ist mit den Bürgern am 14.03.1995 erörtert wurde. Da die allgemeinen Ziele und Zwecke auch für den Bebauungsplan identisch sind, wird im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahren diese Erörterung als „vorgezogene Bürgerbeteiligung“ gewertet.

4. Grundlagen

4.1 Lage im Raum

Das Planungsgebiet „Südlich Bahnhofstraße, Untergasse und Burggasse“ erfaßt im Stadtteil Heldenbergen das südöstlich der genannten Straßen gelegene Gebiet zwischen der Bahnlinie im Osten und der Nidderbrücke im Westen. Es handelt sich dabei um den alten Südrand des Ortskernes, erweitert um den Bereich der ehemaligen Nassburg, sowie die südöstlich davon angrenzende neuere Reitsportanlage.

Das Gebiet ist zum überwiegenden Teil bebaut.

4.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 6 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden: von der südlichen Grenze der Untergasse und der Burggasse

im Osten: von der westlichen Grenze der parallel zur Bahnlinie verlaufenden Wege mit den Flurstücks-Nummern 841/1, 841/2, 841/3, 841/4 und 842.

im Süden: von der nördlichen Grenze des Grabens (Flurstücks-Nr. 857) bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 712 (Nassburg), von der südlichen Grenze der Feldwege mit den Flurstücks-Nummern 845 und 838 teilweise und der östlichen Grenze des Grabens mit der Flurstücks-Nr. 859.

im Westen: von der östlichen Grenze der Grundstücke mit den Hausnummern 16 bis 38 an der Bahnhofstraße.

4.3 Naturräumliche Lage

Das Planungsgebiet ist eben. Die Planfläche liegt auf einem mittleren Höhenniveau zwischen 119 – 120 m ü. NN und fällt leicht zur Nidder hin ab.

5. Bebauung

5.1 Vorhandene Bebauung

Das Planungsgebiet ist zum überwiegenden Teil bebaut. Innerhalb des Planungsgebietes sind noch 3 landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, bzw. haben noch Betriebsgebäude eingerichtet. Eine Gärtnerei, ein Ladengeschäft, wenige kleinere Betriebe unterschiedlicher Branchen im Handel und Dienstleistung sowie ein Handwerksbetrieb sind vertreten. Die Reitsportanlage am Südostrand des Planungsgebietes kann teilweise als Wirtschaftsbetrieb (sonstige Dienstleistung) des Freizeitbereiches eingestuft werden, ansonsten ist sie als Sport- und Freizeiteinrichtung zu betrachten. Die überwiegende Nutzung des Planungsgebietes dient somit dem „Wohnen“.

Wenngleich sich alle Strukturen in den Gebietstypus „Allgemeines Wohngebiet“ eingliedern lassen, muß im Hinblick auf die umgebende Bebauung und insbesondere in der Gesamtbetrachtung des Ortskernbereiches mit seinen landwirtschaftlichen Betrieben und ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden das Planungsgebiet dem dörflich typischen Mischgebiet zugeordnet werden.

Der gesamte Bebauungsplanbereich ist entlang des Straßenzuges Bahnhofstraße – Untergasse – Burggasse mit den ortsüblichen Hofanlagen oder Einzelhäuser bebaut, an die sich rückwärts im erheblichen Umfang ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude anschließen. Die Grundstücke verlaufen meist als überwiegend lange, schmale Streifen in südlicher Richtung, die im Hinterland als Gärten genutzt werden. Die Grundstücke haben mittlere Größen zwischen 600 und 1300 m². Beiderseits der Wiesenstraße sind nur sehr kleine, rechteckige Grundstücke (ehem. Tagelöhner-/Landarbeiterhäuser) zwischen 150 – 300 m² vorhanden.

Mehrere Grundstücke haben zwischenzeitlich eine Teilung erfahren, sodaß unterschiedliche Grundstücksbreiten zwischen 8 und 16 m entstanden sind. Dabei sind insbesondere die sehr schmalen Grundstücke unter den heutigen, stark auf Abstandseinhaltung orientierten baurechtlichen Gegebenheiten nur sehr eingeschränkt baulich nutzbar.

5.2 Siedlungsentwicklung/-struktur

Für das Planungsgebiet am südlichen Rand des historischen Ortskernbereiches von Heldenbergen liegen fast 300 Jahre alte Katasterdokumente (sehr genaue Ortskarte mit Eigentumsdarstellungen) vor. Aus der Dokumentation geht hervor, daß der Bereich an der heutigen Bahnhofstraße und Untergasse bis zur Wiesenstraße bereits Anfang des 18. Jahrhunderts eine recht regelmäßige Grundstücksgliederung und Bebauung aufwies. Der Bereich von der Wiesenstraße bis zur Nassburg war nicht bebaut. Die Grundstücke wurden offenbar landwirtschaftlich genutzt.

