

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB Bebauungsplan „Neue Stadtmitte Nidderau“**

---

### **Vorbemerkung**

Die Stadt Nidderau hat sich umfassend mit einer möglichen städtebaulichen Entwicklung einer 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 Dienstleitungen, andererseits aber auch bedarfsgerechte Wohnbaugrundstücke für die Bevölkerung in Nidderau umfassen soll. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat daher am 24.05.2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Nidderau“ gefasst.

Der Bebauungsplan 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. Das Planziel des Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Nidderau“ ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (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.

Der 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 und somit insgesamt eine Fläche von rd. 19,7 ha.

### **1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Stadtmitte Nidderau“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag“ beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls berücksichtigt.

Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch folgende Gutachten

- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, GABRIELE DITTER, BÜRO FÜR LANDSCHAFTS- UND GEWÄSSERÖKOLOGIE, 63526 Erlensee
- Verkehrsgutachten, IMB-PLAN GMBH, Frankfurt am Main
- Schalltechnisches Prognosegutachten, GRANER+PARTNER INGENIEURE, Bergisch Gladbach

den Ämtern der Stadt Nidderau sowie den am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.

Ferner sind bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens bezüglich des Vorhandenseins von Bodendenkmälern Abstimmungen mit der Landesamt für Denkmalpflege und dem Main-Kinzig-Kreis erfolgt sowie umfangreiche archäologische Untersuchungen durchgeführt worden. Seitens der Fa. KAMPFMITTELINFORMATIONSSERVICE GMBH (KAMISERV) erfolgte im Ausführungszeitraum vom 15.08.2011 – 01.09.2011 eine Kampfmittelüberprüfung mittels rechnergestützter Datenaufnahme. 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 zudem ein Baugrundgutachten für den Bereich der geplanten „Neuen Stadtmitte Nidderau“ erstellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Nidderau“ keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser liegt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der qualitativen Heilquellenschutzzone II des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten. Darüber hinaus wird am südlichen Rand des Plangebietes der Landwehrgraben in den Geltungsbereich einbezogen. Es handelt sich um ein überwiegend mit Regelprofil ausgestattetes Grabengewässer, dessen Wasserführung stark von aktuellen Niederschlagsereignissen beeinflusst wird. Im Zuge der Entwicklung der „Neuen Stadtmitte Nidderau“ ist eine Umgestaltung des Landwehrgrabens geplant, um neben der Schaffung von Naherholungsmöglichkeiten für die ansässige Wohnbevölkerung aus wasserwirtschaftlicher und gewässerökologischer Sicht, die durch Erschließungs-/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. Der Bebauungsplan setzt dafür auf der Ebene der Bauleitplanung einen ersten Rahmen. Die Detailplanung bleibt einem separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.
- Hinsichtlich des Schutzguts Boden kommt es im Rahmen der Planung zu einer weiteren Versiegelung von Bodenflächen. Bodenversiegelungen führen allgemein zu einem erhöhten Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers und können damit zu einer Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter und steigenden Hochwasserspitzen bei gleichzeitiger Verringerung der Grundwasserneubildung beitragen.

Um entsprechenden Effekten wirksam vorzubeugen, sieht die mit dem Vorhaben verknüpfte Entwässerungsplanung bereits die Schaffung von zusätzlichem Rückhaltevolumen in Form der Umgestaltung des Landwehrgrabens sowie durch einen leistungskräftigen Entlastungskanal sowie Stauraumkanal vor.

- Im Hinblick auf das Kleinklima ist insgesamt davon auszugehen, dass sich die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens auf das geplante Kern- und die geplanten Wohngebiete selbst konzentrieren werden, wo durch den geringeren Freiflächenanteil, die schnellere Verdunstung und die Wärmespeicherung von Gebäuden und Asphaltdecken mit einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplatzbereichen mit Laubbäumen.
- Aus Sicht der Umweltbelange Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Äcker von eher geringer Wertigkeit, wohin gehend der Bereich des Landwehrgrabens aufgrund seines Bewuchses mit Röhricht- und Wasserpflanzen eine mittlere bis leicht erhöhte Wertigkeit aufweist. Im Wesentlichen aufgrund ihrer positiven Wirkung für das Landschafts- bzw. Ortsbild ist zudem den teils älteren Parkplatzbäumen nördlich der Konrad-Adenauer-Allee eine mittlere Wertigkeit zuzuweisen. Im Hinblick auf den gesetzlichen Artenschutz erfolgten spezifische weitergehende Untersuchungen. Die zugehörige Artenschutzprüfung kommt zusammenfassend zu der Feststellung, dass durch die Bebauung des Gebietes für das ansässige Arteninventar keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind. Mögliche Beeinträchtigungen können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNSchG wird bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt.
- Für das Landschafts- bzw. Ortsbild sorgen die geringe Ursprünglichkeit der jetzigen Ortsränder und die geringe Strukturvielfalt bzw. Erlebniswirksamkeit des Plangebietes an sich insgesamt – trotz der Ausdehnung der Planung – für eine recht geringe Empfindlichkeit. Die für das nähere Umfeld nicht zu vermeidenden nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens sollen durch Maßnahmen zur Eingriffsminderung reduziert werden. Zu nennen sind hier insbesondere die Vorgaben zur Beschränkung der Bauhöhen und die Auflockerung und Gliederung durch die vorgesehenen Grünflächen/-achsen.
- Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) finden sich erst in 1,2 km Entfernung (FFH-Gebiet „5719-302 Wald zwischen Kilianstädten und Büdesheim“) bzw. 1,3 km Entfernung (Vogelschutzgebiet „5519-401 Wetterau“) zum Vorhaben. Nachteilige Auswirkungen können aufgrund der Lage des Plangebietes ausgeschlossen werden.
- Im Hinblick auf den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung wurde zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen ein Schalltechnisches Prognosegutachten erstellt. 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 jedoch 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 können. Im Hinblick auf den Aspekt Erholung ist aufgrund der Strukturarmut des Gebietes und der überall aus dem Plangebiet wahrzunehmenden allseitig gegebenen Bebauung eine besondere Funktion zwar nicht anzunehmen, ein Freiraumverlust geht mit der Planung dennoch unbestreitbar einher.

