



Stadt Nidderau, Stadtteile Heldenbergen und Windecken

**Begründung
zum Bebauungsplan**

„Neue Stadtmitte Nidderau“

Satzung

Planstand: 28.05.2013

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH
Dipl.-Geogr. Julian Adler

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Wettbewerblicher Dialog „Neue Stadtmitte Nidderau“	7
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	12
1.4	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	12
1.5	Einzelhandelskonzept der Stadt Nidderau.....	13
1.6	Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben.....	15
2	Städtebauliche und planerische Gesamtkonzeption	17
3	Inhalt und Festsetzungen	19
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	19
3.1.2	Kerngebiet.....	20
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
3.2.1	Grundflächenzahl.....	22
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	22
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	22
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	23
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	23
3.4	Flächen für den Gemeinbedarf	23
3.5	Verkehrsflächen	23
3.6	Flächen für Nebenanlagen.....	24
3.7	Öffentliche Grünflächen	24
3.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	25
4	Verkehrliche Erschließung und Verkehrsaufkommen	25
4.1	Erschließung und Anbindung	25
4.2	Verkehrsaufkommen	25
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	26
6	Immissionsschutz.....	27
7	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	29
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	29
9	Altlasten, Kampfmittel und Baugrundverhältnisse	33
10	Denkmalschutz.....	34
11	Hinweise und sonstige Infrastruktur	35
12	Bodenordnung	36
13	Kosten	36

14 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	37
14.1 Dachgestaltung	37
14.2 Werbeanlagen.....	37
14.3 Einfriedungen	38
14.4 Abfall- und Wertstoffbehälter.....	38
14.5 Pkw-Stellplätze.....	38
15 Verfahrensstand.....	39

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Nidderau entstand im Zuge der kommunalen Gebietsreform am 01.01.1970 durch den freiwilligen Zusammenschluss der Gemeinde Heldenbergen und der Stadt Windecken sowie durch die Eingemeindung der Orte Erbstadt und Eichen und der Gemeinde Ostheim. Der Zusammenschluss der bis dahin eigenständigen Städte und Gemeinden hatte unter anderem zur Folge, dass in der Stadt Nidderau bis heute kein klar strukturiertes Stadtzentrum vorhanden ist, welches die zentralen öffentlichen und privaten Einrichtungen umfasst und zugleich als Ort der Begegnung und des gegenseitigen Austausches auch kommunikative Funktionen erfüllt. Zwar befinden sich nördlich der Konrad-Adenauer-Allee (bislang Bundesstraße B 45) neben dem Rathaus der Stadt Nidderau auch die Bertha-von-Suttner-Schule und die Großsporthalle, der Luxor Filmpalast sowie das Nidderbad, jedoch weist dieser Bereich darüber hinaus keine ergänzenden Nutzungen, Versorgungseinrichtungen oder Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum auf, die insgesamt für eine Funktion des Gesamtbereiches als Stadtzentrum sprechen.

Mit dem Bau der Umgehungsstraße der Bundesstraße B 45 soll die Konrad-Adenauer-Allee künftig als Stadtstraße zurückgebaut und verkehrsberuhigt werden, sodass im Bereich des Straßenraumes Aufenthaltsqualitäten geschaffen und Trennwirkungen reduziert werden können. Mit der Rückstufung soll eine städtebauliche und stadtgestalterische Aufwertung des Bereiches beidseits der Konrad-Adenauer-Allee erfolgen, die sowohl die bereits bestehenden Nutzungen einbezieht, aber zugleich auch den bislang durch landwirtschaftliche Nutzflächen gekennzeichneten und überwiegend durch Wohnnutzungen umgebenen Bereich südlich des Straßenverlaufes in eine planerische Gesamtkonzeption integriert.

Die Stadt Nidderau hat sich daher bereits umfassend mit einer möglichen städtebaulichen Entwicklung dieser zentral gelegenen und unbebauten Fläche südlich der Konrad-Adenauer-Allee befasst und strebt demnach die Schaffung einer „Neuen Stadtmitte Nidderau“ an, die im Kontext der vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld sowie auch der bestehenden Wohngebiete einerseits fehlende öffentliche und private Einrichtungen, einzelhandelsbezogene Nutzungen und ergänzende Dienstleistungen, andererseits aber auch bedarfsgerechte Wohnbaugrundstücke für die Bevölkerung in Nidderau umfassen soll.

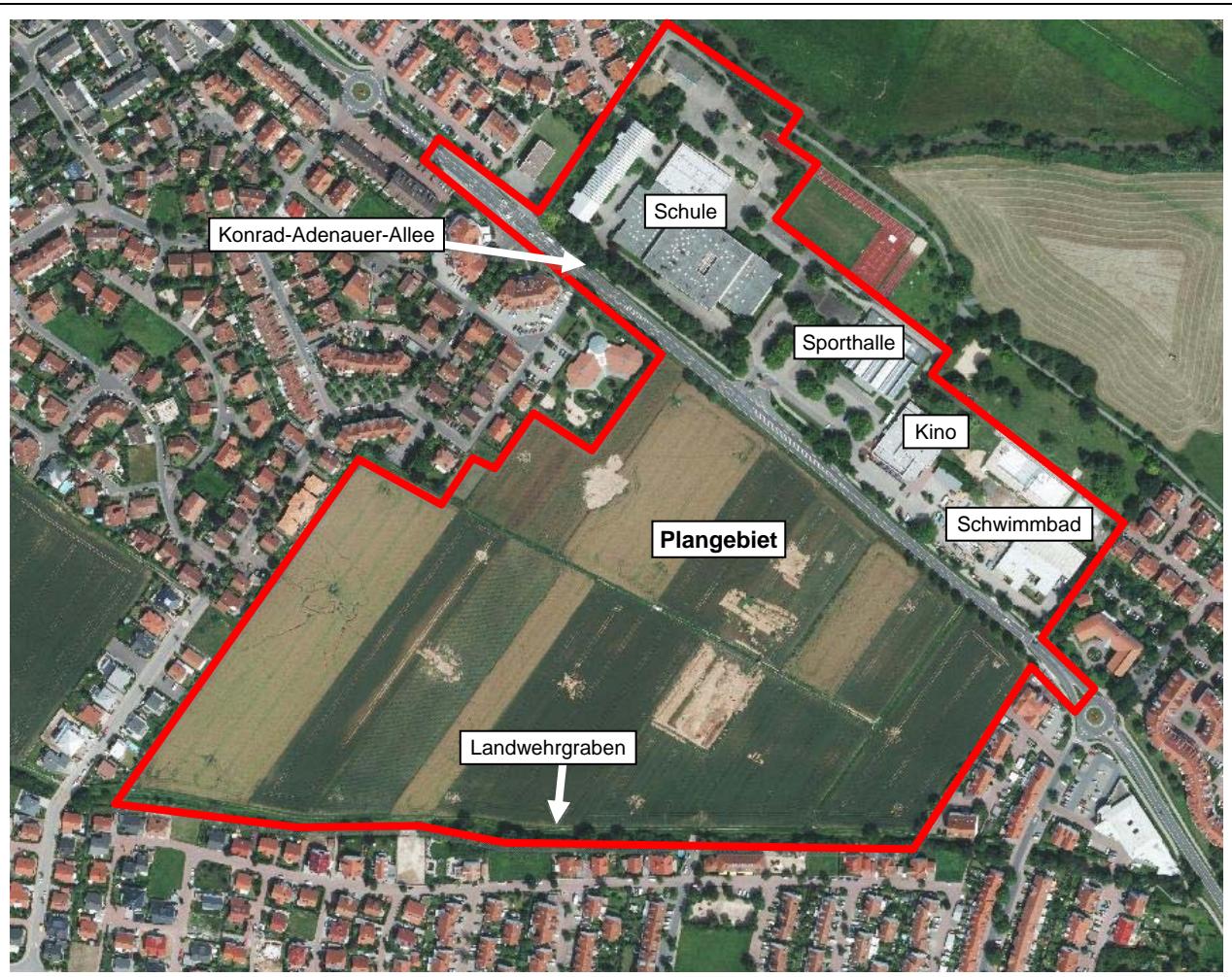
Die Entwicklung der „Neuen Stadtmitte Nidderau“ verfolgt dabei im Sinne einer integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeption die nachfolgend genannten, übergeordneten Zielvorstellungen für den Gesamtbereich:

- Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität
- Identifikation der Bewohner aller Stadtteile mit der neuen Mitte
- Kommunikationszentrum für alle Einwohner
- Verdeutlichung der Zentrumsfunktion durch städtebauliche und architektonische Gestaltung
- Gliederung und Gestaltung der neuen Stadtmitte durch Grünflächen in Verbindung mit der Erschließung der Auenlandschaft zur Stärkung der wohnungsnahen Erholung
- Bereitstellung von Freiflächen für Freizeitaktivitäten
- Verkehrskonzeption, in der die Verkehrsberuhigung im Vordergrund steht, mit Reduzierung von Durchgangsverkehr, dem Ausbau von Rad- und Fußwegen und dem Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr
- Einzelhandelsentwicklung gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Nidderau zur Stärkung der örtlichen Nahversorgung

Im Zuge des Modellprojektes „Bebauungsgebiet als Passivhaussiedlung“ des Hess. Ministeriums für Umwelt, Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sowie des Hess. Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung wird geprüft, wie die geplante Wohnbebauung im Bereich der künftigen „Neuen Stadtmitte Nidderau“ als klimaneutrale Stadtmitte umgesetzt werden kann.

Zur Entwicklung des bisher unbebauten Bereiches zwischen den Wohngebieten „Allee Süd“ und „Allee Mitte“ sowie der Konrad-Adenauer-Allee wurde bereits ein europaweites Vergabeverfahren des Wettbewerblichen Dialoges durchgeführt (siehe Kapitel 1.2). Gemäß Vergabebeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau am 29.09.2011 erfolgt die Umsetzung der „Neuen Stadtmitte Nidderau“ gemeinsam mit dem Unternehmen TEN BRINKE.

Lage des Plangebietes und Bereich der „Neuen Stadtmitte Nidderau“



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (14.02.13)

genordet, ohne Maßstab

Im Rahmen dieses städtebaulichen und stadtentwicklungs politischen Schlüsselprojektes der Stadt Nidderau ist konkret eine Wohnbebauung mit individuellen Wohnformen, bestehend aus mehrgeschossigen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, geplant. Südlich der Konrad-Adenauer-Allee soll ein stadt bild prägendes, mehrgeschossiges und multifunktional angelegtes Gebäude errichtet werden, welches eine Differenzierung von Handelsnutzungen, Dienstleistungen und gastronomischer Angebote sowie Ärzte, Kanzleien, Büro- und Wohnnutzungen umfasst.

Neben einem geplanten Kultur- und Familienzentrum sowie Dienstleistungs- und Wohnnutzungen sind verschiedene klein- und großflächige Handelsnutzungen vorgesehen, wobei als Magnetbetrieb ein geplanter Lebensmittel-Vollsormenter einschließlich Frischetheken für Wurst, Käse und Fisch sowie eines Bistrobereiches mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.300 m² zuzüglich einer Shopzone, z.B. für Tabakwaren, Lotto und Friseur, vorgesehen ist. Der geplante Lebensmittel- und Getränkemarkt wird durch ein arkadenähnliches Fachmarktzentrum ergänzt, welches Anbieter der Sortimente Textil, Drogerie, Schuhe und Sportartikel mit marktüblichen Verkaufsflächen umfassen soll. Im Kontext der bereits vorhandenen öffentlichen Einrichtungen nördlich der Konrad-Adenauer-Allee wird somit im Bereich der „Neuen Stadtmitte Nidderau“ ein zentraler Versorgungsbereich mit Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt entstehen. Für die geplanten Einzelhandelsnutzungen wurde der Bedarf aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Nidderau aus dem Jahr 2011 abgeleitet und die geplanten Vorhaben auch bereits hinsichtlich ihrer konkreten raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit im Rahmen einer detaillierten Auswirkungsanalyse untersucht (siehe Kapitel 1.5 und 1.6). Die geplanten Vorhaben werden schließlich durch die Schaffung öffentlicher Plätze und Räume mit entsprechenden Aufenthaltsqualitäten und Kommunikationsfunktionen ergänzt.