Die Anlage der „Nassburg“ wiederum ist bereits früher nachgewiesen.

Die heutige Bebauung an der Burggasse entspricht in der Grundstücksgliederung und der Bebauung in ähnlicher Art und Weise der im 19. Jahrhundert entstandenen Siedlungsstruktur.

Die schmalen Grundstücksstreifen südwärts des Planungsgebietes in der Nidder-Aue sind bereits im 18. Jahrhundert als Gärten dokumentiert.

Während Bereiche an der Burggasse und um die Nassburg zunächst im 19. Jahrhundert und dann im 20. Jahrhundert zur Ortserweiterung herangezogen wurden und insbesondere in den letzten Jahren für die Errichtung einzelner privater Wohnbauvorhaben, lassen sich die ehemaligen Bau- und Grundstücksstrukturen im östlichen Planungsgebiet noch gut erkennen, obwohl durch Modernisierungsmaßnahmen in die Gebäudestruktur eingegriffen wurde.

Im südöstlichen Bereich der Burggasse sind in den letzten 20 Jahren vereinzelt Einzelhäuser als „Hinterlieger“ entstanden. Durch das Bauen in der 2. Reihe wurde in das Gartenland eingegriffen, was dazu führte, daß die traditionelle Gliederung zwischen der Straßenrandbebauung und der zusammenhängenden Gartenzone aufgehoben wurde. Aus diesem Grund wurde ein Bebauungsplan aufgestellt.

5.3 Baustruktur, Bauweise, Bausubstanz

Bebauung entlang der Bahnhofstraße und Untergasse

Die Bebauung entlang der Bahnhofstraße und der Untergasse ist trotz mancher gestalterischer Störung noch immer geprägt durch die regionaltypische Haus-Hof-Bauweise aus fränkischen Hakenhöfen. Hier stehen die Wohnhäuser in Grenzbauweise giebelseitig zur Straße (alte Ortsvorschrift). Dahinter schließt sich der Stall oder Nebengebäude an und daran wiederum eine breite zur Straße traufseitig stehende Scheune, so daß sich insgesamt inmitten ein Hof bildet. Der Hof wird durch ein breites Tor zur Straße hin begrenzt. Das Hinterland unterhalb der etwa 30 m tiefen Hofanlage dient der gärtnerischen Nutzung.

In 2 Fällen wurde das Hofhinterland (ehemals Garten bzw. Hofweide) mit Einzelhäusern bebaut und somit die tradierte Zonierung gestört. Die Erschließung der Einzelhäuser erfolgt vom südlich angrenzenden Feldweg her.

Bebauung entlang der Burggasse bis zur Nassburg

Die Bebauung entlang der Burggasse, d. h. zwischen der Wiesenstraße und der Nassburg zeigt keine so klare Strukturierung mehr auf, da sich hier trauf- und giebelständige, meist 2-geschossige Wohnhäuser in unregelmäßiger Bauweise abwechseln. Sie wurden sowohl direkt an der Straße als auch auf einer Nachbargrenze errichtet. Die typische Hofform ist hier nicht mehr die Regel; Restformen sind bisweilen noch zu erkennen. Das Hoftor schließt auch hier noch das Grundstück von der Straße ab. Das Hinterland unterhalb der etwa 15 bis 20 m tiefen Bebauungszone ist Gartenland, das jedoch in mehreren Fällen schon mit Einzelhäusern bebaut ist. In einem Fall wurde eine Erwerbsgärtnerei eingerichtet, deren Glashäuser dominierend in den südlichen Gartenbereich eingreifen.

Bebauung an der Wiesenstraße

Die beidseitige Bebauung an der Wiesenstraße zeichnet sich (bereits im 18. Jahrhundert) durch besonders kleine Gebäude- und Hofformen aus, die teilweise allseitig auf der Grenze errichtet sind und neben einem kleinen Hof kaum mehr Frei- bzw. Gartenflächen aufweisen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die vorgenannten Quartiere folgende wesentliche Merkmale aufzeigen:

- ⇒ Straßenrandbebauung
- ⇒ Grenzbebauung, stellenweise mehrseitig
- ⇒ Haus-Hof-Bauweise (Hakenhoffform)
- ⇒ Zweigeschossigkeit sowie
- ⇒ Hinterlandflächen meist mit Gartennutzung und teils bereits
- ⇒ mit Einzelhausbebauung

Das Teilgebiet um die Nassburg weist neuere, in der offenen Bauweise bis zu 2 Geschossen errichtete Ein- und Mehrfamilienhäuser auf. Die Dachgeschosse sind voll ausgebaut. Aufgrund des erforderlichen Stellplatzbedarfs sind die Grundstücksflächen voll versiegelt.