Diesbezügliche nachteilige Wirkungen werden durch die vorgesehenen Grünflächen/-achsen, welche die neue Stadtmitte auflockern, gliedern und mit der Umgebung verbinden sollen, in gewissem Maße abgemindert. So wird u.a. auch die Umgestaltung des Landwehrgrabens Naherholungsmöglichkeiten für die ansässige Wohnbevölkerung schaffen.

- Hinsichtlich Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Vorfeld bereits umfangreiche Untersuchungen und Abstimmungen mit der Landes- und auch der Kreisdenkmalschutzbehörde erfolgt. So wurde im Vorfeld der Planung eine geomagnetische Prospektion für das Plangebiet durchgeführt. Archäologische Grabungen sichern derzeit die im Boden vorhandenen Befunde (u.a. aus Steinzeit und Eisen bzw. Hallstattzeit). Im weiteren Fortgang folgt dann sukzessive die Freigabe der einzelnen Baufelder.
- Für das im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelte Biotopwertdefizit sieht die Stadt Nidderau vor, eine entsprechende Kompensation durch eine im Rahmen des *Flurbereinigungsverfahrens Nidderau – Heldenbergen UF 1551* in Vorbereitung befindliche externe Ausgleichsmaßnahme an der Nidder nordöstlich von Heldenbergen (Bereich Heegweide) zu schaffen. Die hier durch das Amt für Bodenmanagement Büdingen geplanten Maßnahmen umfassen eine Neugestaltung der Nidderau in einem Teilbereich des europäischen Vogelschutzgebietes 5519-401 „Wetterau“. Die genauen Regelungen der dem vorliegenden Bebauungsplan als Ausgleich zugeordneten Maßnahmen erfolgen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Nidderau und dem Main-Kinzig-Kreis, welcher bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zum Abschluss gebracht werden wird.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u. a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurden dabei jedoch keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen, die zu einer grundsätzlichen Änderung der Planung geführt haben. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich jedoch nördlich der Gemeinbedarfseinrichtungen in Richtung der Nidderau 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.

Details zur Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können dem abschließenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mit der zugrunde liegenden Abwägung entnommen werden.

## **2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes ist bei Nichtdurchführung der Planung von einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung der bislang unbebauten Bereiche des Plangebietes auszugehen. Bei Durchführung der Planung kommt es kurz- bis mittelfristig – im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans – zur Umgestaltung des Plangebietes. Insbesondere für das Schutzgut Boden sowie das Landschaftsbild treten aufgrund Ausdehnung und Intensität der Planung für den betroffenen Ausschnitt mittlere bis erhöhte Eingriffswirkungen auf.

Die Beeinträchtigungen für die übrigen Umweltbelange halten sich in recht engen Grenzen. Im Rahmen der anzugebenden Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen, erheblichen Umweltauswirkungen sieht die Stadt Nidderau entsprechende Monitoring-Maßnahmen vor.

Zum derzeitigen Planstand sind keine Alternativstandorte für eine derartige Planung bekannt, zumal explizit die Schaffung einer neuen und zugleich städtebaulich integrierten Stadtmitte angestrebt wird. Für die vorliegende Planung spricht der gegebene unmittelbare Anschluss an derzeit schon bebaute Bereiche in vorhandenen Siedlungsstrukturen. Auch von den beteiligten Behörden wurden keine realisierbaren Varianten aufgezeigt. Die geplante „Neue Stadtmitte Nidderau“ soll insofern 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, die von der Öffentlichkeit im Beteiligungsverfahren angesprochen wurden, 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.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan „Neue Stadtmitte Nidderau“ von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau am 28.06.2013 in öffentlicher Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.