Der vorliegende Bebauungsplan „Neue Stadtmitte Nidderau“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Projektumsetzung. Der Bebauungsplan umfasst neben den bislang unbebauten Flächen zwischen der Konrad-Adenauer-Allee und den angrenzenden Wohngebieten auch die Flächen des Freizeitbades, des Kinos und des Schulstandortes, um in diesem Bereich ebenfalls eindeutige planungsrechtliche Rahmenbedingungen im Sinne einer integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeption für den Gesamtbereich zu schaffen. Schließlich ist die Umgestaltung des Landwehrgrabens geplant, um neben der Schaffung von Naherholungsmöglichkeiten für die ansässige Wohnbevölkerung aus wasserwirtschaftlicher und gewässerökologischer Sicht einen Beitrag zum Hochwasserschutz und zur ökologischen Aufwertung des Landwehrgrabens einschließlich der Uferbereiche zu leisten.

Plangebiet und Konrad-Adenauer-Allee



Bereich des Landwehrgrabens



Eigene Aufnahmen (09/2012)

Das Planziel des Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Nidderau“ ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO für den Bereich der geplanten Wohnbebauung, eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO für den zentralen Bereich der geplanten öffentlichen, privaten und sonstigen Einrichtungen, einzelhandelsbezogenen Nutzungen und ergänzenden Dienstleistungen sowie von öffentlichen Grünflächen und differenzierten Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen. Im Bereich nördlich der Konrad-Adenauer-Allee werden bestandsorientiert Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

1.2 Wettbewerblicher Dialog „Neue Stadtmitte Nidderau“

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat in ihrer Sitzung vom 24.09.2009 beschlossen, die zentral gelegene und bisher unbebaute Fläche südlich der Konrad-Adenauer-Allee im Rahmen eines Wettbewerblichen Dialogs zur Entwicklung auszulöben. In den Auslobungsunterlagen werden seitens der Stadt Nidderau die **Ziele** des Wettbewerblichen Dialoges wie folgt beschrieben:

„Auf dem Dialoggebiet, das sich in direkter Nachbarschaft zu wichtigen kommunalen Einrichtungen und zu neuen Wohnaugebieten befindet, soll eine attraktive neue Stadtmitte entstehen, die den lokalen Anforderungen und Voraussetzungen angemessen gerecht wird. In diesem Bereich sollen öffentliche und private Nutzungen kombiniert werden, deren Angebote derzeit in Nidderau nicht ausreichend bestehen.“

Mit der Neuen Stadtmitte soll zu einer gesamtstädtischen Identität der jungen Stadt Nidderau ein wesentlicher Beitrag geleistet werden. Der Verbund der verschiedenen Stadtteile soll innerstädtisch gestärkt werden und eine bauliche Entsprechung erhalten. Nach außen möchte sich die Stadt mit einem eindeutigen Zentrum klar positionieren. Aus diesem Grund fordert die Stadt Nidderau Entwickler und Investoren auf, Planungen für die neue Stadtmitte zu erarbeiten und diese im Anschluss an den Wettbewerblichen Dialog zu realisieren.“

Der Wettbewerbliche Dialog ist ein Vergabeverfahren zur Ausschreibung komplexer Projekte auf Basis der Rechtsgrundlagen §§ 101 Abs. 4 GWB, 6a VgV und 3a Nr. 4 VOB/A. Das Verfahren gliedert sich in die drei Phasen Teilnahmewettbewerb, Dialogphase und Angebotsphase. Die Lösungsvorschläge waren im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung zu erarbeiten und sollten stadtplanerische, funktionale, wirtschaftliche, soziale und strukturelle Themenbereiche beinhalten. Das Ergebnis des Wettbewerblichen Dialogs sollte ein Lösungsvorschlag zur Entwicklung der „Neuen Stadtmitte Nidderau“ sein, der unter den Gesichtspunkten integrierter Stadtentwicklung den lokalen Anforderungen und der vorhandenen Situation angemessen ist. In den Auslobungsunterlagen werden seitens der Stadt Nidderau die inhaltlichen **Handlungsschwerpunkte** des Wettbewerblichen Dialoges auszugsweise wie folgt beschrieben:

„Um eine nachhaltige Stadtentwicklung für die gesamte „Neue Stadtmitte“ zu sichern, wird ein umfassendes Konzept für den Einzelhandel, öffentliche Nutzungen und den anschließenden Teil des Wohngebiets erwartet. [...] Im Rahmen des Gesamtkonzeptes wird ein in sich schlüssiges Verkehrskonzept erwartet, das sowohl den fließenden, als auch den ruhenden Verkehr umfasst. [...]“

In der Neuen Stadtmitte soll ein attraktives und vielfältiges Versorgungsangebot im Einzelhandel entstehen. Die Stadt sieht eine Erweiterung des lokalen Angebots mit Lebensmittelvollsortimenten und hochwertigem Fachhandel für notwendig. Hierzu ist ein konzeptueller Ansatz zu erarbeiten, der der lokal üblichen kleinteiligen Geschäftsstruktur gerecht wird und explizit extrovertiert ist.[...] Das gastronomische Angebot, besonders im hochwertigen Segment, ist im Bereich der Neuen Stadtmitte zu erweitern. Die Quantität der Angebote sollte sich an den lokalen Potenzialen orientieren. Räumliche Potenziale werden im Zusammenspiel von Gebäude und Freiraum im Bereich der Gastronomie und kultureller Veranstaltungen gesehen (sommerliche Außengastronomie Cafe / Restaurant, Platz für Freiluftkonzerte / Veranstaltungen). [...]“

Von den Bietern soll ca. die Hälfte der Fläche des Dialoggebiets mit Wohnnutzung beplant werden. Die Stadt erwartet Vorschläge, die für die derzeitigen und für die zukünftigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung Niddersaus Lösungsansätze bieten. [...]“

Den Kern der Neuen Mitte soll ein zentraler, angemessen dimensionierter, öffentlicher Raum bilden, der multifunktional nutzbar ist und hohe Aufenthaltsqualitäten bietet. Angebote an ansprechenden Straßen- und Freiräumen im Wohnumfeld sind vorzusehen.

Der wesentliche städtische Naturraum, die Flußauen der Nidder, ist zu stärken. Die Bieter sind aufgefordert, hierzu konzeptuelle Ansätze zu erarbeiten. Ebenso sollte die Neugestaltung und Aufwertung des Landwehrgrabens Teil des Freiraumkonzeptes sein. Einer Isolierung der Stadtmitte gegenüber der umgebenden Landschaft ist durch Grünverbindungen entgegenzuwirken. [...]

Es werden Vorschläge für Freiflächen, beispielsweise mit Spiel- und Fitnessmöglichkeiten einerseits für Kinder und Jugendliche und andererseits für Ältere, erwartet. [...]

Die angebotene Architektur soll der Funktion der Neuen Stadtmitte Rechnung tragen und deren Bedeutung widerspiegeln. Dabei wird eine Maßstäblichkeit erwartet, die der lokalen Situation entspricht. [...] In Zeiten der stetigen Erhöhung der Energiekosten sowie Verknappung von Ressourcen erwartet die Stadt Nidderau Konzeptvorschläge zum Thema nachhaltiger Einsatz von Ressourcen und Energien. Diese sind sowohl für den Bereich Wohnbebauung als auch für den Kernbereich zu beschreiben. Es wird angestrebt, die Wohnbebauung als Modellvorhaben Passivhaussiedlung des Landes Hessen zu entwickeln. [...]

Es wird ausdrücklich erwartet, dass sich die Lösungsvorschläge der Bewerber in die Stadtstruktur einfügen und nicht als Fremdkörper in der Stadt wahrgenommen werden. Die Planung soll im Sinne integrierter Stadtentwicklung erfolgen. [...]

Gemäß Vergabebeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau am 29.09.2011 erfolgt die Umsetzung der „Neuen Stadtmitte Nidderau“ gemeinsam mit dem Unternehmen TEN BRINKE. Entsprechende Verträge wurden von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und zwischenzeitlich rechtskräftig unterschrieben.

Wettbewerblicher Dialog „Neue Stadtmitte Nidderau“ (Lageplan)



Quelle: TEN BRINKE / BLFP FRIELINGHAUS ARCHITEKTEN; Stand: 10.08.11

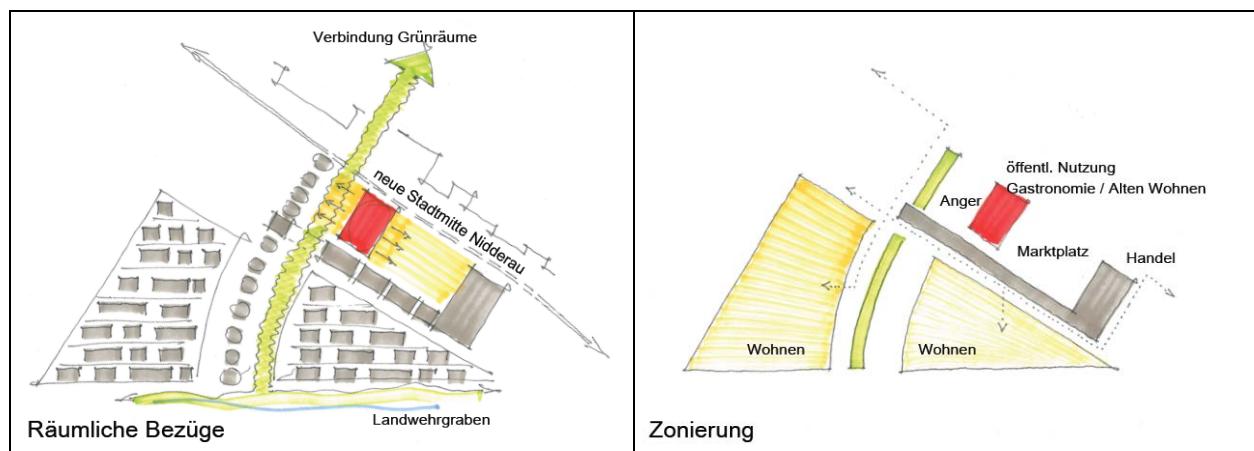
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Zur Verdeutlichung der integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeption für den Gesamtbereich „Neue Stadtmitte Nidderau“ werden nachfolgend die zentralen Inhalte und Erläuterungen von TEN BRINKE und BLFP FRIELINGHAUS ARCHITEKTEN zum Beitrag im Rahmen des Wettbewerblichen Dialoges auszugsweise wiedergegeben, die auch als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dienen:

Grundkonzeption

„Die Grundlage der Idee zum Konzept der „neuen Stadtmitte in Nidderau“ leitet sich aus der städtebaulichen Struktur der angrenzenden Flächen und Freiräume her.“

Entlang der Konrad Adenauer Allee liegen einseitig hintereinander gereiht verschiedene, bereits bestehende öffentliche Nutzungen wie Schule, Sporthalle, Kino, Schwimmmbad und Rathaus. Dem gegenüber befindet sich eine große Agrarfläche, die nun bebaut werden soll und wodurch die städtebauliche Lücke zwischen [Anm. Heldenbergen] und Windecken geschlossen wird. Die öffentlichen Nutzungen entlang der Konrad Adenauer Allee werden mit neuen Nutzungen aus Handel, Dienstleistung, Kultur und Altenwohnen auf der gegenüberliegenden Straßenseite räumlich vernetzt. Der bestehende Grüngürtel entlang der Nidder wird über die neue Stadtmitte hinweg mit dem neu zu schaffenden Naturraum entlang des Landwehrgrabens verbunden. Neue Wegeverbindungen und räumliche Verknüpfungen werden somit geschaffen, bilden ein neues Stadtquartier und sind die Grundlage für eine neue städtische Mitte als lebendiges Zentrum und Ort der Begegnung und Kommunikation.