Die südöstlich angrenzende Reitsportanlage ist mit großflächigen Hallen und Stallungen bebaut und findet gestalterisch keinen Zusammenhang mit der Bebauung in dem übrigen Planungsgebiet.

5.4 Ortsbild - Gestaltungswerte

Aus der vor genannten beschriebenen Bauweise, der Reihung der fränkischen Gehöfte, ergibt sich ein rhythmischer Wechsel aus 2-geschossigen Giebelfassaden und Hoftoren, bisweilen noch ergänzt von eingeschossigen, giebelständigen Nebengebäuden auf der „anderen“ Hofseite, welche für das Ortsbild der Bahnhofstraße und der Untergasse sehr bestimmend ist. Hinzu kommt, dass hier auch noch eine größere Zahl von Wohnhäusern als Fachwerkbauten, sowohl in Sichtfachwerk als auch in Verputz oder Schindelverkleidung ihr typisches Erscheinungsbild bewahrt haben. Insgesamt handelt es sich um ein regionaltypisches Ensemble, welches als charakteristisches, örtliches Straßenbild durchaus noch einen bemerkenswerten Gestaltungswert darstellt.

Allerdings ist diese traditionelle Struktur bzw. das Erscheinungsbild teilweise dadurch gestört, dass insbesondere die fränkische Hofform durch den Abriss der dazugehörigen Scheune beseitigt wurde. An ihrer Stelle wurden Neubauten gesetzt, die die örtliche Baugestaltung völlig ignorieren.

Damit ist auch der früher wohl vorhandene „Scheunenkranz“, der eine klare und geschlossene Abgrenzung der Ortsbebauung zur umgebenden Landschaft bildete, teils verschwunden, zumindest jedoch erheblich „durchlöchert“ worden.

Vorhandene ist heute eine aufgelöste, inhomogene Hinterlandbebauung, die in der Gebäudeform und Nutzung weder miteinander harmoniert noch aufeinander Bezug nimmt.

Durch die Errichtung einzelner Häuser in den ehemaligen Gärten ist eine Störung der ortsbaulichen Ordnung eingetreten, die auch als eine gestalterische Beeinträchtigung am Ortsrand wahrgenommen wird.

Als positives Erscheinungsbild für den Ortsrand ist zu werten, daß die größere Zahl der Hinterlandgrundstücke als Nutz- und Ziergärten angelegt sind und insofern eine nach der Nutzung und Gestalt verbundene Einheit bilden. Die wird unterstützt durch das Zusammenwirken mit den gegenüberliegenden Gärten in der Nidderau.

5.5 Denkmalschutz und -pflege

Innerhalb des Planungsgebietes wurden mehrerer Gebäude bzw. Gesamtanlagen nach § 2 Abs. 2 HDSchG unter Denkmalschutz gestellt. Dies sind:

Gebäude Untergasse 1 und 3
Gebäude Burggasse 43a (Nassburg)
Gesamtanlage Wiesenstraße 1 bis 8 bzw. 9
Gemeindewiesen,
Gartengürtel – Überschwemmungsgebiet Nidder

6. Verkehr / Erschließung

Das Planungsgebiet ist in den Straßenzug der Bahnhofstraße –Untergasse und Burggasse und somit in das innerörtliche Straßennetz eingebunden. Die Wiesenstraße erfüllt als sehr kleine Stichstraße ihre Erschließungsfunktion für die wenigen beiderseitigen Grundstücke. Ansonsten dient sie als Fuß- und Radweg, die den Zugang zur Nidderau und den dortigen Gartenparzellen gewährleistet.

Eine von der Burggasse an den östlichen Rand des Planungsgebietes abknickende kleine, parallel zur Bahnlinie geführte Straße erschließt als Zufahrt lediglich die Reitsportanlage unterhalb der Nassburg.

Die oben genannten Straßen, mit Ausnahme eines Teilabschnittes der Bahnhofstraße, nehmen die Funktion von Wohnstraßen ein.

Ihr Ausbau zeigt dementsprechend eine ca. 6,50 m breite Fahrbahn mit beiderseits sehr schmalen Gehwegen an der Bahnhofstraße, Untergasse und Burggasse auf. Die Wiesenstraße und die zur Bahnlinie parallel geführte Straße sind als gemischte Verkehrsflächen (ohne Bürgersteige) hergestellt.

Eine funktional und technisch geeignete Erschließung ist somit vorhanden. Für eine Wohnstraße ist die Straßenfläche (zu)wenig gegliedert. Es fehlen Ausbauelemente, die auf eine Verringerung der Fahrgeschwindigkeit hinwirken könnten.

Am Südrand des Planungsgebietes erschließt ein Feldweg die gärtnerisch genutzten Grundstücke in der Nidderau und gewährleistet den Zugang zu den Gärten der Grundstücke an der Bahnhofstraße, Untergasse und Burggasse. Der Feldweg ist nicht ausgebaut und steht ebenso für den allgemeinen Kfz-Verkehr nicht zur Verfügung. Dennoch haben ihn 2 Grundstückseigentümer zum vorrangigen Zufahrtsweg erklärt. Eine rechtliche Grundlage hierfür besteht jedoch nicht.

Ein Zufahrtsverbot (Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt) ist im Bebauungsplan festgesetzt worden.

6.1 Ruhender Verkehr

Außer der Möglichkeit im Straßenzug Bahnhofstraße –Untergasse – Burggasse am Straßenrand parken zu können, sind im öffentlichen Verkehrsraum keine Anlagen für den ruhenden Verkehr vorhanden.

Der Straßenquerschnitt eignet sich mangels genügender Breite nur abschnittsweise für die Anlage von Straßenrandparkplätzen. Da eine intensive Ortskernnutzung nicht gegeben ist, ist zwar der Bedarf an Parkplätzen aus der engeren Umgebung nicht sehr hoch einzuschätzen, doch führt der Mangel an Parkplätzen im Ortskern und an der extrem belasteten Friedberger Straße dazu, dass auch die Bahnhofstraße und die Untergasse zum Parken aufgesucht und beparkt werden.

Die Eignung zum Parken ist jedoch dadurch erheblich eingeschränkt, weil nahezu alle Anwesen straßenseitig eine Hof- oder Gebäudezufahrt haben.

Im allgemeinen steht für die Unterbringung der Fahrzeuge auf den Privatgrundstücken genügend Fläche zur Verfügung. Da es sich überwiegend um (ehemalige) Hofreiten handelt, die von der Straße her eine Hofzufahrt haben, ist in der Regel genügend Platz für Kfz-Stellplätze vorhanden. Aus Gründen der Bequemlichkeit und bisweilen beengter Zufahrten und Höfe wird jedoch von den Anwohnern die Straße zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt.

6.2 Fuß- und Radwege

Den Fußgängern stehen die Bürgersteige entlang der Bahnhofstraße, Untergasse und Burggasse sowie der Feldweg am südlichen Rand des Planungsgebietes zur Verfügung. Nennenswerte Beeinträchtigungen sind mit Ausnahme stellenweise zu schmaler Bewegungs- auf Aufenthaltsflächen nicht zu erkennen. Im Einmündungsbereich der Untergasse in die Bahnhofstraße ist die Fahrbahnfläche gegenüber den Gehwegen deutlich überdimensioniert, was in funktionaler wie gestalterischer Hinsicht negative Wirkungen hat. Daraus folgt, daß eine ausgewogene Erfüllung von Ansprüchen der Fußgänger einerseits und der Kraftfahrzeuge andererseits im öffentlichen Straßenraum notwendig ist, d.h. eine entsprechend gegliederte Gestaltung der Verkehrsflächen vorgenommen werden sollte.

Ausgewiesene Radwege sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Die allgemeine Verkehrsdichte ermöglicht es jedoch den Radfahrern das vorhandene Straßen- und Wegenetz einigermaßen ungefährdet zu benutzen. Eine weitergehende Berücksichtigung des Radfahrverkehrs ist ein zukünftigen Ausbaumaßnahmen jedoch anzustreben.

7. Grün- und Freiflächen

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden. Den wesentlichsten Grünanteil –etwa 60-70% des Planungsgebietes– machen die als Gärten genutzten Grundstücksflächen aus.