TEN BRINKE / BLFP FRIELINGHAUS ARCHITEKTEN

Darüber hinaus erscheint es wichtig, der neuen städtischen Mitte ein großes Maß an Widererkennungswert und Individualität zu geben. So liegt zwischen dem neuen „Anger“ und den Handelsnutzungen ein Stadtbild prägender, mehrgeschossiger Bau mit einer Maximalnutzung von 4 Geschossen. Dieser verbindet eine individuelle Bauform mit öffentlichen Nutzungen, wie Gastronomie, und Bürgersaal im Erdgeschoss, sowie altengerechtes Wohnen in den Obergeschossen. Umrahmt wird dieses „Landmark“ von öffentlichen Arkaden, die im Bereich des Parkplatzes Handelsnutzungen und im Bereich der Agora kulturelle Nutzungen beherbergen. Durchkreuzt wird diese an der Westseite von mehrgeschossigen Gebäuden, die je nach Bedarf durch Büro- und Gewerbenutzungen oder durch Wohnnutzungen belegt werden können. Im rückwärtigen Bereich hierzu sind 2 Stadtquartiere in der Art einer „Energieeffizienzsiedlung“, verbunden mit einer strengen Ausrichtung nach Süden, vorgesehen.“

Grün- und Freiraumkonzept

„Entlang des im Moment rudimentär erscheinenden Landwehrgrabens ist ein neuer Naturraum, u. a. durch Renaturierungsmaßnahmen des Bachlaufes, vorgesehen. Ein neuer Grünzug, der am Landwehrgraben seinen Ursprung findet läuft halbkreisförmig durch das neu konzipierte Wohngebiet, durchquert den neuen Stadtplatz, durchkreuzt die, zur Stadtstrasse zurück gebaute Konrad Adenauer Allee und bindet im großzügigen Freiraum zwischen der bestehenden Schule und Sporthalle an die Nidderauen an.“

Der großzügig bemessene Grünzug schafft Raum mit unterschiedlichen Schwerpunkten. Im Bereich des Wohngebietes ist ein naturnaher Raum mit Spiel- und Freizeitflächen vorgesehen. Südlich der Konrad Adenauer Allee öffnet sich der Grünzug zu einem Stadtplatz, der als eine Art „Anger“ flexibel bespielt und genutzt werden kann. Weiter nach Norden überquert die Grünzone, verbunden mit einem Materialwechsel im Straßenbelag spürbar die Konrad Adenauer Allee, die in diesem Bereich in Ihrem Verlauf leicht verändert wird. Diese Durchkreuzung wirkt wie eine natürliche Bremse, um den durchfließenden Verkehr im Bereich der neuen Mitte zu beruhigen. Zwischen Schule und Sporthalle ist der Grünzug der Sport und Erholungsnutzung gewidmet. Unterschiedliche Sportfelder, Boulderwände und Skatepark, sind hier vorgesehen und werden an die Wegeachse angeschlossen. Aus ehemaligen Rückseiten (z. Bsp. im Street - Basketballfeld hinter der Sporthalle) werden jetzt im Sinne einer Stadtreparatur attraktive Plätze, die räumlich mit der neuen Stadtmitte verknüpft sind.“

Wohnungsbau

„Die Orientierung der Einfamilien-, Stadt- und Doppelhäuser erfolgt aus energetischen Gründen stringent nach Süden. Diese geradlinige Struktur wird durch den Grün- und Freizeitgürtel mit angrenzenden Stadtvillen durchbrochen. Aufgrund der linearen Struktur sind unterschiedliche Varianten der Grundstücksteilung möglich. Durch diese vorhandene Flexibilität kann bei der Vermarktung der Einheiten relativ kurzfristig auf Tendenzen im Wohnungsbau reagiert werden. Bei der vorliegenden Planung ist knapp die Hälfte der Fläche Wohnbauland. Ca. ¾ der Einfamilienhäuser sind aus Gründen der Nachhaltigkeit als Stadt- bzw. Doppelhäuser mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Flankierend an die angrenzenden, bestehenden Wohnungsbaugebiete nach Westen und zur öffentlichen Nutzung nach Süden sind punktförmige Einfamilienhäuser vorgesehen.“

Wohnhaustypologien



TEN BRINKE / BLFP FRIELINGHAUS ARCHITEKTEN

Der mehrgeschossige Wohnungsbau parallel zur Grünfläche ist als Zweispänner mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit einer Penthauswohnung geplant. Die 3 Einheiten flankierend zum Anger können alternativ als Gewerbe- und Büroeinheit genutzt werden. Gegenüber zwischen Anger und Parkplatz liegt der Stadtbild prägende, als Maximalnutzung viergeschossige Baukörper mit öffentlichen Nutzungen, wie Cafe, Gastronomie und Shops im EG sowie altengerechten Wohnungen in den Obergeschossen. Über einen großzügig bemessenen und überdachten Innenhof, der als Klimapuffer und Begegnungszone dient, werden die Wohnungen mittels Laubengänge erschlossen. Die Geschosse sind jeweils nach außen versetzt. Hierdurch werden die Wohnungen gegen extreme Aufheizung geschützt.“

Landmark**Gewerbe-Arkaden**

TEN BRINKE / BLFP FRIELINGHAUS ARCHITEKTEN

Handel und Dienstleistungen

„Der Handelskomplex ist hauptsächlich aus eingeschossigen Kuben geplant. Flankierend nach Osten liegt der großflächige Vollsortimenter mit vorgelagerten Shops und rückwärtiger, eingehauster Andienung. Neben- und Sozialräume befinden sich in einem Teil-Obergeschoss. Damit wird eine Raumkante mit angemessener Höhe geschaffen. Die Fachmärkte werden über den Marktplatz von vorne über Klein LKW angedient.“

Visualisierung mit Blick auf die geplanten Handelsnutzungen



TEN BRINKE / BLFP FRIELINGHAUS ARCHITEKTEN

Um auf die Kleinteiligkeit der Umgebung zu antworten sind die weiteren Fachmärkte als Einzelkuben ablesbar gestaltet und werden über eine gemeinsame Arkade zusammengehängt. Die Arkade mit Schaufensterflächen ermöglicht unterschiedliche Wegebeziehungen sowohl zum Anger, wie auch zu den südlich angrenzenden Wohngebieten.“

Die Ergebnisse des Wettbewerblichen Dialoges stellen die Grundlage und Leitlinien für die dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption dar, wobei Änderungen und Anpassungen im Rahmen der weiteren Planung jedoch grundsätzlich noch möglich sind.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Windecken, Flur 1, und Gemarkung Heldenbergen, Flur 13, neben den bislang unbebauten Flächen zwischen der Konrad-Adenauer-Allee und den angrenzenden Wohngebieten, die Flächen des Freizeitbades, des Kinos und des Schulstandortes sowie den Bereich des Landwehrgrabens. Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

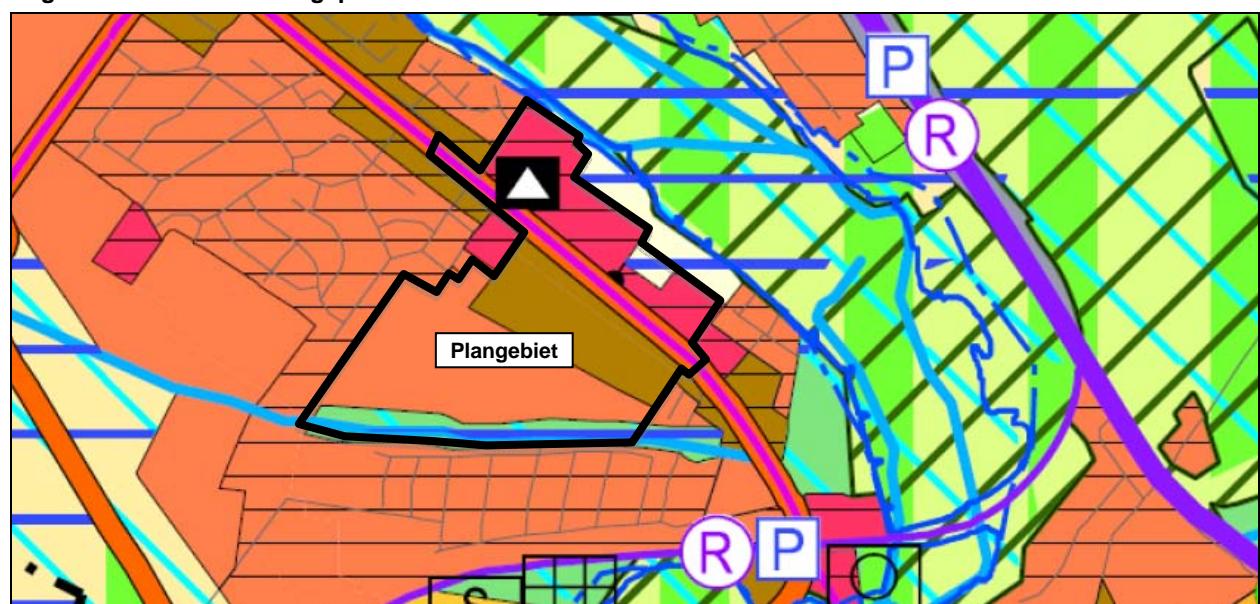
- Norden: Bereich der Nidderaue nördlich der Gemeinbedarfseinrichtungen Konrad-Adenauer-Allee
- Westen: Wohnbebauung im Bereich der Beethovenallee und der Wagnerstraße
- Süden: Wohnbebauung nördlich der Straße An der Landwehr
- Osten: Wohnbebauung im Bereich der Straße Zum Rübenberg

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 19,7 ha. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich nördlich der Gemeinbedarfseinrichtungen in Richtung der Nidderaue geringfügig zurückgenommen, um somit dem Entwicklungsgebot bzw. den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 zu entsprechen. Zudem wurde der Geltungsbereich im Westen des Allgemeinen Wohngebietes um den Bereich der dortigen Wegeparzelle erweitert.

1.4 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Nidderau befindet sich innerhalb des Verbandsgebietes des Regionalverbandes Frankfurt-RheinMain als Rechtsnachfolger des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main. Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Eigene Darstellung, auf Basis von: REGIONALVERBAND FRANKFURT RHEINMAIN

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der **Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes *Wohnbaufläche – geplant, Gemischte Baufläche – geplant* und *Fläche für den Gemeinbedarf – Bestand* (Zweckbestimmung *Weiterführende Schule*) dar.

Für den Bereich des Landwehrgrabens wird *Grünfläche* (Zweckbestimmung *Parkanlage*), *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* und *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* und für einen kleinen Teilbereich in Richtung der Nidderaue *Fläche für die Landbewirtschaftung* und *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* dargestellt.

Im Textteil zum Regionalen Flächennutzungsplan wird ausgeführt, dass das Ziel der städtebaulichen Entwicklung das Zusammenwachsen der Stadtteile Heldenbergen und Windecken mit dem künftigen Stadtzentrum entlang der Konrad-Adenauer-Allee ist. Diesem Entwicklungsziel dient auch die Darstellung von größeren Wohnbauflächen westlich der Konrad-Adenauer-Allee und in Richtung der geplanten Umgehungsstraße. Auch wird aufgeführt, dass im Zusammenhang mit der Entwicklung der „Neuen Stadtmitte Nidderau“ ein zentraler Einkaufsbereich für die Stadt entstehen soll.

1.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Nidderau

Seitens der GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH (GMA) wurde im Jahr 2011 ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept für die Stadt Nidderau erstellt, basierend auf einer Einzelhandelsstrukturuntersuchung sowie einer schriftlichen Befragung von rd. 3.500 Haushalten und einer mündlichen Befragung von lokalen Gewerbetreibenden. Bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes wurde die Planung zur „Neuen Stadtmitte Nidderau“ bereits in die Betrachtung eingestellt.

Das Einzelhandelskonzept umfasst dabei insbesondere die nachfolgenden Untersuchungsbausteine:

- Darstellung der allgemeinen Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung und der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel
- Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Nidderau
- Wesentliche Ergebnisse der durchgeführten Haushalts- und Händlerbefragung
- Analyse und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation des Einzelhandels in Nidderau; Abgrenzung des Marktgebietes, Berechnung der Kaufkraftpotenziale, Analyse des Einzelhandelsbestandes
- Einschätzung der Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels bis 2015
- Entwicklung des Zentrenkonzeptes auf gesamtstädtischer Ebene
- Erarbeitung der stadspezifischen Sortimentsliste „Nidderauer Liste“
- Überprüfung und Festlegung der Zentren- und Standortstruktur
- Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche
- Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung.

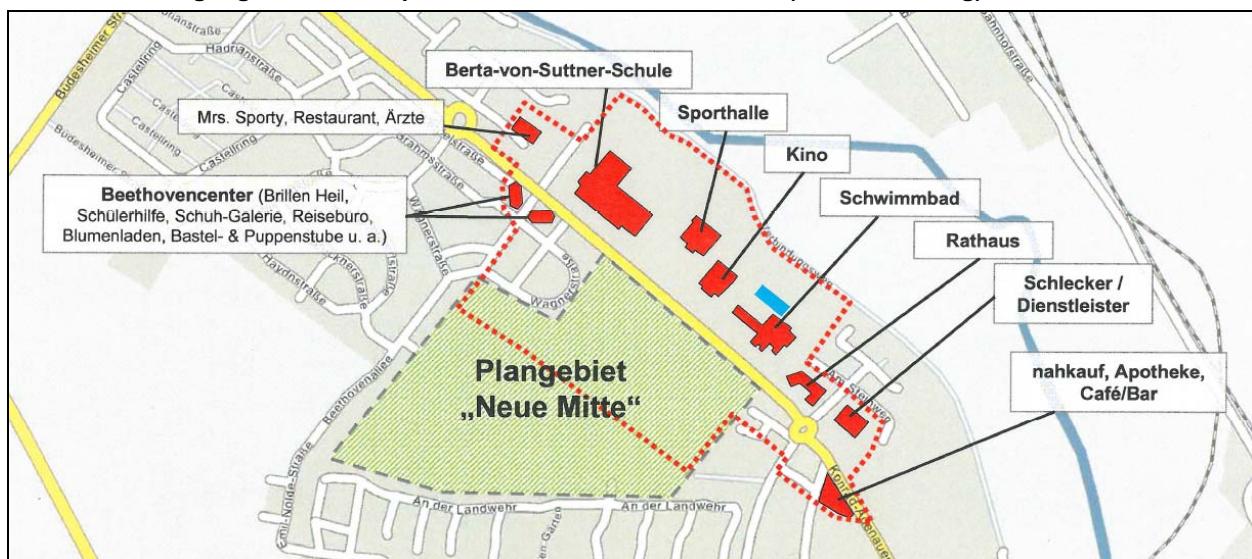
Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde bezüglich der Planung zur „Neuen Stadtmitte Nidderau“ unter anderem festgehalten:

„Insgesamt verfügt die Stadt Nidderau derzeit über eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung in vielen Warengruppen. In keinem Sortimentsbereich kann ein durchschnittlicher Zentralitätswert erreicht werden. Wie die [...] Ausführungen gezeigt haben, gibt es in mehreren Sortimenten deutlichen Abrundungs- bzw. Ergänzungsbedarf, der überwiegend in zentraler Lage des Stadtgebietes zu platzieren wäre (z.B. Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektrowaren). Für eine mögliche Etablierung eines attraktiven Drogeriewarenanbieters sowie weiteren zentrenprägenden und frequenzbringenden Angebote in zentraler Lage wird insbesondere das Areal der zukünftigen „Neuen Mitte“ Nidderau als Ansiedlungsstandort empfohlen. [...] Insgesamt ergeben sich vor dem Hintergrund eines erheblichen Kaufkraftabflusses aus dem Nidderauer Stadtgebiet sowie der in vielen Bereichen unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung wesentliche Potenziale i.S. von Verkaufsflächenerweiterungen bzw. Neuausweisungen von Verkaufsflächen.“

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung einer neuen Stadtmitte zwischen den Stadtteilen Heldenbergen und Windecken sollten zukünftige Einzelhandelsentwicklungen, v.a. im zentrenrelevanten Sortimentsbereich auf diesen Bereich gelenkt werden.“

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurden auch die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet Nidderau identifiziert und räumlich abgegrenzt. Hierbei wurde seitens der GMA empfohlen, den Bereich der bestehenden und geplanten Einzelhandelsnutzungen einschließlich ergänzender Dienstleistungen und sonstigen Komplementärnutzungen künftig als zentralen Versorgungsbereich aufzufassen und als solchen städtebaulich und räumlich-funktional weiterzuentwickeln.

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum „Neue Mitte“ Nidderau (GMA-Vorschlag)



Quelle: Einzelhandelskonzept, GMA 2011

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Die Stadt Nidderau formuliert mit dem vorliegenden Bebauungsplan die städtebaulichen Ziele für die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches. Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Nidderau bestehen im Stadtgebiet bereits ein Nahversorgungszentrum in Windecken (Bereich Marktplatz) und ein Nahversorgungszentrum in Ostheim (Bereich Bürgerhaus).

Die geplante Entwicklung eines Hauptzentrums „Neue Mitte Nidderau“ setzt voraus, dass eine solche Planung für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und die Planung auf einem entsprechendem Einzelhandelskonzept beruht, das auch konsistent umgesetzt wird. Unter diesen Voraussetzungen ist es planungsrechtlich zulässig, mit der „Neuen Stadtmitte Nidderau“ einen zentralen Versorgungsbereich zu schaffen, auch wenn dies zu einer Konzentrierung des Einzelhandels auf diesen Bereich und auch zu den damit verbundenen Verkehrsströmen führt. Gerade die aktuelle Aufgabe des eher dezentral gelegenen Tegut-Marktes kann als Argument für die Notwendigkeit einer zentral gelegenen Handelsinfrastruktur herangezogen werden. Die geplante „Neue Stadtmitte Nidderau“ wird bestehende Defizite beseitigen und damit einen attraktiven Standort für die wohnortnahe Versorgung und für hochwertigen Einzelhandel bieten. Mögliche Alternativstandorte etwa im Bereich der neuen Umgehungsstraße kommen dagegen nicht in Betracht, da aufgrund der Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplanes für die Ausweisung von Flächen für großflächige Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen und dies überdies auch nicht im Einklang mit der Einzelhandelskonzeption der Stadt Nidderau steht. Geeignete und mit höherrangigem Planungsrecht und der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption der Stadt Nidderau vereinbare Standorte sind demnach nicht ersichtlich.

1.6 Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsvorhaben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten grundsätzlich nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Regelvermutungsgrenze, ab der solche Auswirkungen zu erwarten sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche.

Einzelhandelsbetriebe werden vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) als großflächig bewertet, wenn diese eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04). Erst wenn die Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes aufgrund seines Verkaufsflächenumfangs gegeben ist, greift die Vermutungsregel und schließt sich eine Prüfung im Hinblick auf nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an. Die Regelung ist insofern durch eine Zweistufigkeit der Prüfungsreihenfolge gekennzeichnet. Der geplante Lebensmittel- und Getränkemarkt ist mit einem Verkaufsflächenumfang von 2.300 m² als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten, während auch die ergänzenden Einzelhandelsbetriebe teilweise bereits für sich genommen oder aber in der Summe ebenfalls als großflächige Einzelhandelsvorhaben zu sehen sind. Zugleich überschreiten die geplanten Vorhaben teilweise auch die in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche, sodass bereits eine detaillierte Auswirkungsanalyse zu der geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben erstellt wurde.

Die gutachtliche Ermittlung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben kann dabei wie folgt zusammengefasst werden:

„Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die empfohlenen Größenordnungen und Sortimente in einigen Bereichen zwar in Nidderau deutliche Wettbewerbswirkungen zu erwarten sind (u.a. Lebensmittel, Drogeriewaren); der größte Teil der Auswirkungen wird sich jedoch auf die Oberzentren Frankfurt a. M. und Hanau sowie nachrangig auf das Mittelzentrum Bruchköbel beziehen.“

„Insbesondere in den Bereichen Textilien, Schuhe, Sport sowie Elektrowaren können durch die empfohlenen Angebote deutliche Verbesserungen der Angebotssituation in Nidderau hergestellt werden; heute abfließende Kaufkraft kann zumindest in Teilen ins Unterzentrum mit immerhin rd. 20.000 Einwohnern zurückgelenkt werden. Dabei ist die vorgesehene Größenordnung auf den Standort abgestimmt; das überörtliche Einzugsgebiet bezieht sich auf vereinzelte Stadtteile benachbarter Städte und Gemeinden, die bereits heute die ansässigen öffentlichen Einrichtungen wie Kino oder Schwimmbad mit benutzen. Wesentliche Einschränkungen in der Nahversorgung oder sonstige städtebauliche Effekte sind in den Nachbarkommunen nicht zu erwarten. [...]“

- Gemäß **Zentralitätsgebot / Kongruenzgebot** sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben sich dabei nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche System einzufügen.

„Die Einzelhandelsagglomeration in der „Neuen Mitte Nidderau“ passt sich gut in die Strukturen der Kleinstadt mit ca. 20.000 Einwohnern ein. Zwar wird auch in einem gewissen Rahmen ein überörtliches Einzugsgebiet erreicht, das sich auf einige Stadtteile von Nachbargemeinden bezieht, die verkehrlich an Nidderau angebunden sind, allerdings lässt sich hieraus keine Störung des zentralörtlichen Systems erkennen. Mit dem Kino und dem Schwimmbad an der Konrad-Adenauer-Allee sind bereits heute in Nidderau wichtige Infrastrukturangebote vorhanden, die in einem gewissen Rahmen auch überörtliche Bedeutung haben.“

Angesichts der Tatsache, dass es sich bei Nidderau zwar um ein Unterzentrum handelt, in der Stadt jedoch immerhin 20.000 Einwohner leben und die Einzelhandelssituation sich derzeit auf den täglichen Bedarf konzentriert, wurden für den Standort „Neue Mitte“ wesentliche Sortimente empfohlen, in denen heute eine deutliche Unterausstattung vorherrscht, die jedoch auch in den umliegenden Kleinzentren kaum vertreten sind.

- Der Planstandort befindet sich innerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsbereiches, womit das **siedlungsstrukturelle Integrationsgebot** des Einzelhandelserlasses Hessen eingehalten wird.
- Gemäß **Beeinträchtigungsverbot** dürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren / Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Als Anhaltswert für derartige Beeinträchtigungen werden Umsatzverlagerungen aus innerörtlichen Geschäftslagen von ca. 10 % genannt.

Umsatzumverteilungswirkungen oberhalb von 10 % sind in Nidderau insbesondere im Drogeriewarensegment festzuhalten. Dies hängt u.a. mit der derzeit recht schwachen Ausstattung zusammen, so sind aktuell drei Schlecker-Filialen in Heldenbergen und Ostheim festzuhalten. Bei Ansiedlung einer Filiale eines anderen Anbieters ist davon auszugehen, dass Schlecker nicht alle drei Filialen behält, wobei der Standort Ostheim als recht unabhängig zu sehen ist. Da die geplante Ansiedlung sich jedoch im Hauptzentrum Nidderau befindet und die Wettbewerbswirkungen v.a. gegen eine Schlecker-Filiale innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches gehen, ist dies im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot unproblematisch zu sehen. Auch die Wettbewerbswirkungen gegen den dm-Drogeriemarkt in Bruchköbel beziehen sich auf einen dezentralen Standort.

Insgesamt ist jedoch diese Standortagglomeration im Bereich Keltenstraße / Römerstraße als so stark zu sehen, dass hier nicht von einer Betriebsaufgabe auszugehen ist. Somit sind auch hier keine raumordnerischen Ziele betroffen.“

Festgehalten werden kann demnach, dass für die geplanten Einzelhandelsnutzungen der Bedarf aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Nidderau aus dem Jahr 2011 abgeleitet wurde und für die geplanten Vorhaben die konkrete raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit im Rahmen der vorgenannten Auswirkungsanalyse untersucht und belegt werden konnte. Ferner kann darauf hingewiesen werden, dass mit der Betriebsaufgabe der Schlecker-Filialen in Nidderau gegenwärtig kein Anbieter im Drogeriebereich im Stadtgebiet ansässig ist.