Merkmal der bereits oben beschriebenen charakteristischen Nutzungsstruktur ist gerade das Vorhandensein von Haus- und Nutzgärten im Anschluß an die straßenseitige Haus-Hof-Bauweise. Diese Grundstruktur ist im überwiegenden Teil des Planungsgebietes erhalten, sodaß noch eine klare Zonierung erkennbar wird; zusammenhängende Bebauung an den Erschließungsstraßen einerseits und das zusammenhängende Grünland andererseits, das sich südwärts anschließend im engen Kontakt mit der Nidderau, die auch teils als Gartenland dient, teils im naturnahen Zustand verblieben ist.

Die Gartenzone ist jedoch von jüngerer Bebauung in Anspruch genommen worden. Dies vor allem ist im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes zwischen der Burggasse Nr. 27 und 37 geschehen, wo im „Hinterland“ zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser entstanden sind. Insbesondere bei

den Häusern 37a bis 37c sind die Freiflächen für die Zufahrten und Stellplätze nahezu durch Pflasterung vollständig versiegelt worden.

Im Hinterland des Anwesens Burggasse 11 sind durch die Erwerbsgärtnerei Glashäuser entstanden, die das Grundstück fast vollständig ausfüllen.

Im Hinterland der Anwesen Untergasse 15 und 17 sind die ehemaligen zu den landwirtschaftlichen Betrieben gehörenden Flächen mit 2 eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut worden, wobei bei Nr. 17a auch erhebliche Freiflächenteile versiegelt wurden.

Die Freiflächen der Reitsportanlage ragen deutlich in den Auenbereich der Nidder hinein. Als Abreiteplätze sind sie jedoch weitgehend unversiegelt geblieben. Der vorhandene Bewuchs ist spärlich. Eine landschaftsgerechte Einbindung fehlt.

Im übrigen stellen sich die Haugärten als intensiv genutzte und artenreich strukturierte Gärten dar. Gestalterisch ist die Situation insbesondere im südwestlichen Bereich als positiv und angenehm zu beurteilen und der Erholungswert in Verbindung mit der Wohnnutzung als sehr hoch einzustufen.

8. Städtebauliche Beurteilung in der Zusammenfassung

Ausgehend von den in den letzten Jahrzehnten erfolgten gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen, hat auch in dem betrachteten Baugebiet eine deutliche Umstrukturierung von der früher landwirtschaftlich geprägten Nutzung zum überwiegend mäßig dicht bewohnten, kleinstädtischen Wohngebiet stattgefunden. Erkennbar ist, daß die hier vorgefundene Wohnqualität, das individuelle Wohnen (oft im noch bezahlbaren Rahmen) in sozial überschaubarer Umgebung für Menschen, die im verdichteten Ballungsraum ihren Beruf ausüben, eine hohe Anziehungskraft hat. Es findet daher ein ständiger Zuzug von jungen Menschen statt. Dadurch wird eine kontinuierliche Erneuerung und Stärkung der Ortsentwicklung von Heldenbergen bewirkt.

Damit ist in sozialer und ökonomischer Hinsicht eine gute Grundlage für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gegeben.

Städtebauliche Mängel

Allerdings ist es erforderlich, erkannte städtebauliche Probleme, Missstände oder Mängel zu beheben, um auf Dauer eine stabile städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

- ⇒ Inanspruchnahme unversiegelter Gartenflächen für die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäuser als Hinterlieger in der "2. und 3. Reihe" auf den tiefen Grundstücken und damit verbunden
- ⇒ eine allmähliche Auflösung des früher geschlossenen „Scheunenkranzes“ parallel zur Bahnhofstraße/Untergasse und damit des klaren Ortsrandes nach Süden.
- ⇒ stadtgestalterische Missstände insbesondere durch die Einhaltung von Abstandsflächen und Ersatz von großvolumigen landschaftstypischen Gebäuden durch untypische Einfamilienhaustypen.
- ⇒ ungegliederter Straßenraum mit zu wenig klarer Zuordnung von Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr, sowie für Fußgänger und Radfahrer.
- ⇒ unzureichende Begrünung im öffentlichen Raum.

9. Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortskernbereich von Heldenbergen – wie auch bereits im Zuge der Rahmenplanung zur „Einfachen Stadterneuerung“ formuliert- zu gewährleisten. Die erkennbaren Tendenzen der weiteren baulichen Inanspruchnahme von Flächen sowie zur Umnutzung und Umbau von Gebäuden sind in solche Bahnen zu lenken, dass eine Verträglichkeit mit den vorhandenen Erschließungssystemen, den sozialökonomischen Strukturen, den Baustrukturen und der Ortsgestalt erreicht wird.

Für die einzelnen Ziele bedeutet das:

- ⇒ die Nutzung für das Wohnen und für angemessene Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zu sichern und womöglich zu verbessern, Mischung als lebendige Grundlage für die Ortsentwicklung zu gewährleisten und zu fördern.
- ⇒ die Nutzbarkeit der vorhandenen Baugrundstücke in ihrer Qualität und wirtschaftlichen Wertigkeit zu verbessern und eine angemessene Verdichtung der Nutzung herbeizuführen, da dies im Sinne der sparsamen Bodennutzung nach § 1 BauGB geboten ist.
- ⇒ die Erschließungsflächen nicht zu vergrößern und das Erschließungssystem nicht zu verändern, jedoch die sehr flexible grundstückswise Erschließung

nutzen für eine Erschließung in der zweiten Reihe, indem auch Höfe als Erschließungsflächen dienen.

⇒ das charakteristische Ortsbild – soweit es sich erhalten hat – zu bewahren, es aber in gestörten Bereichen durch eine angemessene Umgestaltung und Ergänzung zu verbessern bzw. zu harmonisieren, d. h. sowohl die „Neubildung“ eines klaren Ortsrandes zu fördern als auch die Hofstrukturen zu rekonstruieren.

⇒ die für Naturhaushalt, Wohnqualität und Ortsgestalt bedeutsamen Grünbereiche, insbesondere die Gartenzone im Übergangsbereich zwischen Bebauung und Nidderau zu sichern und von anderweitiger Nutzung (z. B. von Zufahrten und dergleichen) freizuhalten.

⇒ die Reitsportanlage in ihrem Bestand planungsrechtlich zu sichern und eine verträgliche landschaftsgerechte Einbindung zu erreichen.

10. Planung

Leitgedanke bei der Entwicklung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist es, gewachsene und tragfähige, positive ortscharakteristische Strukturen zu erhalten und zu sichern. Darüber hinaus sind aber als positive Zukunftsperspektive Möglichkeiten und Chancen zur besseren städtebaulichen Ordnung zu schaffen, die dazu beitragen, daß sowohl im Ganzen für die Allgemeinheit als auch im Detail für den einzelnen Eigentümer eine gute Weiterentwicklung der Ortsbebauung bzw. der Grundstücksnutzung vorbereitet wird.

Konkret heißt das, dass die sozial-ökonomische Verjüngung und Modernisierung des Ortskerns durch die Vorgabe geeigneter planungsrechtlicher Rahmen- und Angebotsbedingungen unterstützt werden soll.

Die Modernisierung – und wo gestalterisch sinnvoll auch der bauliche Ersatz von Anwesen (Hofanlagen oder einzelnen Gebäuden) – zu zeitgemäßen Wohn- oder Wohn- und Geschäftshäusern ist anzustreben; aber auch in Grenzen die ergänzende Inanspruchnahme von Bodenreserven, d. h. von Gartengrundstücksteilen, die bisher unbebaut oder unwirtschaftlich genutzt sind zum Neubau im oben genannten Sinne, z. B. zum Ausbau der Scheune oder zur Lückenfüllung, aber nur bis zu den Grenzen, die mit der Ortsgestalt und dem Naturhaushalt verträglich sind.

10.1 Art der baulichen Nutzung

Als besondere Art der baulichen Nutzung wird Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Obwohl heute im Planungsgebiet die Wohnnutzung dominiert, ist die Festsetzung von reinem (WR) oder allgemeinem Wohngebiet (WA) nicht gerechtfertigt, weil nach wie vor landwirtschaftliche Betriebe eingestreut sind und überdies auch Ladengeschäfte, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe hier ihren Platz finden sollen.

Die vorhandenen Nutzungen sollen deshalb weiterhin eingebunden bleiben und die zu erwartenden Umnutzungen in angemessenem Umfang vorausschauend ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan orientiert sich nach der besonderen Art der baulichen Nutzung somit an den gegebenen Nutzungstatbeständen und weist entlang der Bahnhofstraße –Untergasse -Burggasse dementsprechend Mischgebiete aus. Zulässig sind alle Nutzungen gemäß § 6 BauNVO mit Ausnahme von Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr.7 und 8 BauNVO. Sowohl die Erschließungsmöglichkeiten als auch die Rückwirkung auf die Wohnruhe lassen dies nicht zu.

Die noch bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstellen genießen Bestandschutz.