Darüber hinaus wurde ergänzend zur Auswirkungsanalyse eine Stellungnahme zu den Auswirkungen von Einzelhandelsnutzungen im Bereich der „Neuen Stadtmitte Nidderau“ erstellt (Stand: 02/2013), deren Ergebnisse auszugsweise wie folgt zusammengefasst werden können:

„Im Rahmen eines wettbewerblichen Dialoges hat sich der Anbieter Ten Brinke als künftiger Investor zur Entwicklung der Neuen Mitte durchgesetzt. Zwischenzeitlich liegt von diesem Investor ein konkretes Verkaufsflächen- und Sortimentskonzept vor, welches im Folgenden im Hinblick auf die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit hin bewertet werden soll. Dabei wird ein Abgleich vorgenommen zwischen den von der GMA empfohlenen Verkaufsflächenspielräumen nach Sortimenten, welche in der Auswirkungsanalyse vom Oktober 2011 bewertet wurden, und der nunmehr vorliegenden konkreten Projektkonzeption des Investors. [...]“

Der Investor Ten Brinke hat im Februar 2013 eine aktuelle Projektkonzeption mit detaillierten Verkaufsflächen und Sortimenten für den Standortbereich Neue Mitte Nidderau vorgelegt. In der Gesamtverkaufsfläche liegt er mit mittel- bis großflächigen Einheiten sowie kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen bei rd. 5.750 m² Verkaufsfläche, von denen knapp 5.000 m² auf einen Supermarkt, einen Drogeriefachmarkt, einen Textilfachmarkt, einen Schuhfachmarkt und einen Sportfachmarkt entfallen. Weitere kleinteilige Nutzungen setzen sich voraussichtlich aus den Bereichen Apotheke, Optik, Uhren / Schmuck, Bücher / Zeitschriften, Sanitätshaus sowie ggf. ein bis zwei weiteren kleinteiligen Textilanbietern zusammen. [...]

Insgesamt passen sich die vorgesehenen Betriebstypen und Größenordnungen in die von der GMA empfohlenen Konzeptionen ein. Auch die Gesamtverkaufsfläche mit ca. 5.750 m² (davon ca. 5.000 m² mittel- bis großflächige Fachmarkteinheiten und ca. 750 m² kleinteilige Shops), ergänzt durch Dienstleistungen und Gastronomie entspricht der empfohlenen und auch mit Regierungspräsidium Darmstadt sowie Regionalverband FrankfurtRheinMain abgestimmten Größenordnung. [...]

Wettbewerbswirkungen innerhalb der Stadt Nidderau wurden v.a. im Bereich Lebensmittel und Drogeriewaren festgestellt. Hier sind in den vergangenen Monaten jedoch erhebliche Veränderungen in der Angebotssituation erfolgt:

- *Der tegut Supermarkt an der Ostheimer Straße hat im Dezember 2012 seinen Standort aufgegeben. Der Standort „Neue Mitte“ wird durch die Rewe belegt, die ihrerseits noch keine endgültige Entscheidung getroffen hat, ob sie ihren Standort an der Ostheimer Straße weiter nutzen wird.*
- *Darüber hinaus ist nach der Insolvenz der Firma Schlecker, die mit drei Filialen in Ostheim, Windecken und Heldenbergen vertreten war, nunmehr kein Drogeriefachmarkt in Nidderau ansässig. [...]*

Seitens der Gutachter wird in der ergänzenden Stellungnahme zusammenfassend festgestellt, dass sich das vorliegende Verkaufsflächen- und Sortimentskonzept von TEN BRINKE gut in die bisherigen Empfehlungen für die Einzelhandelsentwicklung im Bereich der „Neuen Stadtmitte Nidderau“ einfüge. Neben der Schaffung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters als Magnetbetrieb könnten auch die weiteren Fachmärkte positiv hervorgehoben werden, welche bisherige Sortimentslücken in den Bereichen Drogeriewaren, Textilien, Schuhe, Sport schließen. Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen bzw. städtebauliche Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen in Nidderau bzw. dem Umland ließen sich hieraus nicht ableiten; aus gutachterlicher Sicht sei das Gesamtkonzept positiv zu bewerten.

Die Auswirkungsanalyse ist einschließlich der ergänzenden Stellungnahme als **Anlage** Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, sodass an dieser Stelle auf weitere Ausführungen verzichtet wird.

2 Städtebauliche und planerische Gesamtkonzeption

Die dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche und planerische Gesamtkonzeption basiert im Wesentlichen auf den im Rahmen des Wettbewerblichen Dialoges von TEN BRINKE und BLFP FRIELINGHAUS ARCHITEKTEN entwickelten Lösungsvorschlägen zur städtebaulichen Entwicklung des Gesamtbereiches. Jedoch wurde die städtebauliche Konzeption für den Bereich der geplanten Wohnbebauung hinsichtlich der Erschließung und der Grundstückszuschnitte sowie der Entwicklung als Passivhaussiedlung überprüft, optimiert und auch hinsichtlich der geplanten Umgestaltung des Landwehrgrabens modifiziert. Dabei wurden verschiedene Varianten entwickelt und hinsichtlich der Haustypen, der verkehrlichen Erschließung, der Ver- und Entsorgung sowie auch aus energetischen Gesichtspunkten geprüft und eine Entscheidung für die nachfolgend als Variante 7 bezeichnete städtebauliche Konzeption getroffen.

Städtebauliche Konzeption auf Basis des Wettbewerblichen Dialoges (Variante 6)



PLANUNGSBÜRO HOLGER FISCHER; Stand: 31.10.12

genordet, ohne Maßstab

Städtebauliche Konzeption auf Basis des Wettbewerblichen Dialoges (Variante 7)



PLANUNGSBÜRO HOLGER FISCHER; Stand: 31.10.12

genordet, ohne Maßstab

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Neue Stadtmitte Nidderau“ aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Für den Bereich der geplanten Wohnbebauung gelangt großräumig ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO zur Ausweisung. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke unzulässig sind. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird zudem festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

3.1.2 Kerngebiet

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsvorhaben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten grundsätzlich nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Festsetzung eines Sondergebiets ist jedoch planungsrechtlich nur für solche Gebiete zulässig, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Der Bereich südlich der Konrad-Adenauer-Straße soll künftig durch eine Nutzungsmischung geprägt werden, deren Hauptnutzungen in einem Kerngebiet zugelassen werden können, sodass von der Festsetzung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel vorliegend abgesehen wird. Im Bereich der geplanten Ansiedlung insbesondere von Einzelhandelsvorhaben, ergänzenden Dienstleistungen und Wohnnutzungen südlich der Konrad-Adenauer-Allee gelangt daher ein Kerngebiet i.S.d. § 7 BauNVO zur Ausweisung.

Da in einem Kerngebiet nicht wie in einem speziell für den großflächigen Einzelhandel festgesetzten Sondergebiet die maximal zulässigen Verkaufsflächen festgelegt werden können, werden diesbezügliche Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Nidderau und dem Vorhabenträger getroffen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die folgende projektrelevante Sortimentszusammensetzung vorgesehen, wobei eine maximale Verkaufsfläche (VK) von 6.000 m² nicht überschritten wird. Hierbei handelt es sich um die vorläufige Planung auf Basis der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes und der Auswirkungsanalyse.

- Lebensmittel: max. 2.300 m² VK (einschließlich Fischtheke)
- Drogeriewaren: max. 700 m² VK
- Textil: max. 900 m² VK
- Schuhe: max. 450 m² VK
- Sportartikel: max. 615 m² VK

Hinzu kommen weitere Kleinflächen sowie ergänzende Dienstleister und Gastronomieeinrichtungen.

Kerngebiete dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Allgemein zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO fest, dass die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind.

Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des Kerngebietes keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität und städtebaulichen Konzeption für den Gesamtbereich entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO fest, dass im Kerngebiet Nr. 3 Wohnungen allgemein zulässig sind. Da nach der Baunutzungsverordnung in Kerngebieten Wohnnutzungen grundsätzlich nur als sog. betriebsgebundenes Wohnen planungsrechtlich allgemein zulässig sind, können mit der Festsetzung auch sonstige Wohnnutzungen allgemein zugelassen werden. Die Festsetzung begründet sich städtebaulich durch die angestrebte Nutzungsmischung in diesem zentralen Bereich des Plangebietes, dessen Bebauung in den Erdgeschossen überwiegend durch Handelsnutzungen und gastronomische Angebote, aber insbesondere in den Obergeschossen auch durch Wohnnutzungen gekennzeichnet sein soll. In den übrigen Teilbaugebieten des Kerngebietes ist dagegen nur betriebsgebundenes Wohnen allgemein zulässig, während sonstige Wohnnutzungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO schließlich fest, dass im Kerngebiet Spielhallen als Unterart der nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann ausgeführt werden, dass im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten regelmäßig verschiedene städtebauliche Negativwirkungen beobachtet werden können.

Zu diesen Negativwirkungen gehören sog. „trading-down“-Effekte, aber auch sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen von Spielhallen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration – mithin durch ihr optisches Erscheinungsbild und ihre Präsenz im öffentlichen Raum. Da insbesondere Spielhallen in der Lage sind, vergleichsweise hohe Mieten zu bezahlen, kann durch deren Ansiedlung und in der Folge einer Verschiebung des Boden- und Mietpreisgefüges auch eine Verdrängung von eingesessenen Nutzungen erfolgen, sodass in funktionaler Hinsicht Gebiete mit einer jeweils charakteristischen Nutzungsstruktur destabilisiert und beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt oftmals ein Attraktivitäts- sowie Imageverlust des näheren Umfeldes, welcher dann zu einzelnen Geschäfts- oder Betriebsverlagerungen führen und im Hinblick auf Folgenutzungen nicht zuletzt auch Mindernutzungen anziehen kann. Da vorliegend nicht alle Arten der im Kerngebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden sollen, sondern ausschließlich Spielhallen in einem städtebaulich sensiblen und zentralen Bereich der künftigen Stadtmitte unzulässig sein sollen, kann die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebietes gewahrt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden, differenziert für die einzelnen Teilbaugebiete, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, die in ihrer Dichte auch an das städtebauliche Umfeld anknüpft.

Für das Kerngebiet wird dagegen eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** zuzüglich einer Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 durch Flächen für Stellplätze festgesetzt, sodass die in diesem Bereich angestrebte hohe bauliche Ausnutzung und städtebauliche Dichte planungsrechtlich abgesichert werden kann. Zugleich kann somit auch die geplante Versiegelung durch Flächen für den Aufenthalt und für den ruhenden Verkehr planungsrechtlich zugelassen werden.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich dabei aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 wird aufgrund der hier geplanten höheren baulichen Ausnutzung eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,0** festgesetzt. Für das Kerngebiet Nr. 3 wird die Grundflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 1,6** festgesetzt, sodass gemäß der zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption eine das Stadtbild prägende und zugleich mit dem näheren Umfeld verträgliche Bebauung planungsrechtlich vorbereitet werden kann.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = I bis IV** fest, sodass die gemäß der zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption geplante Bebauung umgesetzt, aber zugleich hinsichtlich ihrer Geschossigkeit in den einzelnen Teilbaugebieten hinreichend gesteuert werden kann. Tiefgaragengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden ergänzende Höhenbegrenzungen aufgenommen, so dass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Die Festsetzungen erfolgen auch vor dem Hintergrund der im Bereich südlich der Konrad-Adenauer-Allee vorgesehenen hohen baulichen Ausnutzung und städtebaulichen Dichte und der Vermeidung einer unverhältnismäßigen und nicht mehr an die umgebende Baustruktur angepassten Bebauung innerhalb des Plangebietes.