Die bestehende Reitsportanlage liegt außerhalb der Mischgebietsfläche und ist als Fläche für Sportanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Kennzeichnung „Reitsportanlage“ festgesetzt.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Die gebräuchlichste Definition für das Maß der baulichen Nutzung drückt sich in der Grundflächenzahl (GRZ) und in der Geschossflächenzahl (GFZ) aus und bestimmt in der GRZ den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche und in der GFZ den zulässigen Anteil der Geschossfläche auf dem Grundstück. Ein weiterer Bestimmungsfaktor ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Entsprechend den strukturellen Gegebenheiten wird aus städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Grundflächenzahl differenziert in den Bebauungsplan eingeschrieben. So wird im Bereich an der Bahnhofstraße und Untergasse bis zur Wiesenstraße die GRZ mit 0,3 festgesetzt, da hier bis zu 90 m tiefe

Grundstücke nur bis zu einer Tiefe von ca. 35 m bebaut werden sollen. Die GRZ liegt unter dem Höchstmaß nach § 17 BauNVO und wurde deshalb gewählt, weil eine übermäßige Verdichtung, insbesondere eine weitgehende Inanspruchnahme der Gartengrundstücke vermieden werden soll.

Beiderseits der Wiesenstraße, die mit kleinen Häusern auf kleinen Grundstücken recht dicht bebaut ist, wird die GRZ mit 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ entspricht somit der Obergrenze nach der BauNVO.

Die Bebauung im Bereich der Burggasse soll ähnliche Baustrukturen erhalten wie die an der Bahnhofstraße. Aufgrund der geringeren Grundstückstiefen wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Die Obergrenze von 0,6 nach der BauNVO wird auch hier wie an der Bahnhofstraße - Untergasse unterschritten. Damit soll eine übermäßige Verdichtung, insbesondere eine weitgehende Inanspruchnahme der noch unbebauten Gartengrundstücke unterbleiben und dennoch gewährleisten, dass die überbaubaren Flächen wirtschaftlich genutzt werden können.

10.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird überwiegend im Planungsgebiet auf 2 Vollgeschosse festgesetzt und entspricht somit einerseits dem tatsächlichen Bestand; andererseits soll jedoch bewirkt werden, daß auch Bauvolumen entstehen können, die in ihrer Höhenentwicklung den ehemaligen Scheunen entsprechen.

Hiervon ausgenommen ist ein streifenförmiger Teilbereich südlich der Burggasse 9 – 21, wo zur freien Landschaft hin nur eine eingeschossige Bebauung in der offenen Bauweise zugelassen wird, um die zukünftige Bebauung in den heutigen Gärten nicht zu massiv werden zu lassen.

10.4 Überbaubare Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen umfassen die bereits bebauten Flächen mit angemessenen „Abrundungen“ und Ergänzungsflächen. Entlang der Haupteinfahrtsstraße ist damit eine Bebauung von ca. 35-40 m Tiefe möglich; an der Wiesenstraße können die „Baufenster“ wegen der vorhandenen Bau- und Grundstücksstrukturen nur geringere Ausmaße haben.

10.5 Bauweise

Als Bauweise wird insbesondere an den Haupteerschließungsstraßen die besondere Bauweise (b) festgesetzt, die es erlaubt, eine Grenzbebauung auch mehrseitig, zuzulassen.

Die besondere Bauweise wird durch die festgesetzte Gebäudestellung (festgelegte Firstrichtung) unterstützt, die die landschaftstypische Siedlungs- und Bauform (Haus-Hof-Bauweise) erhält und als Zielvorgabe für die zukünftige Bebauung dient.

10.6 Flächen für Sportanlagen (Reitsportanlage)

Im Südosten des Planungsgebietes ist eine Reitsportanlage entstanden, die sich z. Zt. aus den Stallungen, der Reithalle, einem überdachten Bewegungsreitplatz und im Freibereich aus den Abreiteplätzen zusammensetzt. Im Dezember 1999 wurde vor der Reithalle für ein Reitsportgeschäft die baurechtliche Genehmigung erteilt.

Im Hinblick darauf, dass sich die bauliche Entwicklung in den Auebereich der Nidder über das erforderliche Maß hinaus nicht weiter fortsetzt, werden die bereits bebauten Grundstücksteile mit einer überbaubaren Fläche versehen, mit der Maßgabe, dass die zweckgebundenen baulichen Anlagen für den Reitsport nur innerhalb dieser Fläche zulässig sind.

Die Grundfläche (GR) aller baulichen Anlagen beträgt für den Bestand und für die betriebliche Erweiterung maximal 3800m²; das entspricht ca. 25% der Gesamtfläche und ist im Verhältnis zur nachbarlichen Bebauung noch städtebaulich vertretbar.

Die Traufhöhen, gemessen an der Außenwand von Oberkante natürlichem Gelände bis zum Anschnitt mit der Dachhaut, dürfen an keiner Stelle das Maß von 7,00 m überschreiten.

Ausnahmsweise werden innerhalb der überbaubaren Fläche einem dem Reitsport zugeordnetes Reitsportgeschäft sowie eine Betriebswohnung von 125 m² für den Betriebsinhaber oder -leiter zugelassen.

Die Fläche der Reitsportanlage ist in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidderau noch nicht enthalten.

Gemäß einem Stadtverordnetenbeschluss der Stadt Nidderau ist die Reitsportanlage im Zuge der nächsten Fortschreibung in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

10.7 Flächen für den Gemeinbedarf

Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind im Verfahrensgebiet nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen.

10.8 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung sowie die Versorgung der Grundstücke mit Elektrizität ist gesichert. Ebenso ist die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung an das öffentliche Kanalnetz gewährleistet.

Gemäß Stellungnahme des Ing. Büros Dr. Griethe vom 28.02.2002 wurde die Abwasserableitung nochmals überprüft mit der Erkenntnis, dass das Überlaufbauwerk R 14 den geltenden Richtlinien entspricht. Die angeschlossene Einwohnerzahl und der spezifische Wasserverbrauch der Einwohner ist niedriger als der im GEP 1981 und in den SMUSI-Nachweisen 1996 angegebene Wert.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas erfolgt zur Zeit nicht. Es wäre anzustreben, entsprechende Versorgungsleitungen alsbald zu verlegen, um bereits kurzfristig die Modernisierung der Bebauung (hier: Zentralheizungseinbau) mit einem ökologisch geeigneten Energieträger zu unterstützen.

10.9 Bodenordnung/Kosten

Alle Grundstücke sind im planungsrechtlichen Sinne erschlossen. Sie verfügen über einen Zugang zur öffentlichen Erschließungsfläche. Insoweit sind Erschließungsmaßnahmen und die damit verbundenen Erschließungskosten von der Stadt nicht zu erwarten.

Eine generelle Veränderung der Bodenordnung wird von Seiten der Stadt weder angestrebt noch für erforderlich gehalten.

Es ist aus sozialökonomischen und aus stadtgestalterischen Gründen erwünscht, die kleinteilige und private Grundstücks- und Eigentumsgliederung zu erhalten und zu sichern.

Dabei soll dennoch angestrebt werden, im Zuge freiwilliger, privater Bodenordnungsmaßnahmen gewisse Verbesserungen der Grundstückszuschnitte und –größen zu erzielen. Hier insbesondere sind die Grundstücke an der Wiesenstraße angesprochen, die vergrößert werden müssten, wenn eine zeitgemäße Bebauung und Modernisierung möglich werden sollte.

10.10 Altlasten/Altablagerungen

Im Planungsgebiet sind z. Zt. keine Altablagerungen/Altlasten bekannt. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt werden, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Hanau als technische Fachbehörde, die Stadtverwaltung oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

11. Hinweise

Hinweise der Deutschen Bahn AG

Das Planungsgebiet grenzt an die Flächen der Deutschen Bahn AG.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug etc). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetischen Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.

Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder am Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Hinweise des Abfallwirtschaftsbetriebes des MKK

An den Wohngebäuden sowie innerhalb des Gebietes sind ausreichend Flächen für die Aufstellung von Müllbehältern gemäß der Abfallwirtschaftskonzeption des MKK (mind. 3 Tonnen System, Containerstandorte) bereitzuhalten.

Neben den Gewerbebetrieben muss ausreichend Fläche zur Aufstellung von Behältern zur differenzierten Getrennsammlung von verwertbaren Gewerbeabfällen und Abfällen zur Beseitigung vorgehalten werden.

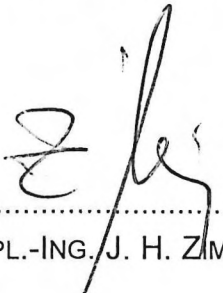
Aufgestellt im Auftrag des:

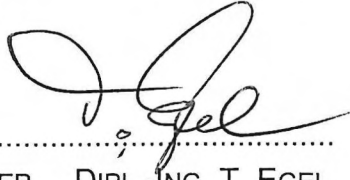
**Magistrates der
Stadt Nidderau**

durch:

Planungsgruppe ZEG

Hanau-Wolfgang, den 06.05.2002


.....
DIPL.-ING. J. H. ZIMMER


.....
DIPL.-ING. T. EGEL

Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt:
Nidderau, den

Siegel

.....
Bürgermeister