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet und das Kerngebiet jeweils die maximal zulässigen **Firsthöhen (FH_{max.}) bzw. Gebäudeoberkanten (OK_{Geb.})** als Obergrenzen fest. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 wird ergänzend die maximal zulässige **Traufhöhe (TH_{max.})** festgesetzt, sodass die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Teilbaugebietes hinreichend gesteuert werden kann.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO wird hingewiesen. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

3.4 Flächen für den Gemeinbedarf

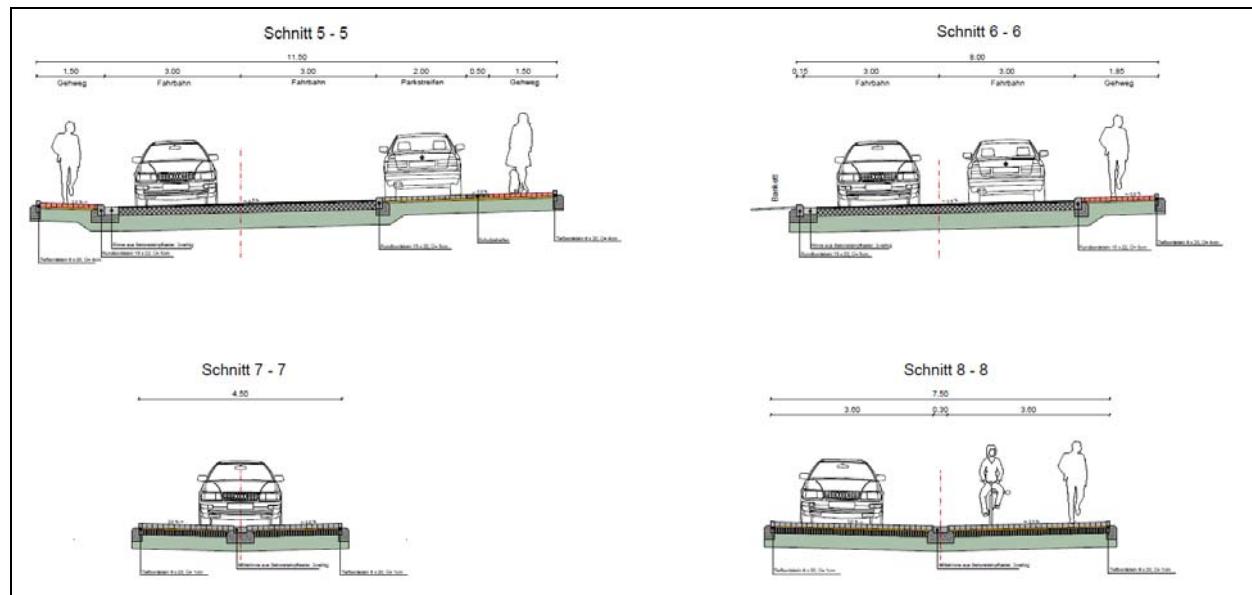
Für den Bereich der Bertha-von-Suttner-Schule und der Großsporthalle, des Luxor Filmpalastes sowie des Nidderbades nördlich der Konrad-Adenauer-Allee setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB bestandsorientiert Flächen für den Gemeinbedarf fest und konkretisiert die Festsetzung durch entsprechende Zweckbestimmungen, um somit die Einrichtungen auch künftig in ihrem Bestand planungsrechtlich zu sichern und zugleich entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den nach der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Baugebieten, vielmehr handelt es sich grundsätzlich um Flächen für selbstständige Anlagen. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung bestehen für Gemeinbedarfsflächen keine Vorgaben über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen, sodass vorliegend von weitergehenden Festsetzungen abgesehen werden kann.

3.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entsprechende Straßenverkehrsflächen fest. Für den Bereich des geplanten Multifunktionsplatzes mit Aufenthaltsfunktion wird ebenfalls eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Anger“ festgesetzt. Auch im Bereich der Gemeinbedarfsflächen nördlich der Konrad-Adenauer-Allee erfolgt die Festsetzung von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Aufenthalts- und Bewegungsfläche sowie „Fuß- und Radweg“, um den Platzcharakter zu dokumentieren, die südlich anschließende Grünachse aufzugreifen und in Kombination mit dem nördlich des Plangebietes gelegenen Fuß- und Radweg eine Verbindung zur Nidderaue herzustellen.

Die im Vorentwurf der konkreten Straßenplanung der Fa. IMB-PLAN GMBH zugrunde gelegten Straßenquerschnitte für die Erschließungsstraßen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes können dem nachfolgenden Ausschnitt entnommen werden.

Straßenquerschnitte (Vorentwurf)



Quelle: IMB-Plan GmbH, Stand: 29.01.13

Ausschnitt ohne Maßstab

Schließlich werden für die beiden Brückenbauwerke im Bereich des Landwehrgrabens sowie für die rückwärtige Anbindung des Kerngebietes in Richtung des Allgemeinen Wohngebietes Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen festgesetzt, sodass die Wegebeziehungen planungsrechtlich gesichert werden können.

3.6 Flächen für Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen über 20 m³ Brutto-Rauminhalt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, sodass im Zusammenhang mit kleineren Nebengebäuden insgesamt eine einheitliche Bebauungsstruktur erreicht werden kann und die Grundstücksfreiflächen von einer Bebauung mit entsprechend dimensionierten Nebenanlagen freigehalten werden können.

3.7 Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet soll ausgehend vom Landwehrgraben, durch das Allgemeine Wohngebiet in Richtung des Aufenthaltsplatzes und der an die Gemeinbedarfseinrichtungen nördlich der Konrad-Adenauer-Allee anschließenden Nidderaue ein halbkreisförmiger Grünzug entwickelt werden, der als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert wird. Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Flächen dienen demnach als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen sowie Fußwege, sofern sie in einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt werden und eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten. Zudem werden an den von der Konrad-Adenauer-Allee südlich abzweigenden Haupterschließungsstraßen straßenbegleitend öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt.

3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im südlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes werden in Richtung des Landwehrgrabens einzelne mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Nidderau und der Versorgungsträger festgesetzt, um die für die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erforderlichen Flächen von einer Bebauung freizuhalten und planungsrechtlich zu sichern.

4 Verkehrliche Erschließung und Verkehrsaufkommen

4.1 Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich in zentraler Lage im Bereich südlich der Konrad-Adenauer-Allee (bislang Bundesstraße B 45), von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sowie über die Bundesautobahnen A 45 und A 66 eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist zudem auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) auf kurzem Wege erreichbar. Der nächstgelegene Bahnhaltepunkt „Nidderau-Windecken“ befindet sich nur wenige hundert Meter vom Plangebiet entfernt; eine Einbindung der „Neuen Stadtmitte Nidderau“ in das Netz des ÖPNV ist geplant. Die Erschließung der bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen über die Konrad-Adenauer-Allee ist bereits Bestand und erfährt im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich keine Änderungen.

Seitens Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen wird in der Stellungnahme vom 07.05.2013 darauf hingewiesen, dass entlang der derzeit noch als Bundesstraße B 45 klassifizierten Konrad-Adenauer-Allee das gemäß § 8 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) geregelte Zufahrtsverbot durchgängig bis auf die der Erschließung dienenden Anbindungen bis zur Verkehrsfreigabe der Ortsumgehung von Nidderau und der damit verbundenen Abstufung der B 45 zur Stadtstraße seine Gültigkeit besitzt. Danach liegt die Planungshoheit bei der Stadt Nidderau.

4.2 Verkehrsaufkommen

Bereits im Rahmen des Wettbewerblichen Dialoges wurde seitens der IMB-PLAN GMBH eine **Verkehrsuntersuchung** erarbeitet, mit dem Ziel einer Überprüfung der eingereichten verkehrlichen Erschließungs- und Mobilitätskonzepte. Die Verkehrsuntersuchung wurde für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung fortgeschrieben und im Rahmen der Fortschreibung auch der Nachweis der leistungsfähigen Abwicklung des zu erwartenden Mehrverkehrs für das gesamte Plangebiet erbracht. Die Verkehrsuntersuchung kann dabei wie folgt zusammengefasst werden:

„Für den Bebauungsplan ‚Neue Stadtmitte Nidderau‘, der aus einem wettbewerblichen Dialog hervorgegangen ist, sollten der Nachweis der ausreichenden Erschließung sowie die Leistungsnachweise für die Knotenpunkte an der Konrad-Adenauer-Allee (KAA, Planfall ‚ohne OU‘) und an der Ortsumgehung Nidderau (Planfall ‚mit OU‘) durchgeführt werden.“

„Im Gegensatz zum Vorgutachten, das im Zuge des wettbewerblichen Dialogs i.W. eine Überprüfung der Fahrprognosen der Bieter zum Inhalt hatte, konnten die Berechnungen des induzierten Verkehrs und dessen räumliche Verteilung in der hier vorliegenden Untersuchung an erheblich konkreteren Bebauungsabsichten von Stadt und Investor und anhand von aktuellen Verkehrszählungen im umgebenden Straßennetz detailliert vorgenommen werden.“

„Von den induzierten Fahrten in Höhe von etwa 4.500 Kfz/24h werden, durch Mitnahmeeffekte und Verbundeffekte vermindert, etwa 3.000 Kfz/24h als Neuverkehr zu erwarten sein.“

Diese Zahl setzt die vollständige Bebauung des Gebietes ‚Neue Stadtmitte‘ einschließlich aller vorgesehenen Einzelhandelsunternehmen voraus. Der Neuverkehr gilt für die Belastung des umgebenden Straßennetzes, der gesamte induzierte Verkehr für die Belastungen der Gebietsanbindungen. Die Leistungsnachweise hatten zum Ergebnis, dass auch ohne OU die Knotenpunkte an der KAA leistungsfähig sind. Für die Leistungsfähigkeit hat sich als günstig erwiesen, dass vier neue Anbindungen an die KAA vorgenommen sind (gegenüber 2 Anbindungen im Vorgutachten) und dass die KAA auf ganzer Länge eine dritte Spur für die Linksabbieger erhalten soll.

Der Planfall ‚ohne OU‘ wird nur für kurze Zeit, nämlich bis zur Eröffnung der Ortsumgehung, für die KAA maßgebend sein. Es ist auch nicht wahrscheinlich, dass zu dieser Zeit schon die ‚Neue Mitte‘ vollständig erschlossen sein wird. Für den Planfall ‚mit OU‘ wurde die geplante Anschlussstelle ‚Nidderau Mitte‘ untersucht. Auch sie ist für die Prognosebelastung leistungsfähig. Bei der Prognosebelastung aus den Nidderauer Entwicklungsgebieten ‚Allee Nord, Mitte und Süd‘ sowie aus der ‚Neuen Stadtmitte Nidderau‘ wurde für den Zeitraum von 2015 bis 2025 kein zusätzlicher ‚allgemeiner Zuwachs‘ in Ansatz gebracht, weil die Entwicklungen in den genannten Gebieten dann abgeschlossen sein werden und aus anderen, weiter entfernt liegenden Entwicklungsgebieten Fahrten durch die hier angesprochenen Stadtteilflächen (Fremdfahrten) nicht zu erwarten sind.

Die Neuverkehrsfahrten der ‚Neuen Mitte‘ liegen mit 3.000 Kfz/24h zudem deutlich über der rechnerischen Größe von 2.650 Kfz/24h, sodass hier ein ‚Puffer‘ von ca. 13 % vorhanden ist.

Auf der Nord-Süd-Achse (B 45) sind im Modell von Hessen Mobil ca. 35 % Verkehrszunahme (alte und neue Trasse zusammen) enthalten. Nach derzeitiger Beurteilung ist dieser Zuwachs als sehr hoch anzusehen. Ein umfängliches Polster für die Knotenpunktsbelastung der Anschlussstelle ‚Nidderau Mitte‘ scheint vorhanden zu sein.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Erschließung des geplanten Gebietes ‚Neue Stadtmitte Nidderau‘ gesichert ist.“

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf die der vorliegenden Begründung als **Anlage** beigelegte Verkehrsuntersuchung verwiesen.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag sowie eine Spezielle Arten-schutzrechtliche Prüfung liegen der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird ver-wiesen.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entspre-chend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich ver-mieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander kann dem genannten Tren-nungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Zur Klärung der immissions-schutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen wurde seitens der Fa. GRANER+PARTNER INGENIEURE ergänzend zum vorliegenden Bebauungsplan ein **Schalltechnisches Prognosegutachten** erstellt, dessen Ergebnisse wie folgt zusammengefasst werden können:

„Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten wurden die zu erwartenden Geräuschimmissio-nen untersucht, welche im Zusammenhang mit dem Betrieb der gewerblichen Nutzung der Neuen Stadt-mitte Nidderau entstehen. Es zeigt sich, dass durch die Parkplatznutzung und die Lkw-Warenanlieferung des Vollsortimenters bzw. der Fachmärkte die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschritten, also eingehalten werden. Dies gilt auch für die im südlichen Teil des Plangebietes geplanten Wohnhäuser, wo aufgrund der Abschirmwirkung des Fachmarktriegels bzw. Vollsortimenters die Richtwerte deutlich erfüllt werden. Der durch das Bauvorhaben induzierte Verkehr erfüllt die Anforderungen der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung -, sowohl was die Konrad-Adenauer-Allee betrifft als auch die Erschlie-ßungsstraßen Südost und Nordwest, wo die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auf Basis des prog-nostizierten Verkehrsaufkommens unterschritten, also eingehalten werden. [...], so dass die Weiterent-wicklung der Neuen Stadtmitte Nidderau im Einklang mit den Schallimmissionsschutzvorschriften erfolgt.“

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf das als **Anlage** beigelegte Schalltechnische Progno-segutachten verwiesen. Von konkreten Festsetzungen in Bezug auf bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Bebauungsplan kann demnach abgesehen werden, da für den Bereich des Kerngebietes erforderliche Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der nachgelagerten Bauantragstellung und des Baugenehmigungsverfahrens sowie auch im Rahmen des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Nidderau und dem Vorhabenträger abschließend festgelegt werden kön-nen.

Seitens des Main-Kinzig-Kreises, Immissionsschutz, wurden in den Stellungnahmen vom 27.12.2012 und 03.05.2013 zur **Vermeidung von Emissionen** jedoch unter anderem die nachfolgenden Hinweise abge geben:

- Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen-, Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen in privaten Haushalten, Gartengrillanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z.B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufent-haltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z.B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

- Geruchsbeladene Abluft von Gaststätten und vergleichbarer Einrichtungen ist dem Stand der Technik entsprechend so in die freie Luftströmung abzuführen, dass es zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen kommt.
- Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z.B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.
- Die öffentliche und private Außenbeleuchtung muss so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.
- An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natrium-Hochdrucklampen oder UV-arme LED-Leuchten zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind im privaten Bereich (Außenbeleuchtung an Häusern und Hauseingängen) Kompakteuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist
- Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollten, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

Ferner wird seitens des Kreisausschusses des Main-Kinzig-Kreises in der Stellungnahme vom 03.05.2013 darauf hingewiesen, dass zum Zwecke des Heizens und zur Warmwasserversorgung in Wohngebieten verstärkt Luft-Wärmepumpen zum Einsatz kommen. Die besondere Geräuschcharakteristik im tieffrequenten Bereich („Brummton“) dieser Anlagen kann besonders in Gebieten dichter Wohnbebauung zu Lärmproblemen führen. Daher wird empfohlen, dass Luft-Wärmepumpen in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung einzuhalten haben:

Schallleistung zuzüglich TI-Zuschlag	erforderlicher Mindestabstand
45 dB(A)	4,40 m
50 dB(A)	6,70 m
55 dB(A)	12,40 m
60 dB(A)	22,20 m
65 dB(A)	31,80 m
70 dB(A)	48,80 m
80 dB(A)	79,20 m

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht wird, dass unter Beachtung der Vorbelastung der Luft-Wärmepumpe die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBI. I S.1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Im Zuge des Modellprojektes „Bebauungsgebiet als Passivhaussiedlung“ des Hess. Ministeriums für Umwelt, Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sowie des Hess. Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung wird für das zur Ausweisung gelangende Allgemeine Wohngebiet geprüft, wie die geplante Wohnbebauung im Bereich der künftigen „Neuen Stadtmitte Nidderau“ als klimaneutrale Stadtmitte umgesetzt werden kann. Darüber hinaus waren bereits im Rahmen des Wettbewerblichen Dialoges Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Energieeinsparung im Bereich des Plangebietes zu treffen und bei den Wettbewerbsbeiträgen zu berücksichtigen, sodass im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes von weitergehenden Regelungen abgesehen werden kann. Ermöglicht wird jedoch grundsätzlich eine Südausrichtung der Gebäude, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Aufgenommen wurde auch die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung, neben den gewählten Vorgaben, keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich neben dem Landwehrgraben keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Im Zuge der Entwicklung der „Neuen Stadtmitte Nidderau“ ist die Umgestaltung des Landwehrgrabens geplant, um neben der Schaffung von Naherholungsmöglichkeiten für die ansässige Wohnbevölkerung aus wasserwirtschaftlicher und gewässerökologischer Sicht, die durch Erschließungs- und Baumaßnahmen ober- und innerhalb des Baugebietes der „Neuen Stadtmitte Nidderau“ eintretenden Abflussverschärfungen zu kompensieren und damit einen Beitrag zum Hochwasserschutz und zur ökologischen Aufwertung des Landwehrgrabens einschließlich der Uferbereiche zu leisten.

Eine durchgeführte hydrologisch-hydraulische Untersuchung des Landwehrgrabens hat gezeigt, dass der Landwehrgraben bereits im Ist-Zustand, erst recht aber im Plan-Zustand Abflussengpässe aufweist und somit bauliche Veränderungen am Landwehrgraben erforderlich sind. Diesen Abflussengpässen wird zunächst durch den Bau eines Entlastungskanals begegnet. Dieser Entlastungskanal DN 1400 führt an der östlichen Grenze der Neuen Mitte nach Norden, unterquert die Konrad-Adenauer-Allee und verläuft an der östlichen Grenze des Schwimmbades in die Niederung der Nidder.

Des Weiteren wird oberhalb dieses Entlastungspunktes das Profil des Landwehrgrabens bis zur Beethovenallee auf der nördlichen Seite aufgeweitet, wobei der jetzige Bachlauf die 0,30 m bis 0,40 m tiefer liegende Mittelwasserrinne darstellt. D.h. die Profilaufweitung wird nur bespannt, wenn Hochwassereignisse zu bewältigen sind. An die Aufweitung schließt ein 3,0 m breiter Dammweg zum Schutz des Neubaugebietes an. Die Profilvergrößerung einschließlich des Dammweges beansprucht von der jetzigen südlichen Uferkante aus gesehen eine Tiefe von 20,0 m bis zu 25,0 m. Dabei ersetzt der Dammweg die jetzige Wegeverbindung entlang des Grabens. Vorhandene bzw. neue Wegeverbindungen zwischen Baugebiet „Allee Süd“ und „Neue Stadtmitte Nidderau“, welche über den Landwehrgraben führen, werden – zur Aktivierung des oberhalb liegenden Retentionsvolumens – als überströmbar Durchlässe ausgeführt. Die Oberkante der Durchlässe liegt mindestens 0,40 m unter der rechts- und linksseitigen Geländeoberkante, um bei einer Überflutung des Durchlasses die Ausbreitung des Wassers in die Wohnbebauung zu verhindern. Somit sind bei Hochwassereignissen diese Wegeverbindungen nicht passierbar.

Verbessert werden muss die Abflussleistung des Durchlasses Beethovenallee. Beispielsweise kann diese Vergrößerung erfolgen, indem auf einer Seite des vorhandenen Durchlasses DN 1200 ein weiterer Durchlass dergestalt verlegt wird, dass die beiden Rohre die gleiche Scheitelhöhe haben bzw. der vorhandene Durchlass gegen ein leistungstärkeres Profil ausgetauscht wird.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser wird im Rahmen der konkreten Ver- und Entsorgungsplanung für den Gesamtbereich konkretisiert. Seitens des Main-Kinzig-Kreises, **Brandschutz**, wurden in der Stellungnahme vom 27.12.2012 bezüglich der brandschutztechnischen Anforderungen entsprechende Hinweise abgegeben. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf für den Grundschutz werden nach den festgesetzten Geschossflächenzahlen für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 2 sowie für das Kerngebiet Nr. 3 bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung folgendermaßen beurteilt: **Löschwasserbedarf: 96 m³/Stunde** für die Dauer von mindestens zwei Stunden. Darüber hinaus wurden die nachfolgenden Hinweise abgegeben:

- Die maximal zulässige Geschossflächenzahl für das Gebiet 4 ist im Bebauungsplan nicht angegeben. Bei einer Geschossflächenzahl größer 2,4 ist ein zusätzlicher Objektschutz erforderlich. Dieser ist mit dem Gefahrenabwehrzentrum des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen abzustimmen.
- Die geforderte Löschwassermenge muss aus Hydranten zu entnehmen sein. Die Hydranten dürfen einen Abstand von jeder Gebäudemitte aus gesehen und im Straßenverlauf untereinander von maximal 120 m besitzen.

- Es ist darauf zu achten, dass Unterflurhydranten so geplant werden, dass eine Benutzung im Brandfall möglich ist und nicht durch darüber parkenden Fahrzeugen be-/verhindert wird. Weiterhin sollte es ermöglicht werden, die durch Standrohre besetzten Unterflurhydranten mit weiteren Einsatzfahrzeugen zu passieren.
- Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden, so ist die erforderliche Wassermenge durch eine unabhängige Löschwasserversorgung (offene Gewässer, Löschwasserbehälter und dergleichen) sicherzustellen.
- Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und Entnahmeeinrichtungen sind mit dem Gefahrenabwehrzentrum des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen abzustimmen.
- Unterirdische Löschwasserbehälter müssen gemäß DIN 14230, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 errichtet werden. Löschwasserteiche müssen der DIN 14210 entsprechen.
- Die Löschwasserentnahmestellen sind frostsicher auszubilden.

Eine Zusicherung der Kreiswerke zur grundsätzlichen Löschwassersicherstellung wurde bereits in Aussicht gestellt.

Abwasserentsorgung

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt entsprechend den Höhenlinien in südöstlicher Richtung. Dabei wird differenziert zwischen dem Zentrum (Kerngebiet), welches nicht zuletzt wegen seiner potenziellen Belastung im qualifizierten Mischsystem entwässert wird und dem Wohngebiet, für das eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen ist.

Kerngebiet: Entwässerung im qualifizierten Mischsystem

Während das saubere Regenwasser der Dachflächen auf kurzem Weg dem o.g. Entlastungskanal DN 1400 zugeleitet wird, wird das Straßen- und Parkflächenwasser gemeinsam mit dem Schmutzwasser als Mischwasser über einen rd. 55 m langen Staukanal DN 1400 ($V = 85 \text{ m}^3$) mit oben liegender Entlastung an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300 in der Straße „Zum Rübenberg“ (nördliche Sackgasse am Café Brückner) angeschlossen. Die Mischwasserabschläge erfolgen über den zur Nidder führenden Entlastungskanal und belasten damit nicht den Landwehrgraben.

Um den Anschluss der Drosselleitung des Staukanals an das vorhandene Schmutzwassernetz zu ermöglichen, muss die oberste rd. 26 m lange Haltung DN 300 des bestehenden Kanals in der nördlichen Sackgasse „Zum Rübenberg“ tiefer gelegt werden.

Wohngebiet: Entwässerung im klassischen Trennsystem

Das Schmutzwasser des Wohngebietes entwässert praktisch zum gleichen Punkt wie das Mischwasser des Kerngebietes. Der zugehörige Schmutzwasserkanal unterquert aber den Entlastungskanal des Landwehrgrabens und schließt an den bestehenden Mischwasserkanal DN 300 in der Straße „Zum Rübenberg“ (südliche Sackgasse) an. Das Regenwasser wird an mehreren Stellen direkt in den am südlichen Wohnbebauungsrand verlaufenden umgestalteten Landwehrgraben eingeleitet.

Die Belastung des Regenwassers aus dem Wohngebiet gemäß DWA-M 153 beträgt bei 40 % Dach- (8 Punkte), 30 % Straßen- (19 Punkte) und 30 % Hof- und Wegeflächen (12 Punkte): $F = 12,5$ Punkte. Zuzüglich der Belastung aus der Luft ($L = 2$ Punkte) ergibt sich eine Abflussbelastung von $B = 14,5$ Punkten. Der Landwehrgraben ist als kleiner Hügelbach mit $G = 18$ Punkten anzusetzen. Da $B < G$, kann das Regenwasser ohne Behandlung in das Gewässer eingeleitet werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung des Wohngebietes erfolgt, wie bereits dargelegt, im Trennsystem, d.h. dass das gesamte Oberflächenwasser entweder direkt oder über einen Regenwasserkanal ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet wird. Die Entwässerung des Kerngebietes erfolgt im qualifizierten Mischsystem, d.h. dass nur das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser entweder direkt oder über einen Regenwasserkanal ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet wird. Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes kann das auf den Dachflächen im Wohn- und Kerngebiet anfallende Regenwasser auf dem Grundstück in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser (z.B. Bewässerung von Grünflächen, Toilettenspülung etc.) verwertet werden. Die Notüberläufe der Zisternen sind direkt oder über einen Regenwasserkanal ohne Vermischung mit Schmutzwasser an ein Gewässer anzuschließen. Eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse (tiefreichende Lehm-schichten) nicht möglich.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung zu verweisen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Wasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der qualitativen Heilquellenschutzzone II des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen, was bei der baulichen Einbindung der Gebäude in den Untergrund zu berücksichtigen ist.

Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potentielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

9 Altlasten, Kampfmittel und Baugrundverhältnisse

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Nidderau nicht bekannt. Sollten dennoch Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002, S. 1753) zu beachten. Alle Erkenntnisse, die gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) einen Altlastenverdacht oder den Verdacht des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung begründen können, sind dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, gemäß § 4 Abs. 1 Hess. Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) umgehend mitzuteilen.

Seitens der Fa. KAMPFMITTELINFORMATIONSSERVICE GMBH (KAMISERV) erfolgte im Ausführungszeitraum vom 15.08.2011 – 01.09.2011 eine **Kampfmittelüberprüfung** mittels rechnergestützter Datenaufnahme. Die Messwertaufnahmen wurden ausgewertet und die festgestellten Anomalien koordinatengenau erfasst. Die Störpunkte wurden im Gelände rückgemessen und überprüft. Dabei wurden alle relevanten Anomalien angegraben und entfernt. Festgestellte Störpunkte bei der manuellen Sondierung im Bereich der Randflächen und im Bereich der archäologischen Grabungen des Baugebiets wurden im Gelände gekennzeichnet und unmittelbar aufgegraben. Festgestellte Anomalien wurden unmittelbar angegraben und abgeborgen. In den Bereichen der archäologischen Grabungen wurden alle Freiflächen manuell überprüft. Festgestellte Anomalien wurden sofort angegraben und geborgen.

Nach Rücksprache mit dem vor Ort befindlichen Grabungspersonal haben sich bei den Grabungen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben. Durch eine vorsorglich durchgeführte Luftbildauswertung der Kriegsluftbilder wurde festgestellt, dass auf dem Baugelände das Vorhandensein von Sprengbomben ausgeschlossen werden kann. Die überprüften Bauflächen sind somit für jede Art von bodeneingreifenden Baumaßnahmen freigegeben.

Seitens der Fa. GEOTECHNIK GÜNDLING GMBH wurde ein **Baugrundgutachten** für den Bereich der geplanten „Neuen Stadtmitte Nidderau“ erstellt, deren Ergebnisse wie folgt zusammengefasst werden:

„Das vorliegende Gutachten beschreibt die Untergrundverhältnisse für die geplante Erschließung des Neubaugebietes „Neue Stadtmitte“ zwischen den Stadtteilen Windecken und Heldenbergen in Nidderau. Neben dem vorhandenen Schichtenaufbau werden die Ergebnisse der durchgeföhrten bodenmechanischen und chemischen Laborversuche dokumentiert und die Ergebnisse im Hinblick auf Tragfähigkeit, Frostbeständigkeit und Wiederverwendung des anstehenden Bodens bewertet. Hieraus werden geotechnische Empfehlungen für die Bauausführung der Erschließungsmaßnahmen und allgemeine Hinweise zur Bebauung gegeben.“

„Für die Maßnahme sind insbesondere die tief reichenden, gering tragfähigen Lehmschichten (Schichten 1) zu beachten, die im Zusammenhang mit dem bereichsweise hoch anstehenden Grundwasser Zusatzaufnahmen für Gründungen und Kanalauflagerung erfordern. Im Falle einer hydraulischen Stabilisierung der anstehenden Böden sind vorab zwingend Eignungsprüfungen erforderlich. Zur Gewährleistung der Ausführungsqualität wird eine fachbauspezifische Begleitung der Maßnahme in Verbindung mit Verdichtungsprüfungen empfohlen, für die Festlegungen im Rahmen eines Qualitätssicherungsplanes angeraten werden. Darüber hinaus sind unbedingt detaillierte, objektbezogene Erkundungen für die geplanten Gebäude im Sinne einer geotechnischen Hauptuntersuchung vorzunehmen. Dabei sind auch die Vorgaben des Kampfmittelräumdienstes zu beachten. [...]“

10 Denkmalschutz

Bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens sind bezüglich des Vorhandenseins von Bodendenkmälern Abstimmungen mit der Landesamt für Denkmalpflege und dem Main-Kinzig-Kreis erfolgt sowie umfangreiche archäologische Untersuchungen durchgeführt worden. Die Freigabe des Plangebietsteils, welcher insbesondere für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen zur Verfügung stehen soll, erfolgt in Kürze. Die bisherigen Kosten belaufen sich auf rd. 90.000,-- Euro. Der Untersuchungsumfang für die weiteren Teilflächen ist ebenfalls mit den Fachbehörden abgestimmt und erfolgt im Jahr 2013.

Der seitens ADHL – ARCHÄOLOGISCHE DIENSTLEISTUNGEN DR. HEIKE LAKASCH in Kooperation mit dem VEREIN FÜR VOR- UND FRÜHGESCHICHTE IM UNTEREN NIDDATAL E.V. erstellte Bericht zur archäologischen Baubegleitung und den Voruntersuchungen im Bereich der „Neuen Stadtmitte Nidderau“ vom 17.03.2011 bis zum 14.10.2011 (Stand: 19.12.2011) kann dabei auszugsweise wie folgt zusammengefasst werden:

„Aufgedeckt werden konnten Hinterlassenschaften aus dem Neolithikum, der Bandkeramik, der Bronzezeit, der Hallstatt- und der Latènezeit. Besonders auffällig waren Grubenschächte, die möglicherweise die Funktion von Zisternen hatten. Auch konnten einzelne Hausgrundrisse anhand entsprechender Pfostenstellungen dokumentiert werden.“

„Die Ausgrabungen auf der Fläche der Neuen Mitte sollen im Frühjahr 2012 fortgeführt werden. Dabei könnten im Bereich der Gewerbebebauung weitere Erkenntnisse zur Besiedlung in der Bronze- und Eisenzeit gewonnen werden. Die Überreste einer bandkeramischen Siedlung im Bereich der Wohnbebauung sollen zu einem späteren Zeitpunkt untersucht werden. [...]“

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird darüber hinaus auf § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) hingewiesen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unterer Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzugeben. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

11 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der DB Services Immobilien GmbH wird in der Stellungnahme vom 03.12.2012 darauf hingewiesen, dass durch den **Eisenbahnbetrieb** und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) entstehen. Insbesondere wird auf die Zeiten hingewiesen, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. 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 nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Seitens der Main-Kinzig Netzdienste GmbH wird in der Stellungnahme vom 04.12.2012 darauf hingewiesen, dass die **Versorgung des Plangebietes mit Erdgas** möglich ist.

Seitens der OVAG Netz AG wird in der Stellungnahme vom 21.12.2012 darum gebeten, dass bei eventuell notwendig werdenden **Erdarbeiten** (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich von Kabel der OVAG Netz AG die ausführende Firma darauf aufmerksam gemacht wird, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg, Pf 10 07 63, 61147 Friedberg (außenl. B 455 nach Dorheim) Tel. (0 60 31) 82 16 50 in Verbindung setzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall wird auch hier um Rücksprache mit dem Netzbezirk Friedberg gebeten. Ferner wird davon ausgegangen, dass keine Änderungen an Anlagen der OVAG Netz AG notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Nidderau dennoch der Fall sein, wird darum gebeten, sich mit der OVAG Netz AG in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung wird der Stadt vorgelegt. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Seitens des Main-Kinzig-Kreises, Naturschutz, wurde in der Stellungnahme vom 03.05.2013 zum **Schutz von Insekten und Vögeln** darauf hingewiesen, dass Beleuchtungskörper ein abgeschirmtes insektenfreundliches UV-armes Lichtspektrum (z.B. gelbliche Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED mit warmweißer Lichtfarbe) ausstrahlen und dabei Oberflächentemperaturen von 60° nicht übersteigen sollten. Die Beleuchtung sollte nicht horizontal abstrahlen; stattdessen sollte die Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt gerichtet werden. Zur Vermeidung von Vogelkollisionen (überwiegend an Glasflächen) sollten die Gebäudeaußenflächen spiegelungssarm sein. Entsprechende wirkungsvolle Maßnahmen z.B. in Form von Vogelschutzmustern sollten angewendet werden.

12 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB wird durchgeführt.

13 Kosten

Welche Kosten der Stadt Nidderau aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen, kann zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt nicht abschließend benannt werden.

Bislang sind Kosten für Planungsleistungen und die Erstellung von erforderlichen Fachgutachten in Gesamthöhe von 91.239,06 Euro angefallen. Die Gesamtkosten beziehen sich dabei auf die Erstellung der Geomagnetischen Untersuchung (11.008,45 Euro), die Erstellung des Baugrundgutachtens (11.214,37 Euro), die Erstellung des Einzelhandelskonzeptes (35.201,99 Euro), die Erstellung der Auswirkungsanalyse (7.021,00 Euro) und die Durchführung der Kampfmitteluntersuchung (26.793,25 Euro).

14 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den vorliegenden Bebauungsplan „Neue Stadtmitte Nidderau“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehältern sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

14.1 Dachgestaltung

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während auch innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung in den einzelnen Teilaugebieten angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes insgesamt beitragen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet Dächer mit gegenüberliegenden Dachflächen (Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer etc.) und einer Neigung von 25° bis 40° zulässig sind. Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig, wenn sie in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft begrünt werden. Bei Nebengebäuden sind neben Dächern, die sich in Form und Konstruktion an den Dächern der Hauptgebäude orientieren, auch flach geneigte Dächer unter 10° zulässig. Die Pflicht zur Begrünung von flach geneigten Dächern unter 5° gilt hierbei nicht für Nebendächer bzw. für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer. Im Kerngebiet sind flach geneigte Dächer unter 5° sowie Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 30° zulässig. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig. Zur Dacheindeckung im Allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Grau und Anthrazit zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

14.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die stadträumliche Präsenz und die Lage des Plangebietes an der Konrad-Adenauer-Allee begründen die Notwendigkeit bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen insbesondere innerhalb des Kerngebietes aufzunehmen. Die Festsetzungen erfolgen zur Vermeidung der Entstehung von gebietsunverträglichen Werbeanlagen, die aufgrund der geplanten Bau- und Nutzungsstruktur, die sich im Bereich südlich der Konrad-Adenauer-Allee durch eine Nutzungsmischung und verschiedene Einzelhandelsbetriebe sowie teilweise größere und zusammenhängende Gebäudefasaden auszeichnen wird, im Bebauungsplan ausgeschlossen werden sollen.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen an Gebäuden die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten dürfen. Die maximale Schriftgröße für Fassadenwerbeanlagen beträgt 1,5 m. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Im Kerngebiet ist im Ein- und Ausfahrtsbereich südlich der Konrad-Adenauer-Allee ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 7,50 m über der Oberkante Stellplatzanlage zulässig.

14.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig sind.

14.4 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der insbesondere im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter bei gewerblichen Nutzungen in den jeweiligen Betriebsgebäuden vorzusehen sind. Ausnahmsweise können die Standflächen auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.

14.5 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und bestimmt, dass im Allgemeinen Wohngebiet Pkw-Stellplätze vorbehaltlich der Bodeneignung in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Pflaster zu befestigen sind. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad im Bereich der geplanten Wohnbebauung möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

15 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 24.05.2012, Bekanntmachung: 17.11.2012

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 26.11.2012 – 04.01.2013, Bekanntmachung: 17.11.2012

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 26.11.2012, Frist: 04.01.2013

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 08.04.2013 – 10.05.2013, Bekanntmachung: 25.03.2013

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 02.04.2013, Frist: 10.05.2013

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 28.06.2013

/Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden, Stand: 05/2013
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Gabriele Ditter, Büro für Landschafts- und Gewässerökologie, 63526 Erlensee, Stand: 02/2013
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Nidderau, Neue Mitte, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), 71638 Ludwigsburg, Stand: 10/2011
- Stellungnahme zu den Auswirkungen von Einzelhandelsnutzungen in Nidderau, Neue Mitte, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), 71638 Ludwigsburg, Stand: 02/2013
- Verkehrsgutachten, IMB-Plan GmbH, Frankfurt am Main, Stand: 01/2013
- Schalltechnisches Prognosegutachten, Graner+Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach, Stand: 03/2013

aufgestellt:

aufgestellt: