



Stadt Nidderau, Stadtteile Heldenbergen und Windecken

**Begründung
zum Bebauungsplan
„Neue Stadtmitte Nidderau“**

1. Änderung

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Satzung

Planstand: 17.12.2015

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Anna Kupetz, B.Sc. Geographie, B.Eng. Architektur

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Wettbewerblicher Dialog „Neue Stadtmitte Nidderau“	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	8
1.4	Vereinfachtes Verfahren	8
1.5	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	8
2	Inhalt und Festsetzungen	9
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	9
2.1.2	Kerngebiet.....	10
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
2.2.1	Grundflächenzahl.....	12
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	13
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse	13
2.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	14
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
2.4	Flächen für den Gemeinbedarf	15
2.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
2.6	Verkehrsflächen	15
2.7	Öffentliche Grünflächen	15
2.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
3	Verkehrliche Erschließung und Verkehrsaufkommen	16
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange	16
5	Immissionsschutz	17
6	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	19
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	20
8	Altlasten, Kampfmittel und Baugrundverhältnisse	23
9	Denkmalschutz	25
10	Hinweise und sonstige Infrastruktur	25
11	Bodenordnung	26
12	Kosten	26
13	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	26
14	Verfahrensstand	29

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 bislang kein klar strukturiertes Stadtzentrum vorhanden war, 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 (ehemals 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.

Nach 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 Hessischen Ministeriums für Umwelt, Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sowie des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung wurde auch geprüft, wie die geplante Wohnbebauung im Bereich der künftigen „Neuen Stadtmitte Nidderau“ als klimaneutrale Stadtmitte umgesetzt werden kann.

Zur Entwicklung des Bereiches zwischen den Wohngebieten „Allee Süd“ und „Allee Mitte“ sowie der Konrad-Adenauer-Allee wurde zudem ein europaweites Vergabeverfahren des Wettbewerblichen Dialoges durchgeführt (siehe Kapitel 1.2). Nach Rechtswirksamkeit des daraufhin aufgestellten Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Nidderau“ 2013 erfolgte jedoch ein Investorenwechsel und nunmehr das Erfordernis entsprechender Modifikationen der ursprünglichen Planungskonzeption ohne dabei die Grundzüge der zugrunde liegenden Planung zu berühren.

Lage des Plangebietes und Bereich der „Neuen Stadtmitte Nidderau“



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

genordnet, ohne Maßstab

Im Rahmen dieses städtebaulichen und stadtentwicklungsrechtlichen Schlüsselprojektes der Stadt Nidderau ist konkret eine Wohnbebauung mit individuellen Wohnformen geplant. Südlich der Konrad-Adenauer-Allee sollen zudem stadtbildprägende, mehrgeschossige Gebäude vorwiegend für Wohnnutzungen errichtet werden.

Neben geplanten Dienstleistungs- und Wohnnutzungen sind verschiedene klein- und großflächige Handelsnutzungen vorgesehen, wobei als Magnetbetrieb ein geplanter Lebensmittel-Vollsortimenter 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 der Begründung zum Bebauungsplan von 2013). Die geplanten Vorhaben werden schließlich durch die Schaffung öffentlicher Plätze und Räume mit entsprechenden Aufenthaltsqualitäten und Kommunikationsfunktionen ergänzt.

Mit dem Bebauungsplan „Neue Stadtmitte Nidderau“ wurden 2013 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Projektumsetzung geschaffen. Der Bebauungsplan umfasste neben den bis dahin 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 Entwicklungs-konzeption für den Gesamtbereich zu schaffen. Schließlich war 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.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (07/2015)

Das Planziel des Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Nidderau“ – 1. Änderung entspricht dem damaligen Planziel und umfasst 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.

Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung ist dabei insbesondere:

- Anpassung der städtebaulichen Konzeption im Bereich des Kerngebietes
- Teilräumliche Umwidmung des Kerngebietes in Allgemeines Wohngebiet
- Geringfügige Modifikation der inneren Erschließung ohne grundsätzliche Anpassung der Erschließungskonzeption sowie Festsetzung eines Fuß- und Radweges im Bereich der Flurstücke 405 (Flur 13) und 517 (Flur 13)
- Anpassung der festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Anger“
- Geringfügige Modifikation der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet
- Eindeutige Definition der Bezugspunkte für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen
- Symbolhafte Festsetzung einer Fläche für einen geplanten Kinderspielplatz innerhalb der Parkanlage
- Anpassungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften, insbesondere hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen, der Zulässigkeit von Nebenanlagen, der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowie der Gestaltung und Ausführung von Einfriedungen, Pkw-Stellplätzen und der Grundstücksfreiflächen im Allgemeinen Wohngebiet
- Berücksichtigung aktueller Katasterdaten

1.2 Wettbewerblicher Dialog „Neue Stadtmitte Nidderau“

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat in ihrer Sitzung am 24.09.2009 beschlossen, die zentral gelegene und bisher unbebaute Fläche südlich der Konrad-Adenauer-Allee im Rahmen eines Wettbewerblichen Dialogs zur Entwicklung auszuloben. In den Auslobungsunterlagen wurden 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 Lebensmittelvollsortimenter 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 BieterInnen 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 Nidderaus 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. [...]“

Nach Rechtswirksamkeit des daraufhin aufgestellten Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Nidderau“ 2013 erfolgte jedoch ein Investorenwechsel und nunmehr das Erfordernis entsprechender Modifikationen der ursprünglichen Planungskonzeption ohne dabei die Grundzüge der zugrunde liegenden Planung zu berühren. Diese Anpassung der Planungskonzeption ist Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Nidderau“.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes von 2013 und somit 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 Nidderaeue 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.

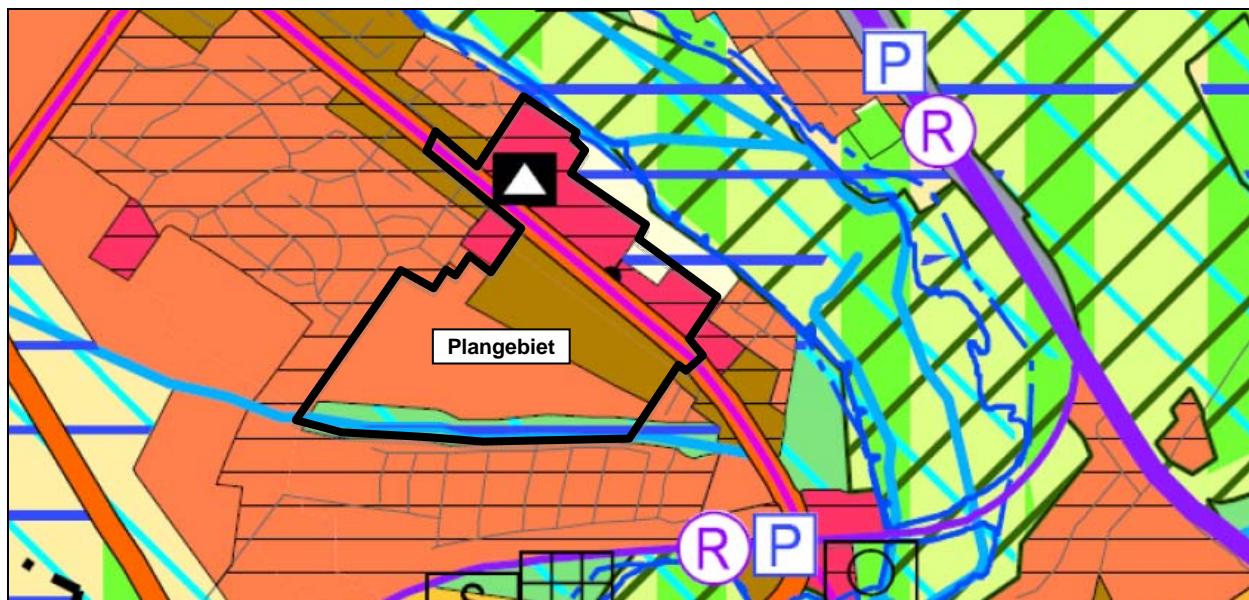
1.4 Vereinfachtes Verfahren

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend werden die Grundzüge der Planung im Ergebnis nicht berührt. Zwar sind insbesondere durch Änderungen der Art der baulichen Nutzung in der Regel die Grundzüge der Planung berührt, jedoch betreffen die Änderungen hier nur insgesamt untergeordnete Teilbereiche einer umfassenden städtebaulichen Entwicklung, sodass die Gesamtkonzeption der Planung bestehen bleibt. Ferner werden UVP-pflichtige Vorhaben nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.5 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Nidderau befindet sich innerhalb des Verbandsgebietes des Regionalverbandes Frankfurt-RheinMain. 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. 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 Nidderaeue *Fläche für die Landbewirtschaftung* und *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* dargestellt.

Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Eigene Darstellung, auf Basis von: REGIONALVERBAND FRANKFURT RHEINMAIN

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

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.

2 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“ – 1. Änderung aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Für den Bereich der geplanten Wohnbebauung wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2013 großräumig Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt. Das bisherige Kerngebiet Nr. 4 sowie Teilflächen des bisherigen Kerngebietes Nr. 3 werden jedoch im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes nunmehr ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da sich hier die Bebauungs- und Nutzungskonzeption geändert hat und hier künftig ebenfalls eine Wohnnutzung zum Teil als Betreutes Wohnen im Vordergrund stehen soll.

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, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2013 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, d.h. dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen 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.

2.1.2 Kerngebiet

Für den Bereich südlich der Konrad-Adenauer-Straße wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2013 weiterhin Kerngebiet i.S.d. § 7 BauNVO festgesetzt. Das bisherige Kerngebiet Nr. 4 sowie Teilflächen des bisherigen Kerngebietes Nr. 3 werden jedoch im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes nunmehr als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da sich hier die Bebauungs- und Nutzungskonzeption geändert hat. Der Bereich südlich der Konrad-Adenauer-Straße soll auch künftig durch eine Nutzungsmischung geprägt werden, deren Hauptnutzungen in einem Kerngebiet zugelassen werden können, sodass von der Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel weiterhin abgesehen wird. Da in einem Kerngebiet nicht wie in einem speziell für den großflächigen Einzelhandel festgesetzten Sondergebiet die maximal zulässigen Verkaufsflächen festgelegt werden können, wurden diesbezügliche Regelungen bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes von 2013 in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Nidderau und dem Vorhabenträger getroffen.

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, d.h. für die 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 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO jedoch fest, dass die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Tankstellen 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. 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.

2.2 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 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2013, 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. Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden zum Teil geringfügig modifiziert und ergänzt.

2.2.1 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 überwiegend eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, die in ihrer Dichte auch an das städtebauliche Umfeld anknüpft. Hiervon abweichend wird für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 3 eine maximale Grundflächenzahl von **GRZ = 0,5** festgesetzt, die damit über der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO liegt. Der städtebauliche Grund hierfür liegt in der geplanten Urbanität für diesen Teilbereich des Plangebietes, die sich aus dem städtebaulichen Entwurf und der Bebauungs- und Nutzungskonzeption ableiten lässt. Rechtsgrundlage für die Überschreitung der Obergrenzen bildet der § 17 Abs. 2 BauNVO. Demnach gilt, dass die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Diese Anwendungsvoraussetzungen werden vorliegend erfüllt.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch gewahrt, dass die Vorschriften der Hessischen Bauordnung im Hinblick auf die Abstandsbestimmungen der Gebäude uneingeschränkt fortgelten. Auch wird durch zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen sichergestellt, dass die Grundstücke noch über entsprechende Grundstücksfreiflächen verfügen und damit nur Teile der Grundstücke mit Hochbauten überdeckt werden dürfen, wodurch auch eine Belichtung und Belüftung der Gebäude gewährleistet wird. Zudem erfolgt im Vergleich zu der im bisherigen Kerngebiet Nr. 3 festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 nunmehr eine entsprechende Reduzierung.

Jedoch setzt der Bebauungsplan ergänzend fest, dass die zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 durch die Grundflächen von Gehwegen und Plätzen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,65 sowie im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,95 überschritten werden darf, wenn jeweils mindestens 60 % der nicht überbauten Dachflächen der Tiefgaragen gärtnerisch oder als Grünfläche angelegt werden, um somit der stadträumlich exponierten Lage, dem Grundstückszuschnitt, der geplanten städtebaulichen Dichte sowie der Errichtung von Tiefgaragen Rechnung tragen zu können.

Negative Auswirkungen auf die Umwelt können insofern vermieden werden, als dass die Überschreitung der Grundflächenzahl sich im Wesentlichen nur auf einen Teilbereich des gesamten Plangebietes beschränkt und durch die festgesetzte Begrünung des nicht überbauten Tiefgaragendaches ein entsprechender Anteil dieses Teilbaugebietes dauerhaft begrünt wird. Im Übrigen wird diesbezüglich auch auf den insgesamt hohen Anteil an öffentlichen Grün- und Freiflächen im Plangebiet hingewiesen, der sich auf den Umweltzustand im Gesamtgebiet positiv auswirkt.

Für das Kerngebiet wird eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** zuzüglich einer Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 durch Flächen für Stellplätze festgesetzt, sodass die auch 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.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und Nr. 6 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 und Nr. 5 wird aufgrund der hier zum Teil geplanten höheren baulichen Ausnutzung eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 3 wird die Grundflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 1,9** erhöht, sodass gemäß der in diesem Bereich nunmehr zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption eine das Stadtbild prägende und zugleich mit dem näheren Umfeld verträgliche Bebauung planungsrechtlich vorbereitet werden kann.

Hinsichtlich der erfolgten Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO und der Anwendung der Regelung des § 17 Abs. 2 BauNVO wird auf die vorgenannten Ausführungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 verwiesen, die auch für die Überschreitung der Geschossflächenzahl gelten. Für das Kerngebiet Nr. 4 bedarf es schließlich keiner Festsetzung einer Geschossflächenzahl, da die städtebauliche Dichte hier in Kombination der gewählten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenentwicklung bereits hinreichend gesteuert werden kann.

2.2.3 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 V** fest, sodass die gemäß der zugrunde liegenden aktuellen städtebaulichen Konzeption geplante Bebauung umgesetzt, aber zugleich hinsichtlich ihrer Geschossigkeit in den einzelnen Teilaugebieten hinreichend gesteuert werden kann. Tiefgaragengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 im Unterschied zum hier bislang vorgesehenen Kerngebiet teilarmäßig um ein Vollgeschoss auf nunmehr **Z = V** erhöht, sodass hier die vorgesehene Bebauungs- und Nutzungskonzeption umgesetzt werden kann. Auch im jetzigen Allgemeinen Wohngebiet Nr. 5 erfolgte eine Erhöhung um ein weiteres zulässiges Vollgeschoss, um somit einen städtebaulichen Übergang in der Höhenabwicklung zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung beidseits des nördlichen Gehrener Rings zu schaffen. In Richtung der angrenzenden Bebauung bleibt die bisherige Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen hingegen bestehen.

2.2.4 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 die maximal zulässigen **Firsthöhe bzw. Gebäudeoberkante** als Obergrenzen fest. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 wird ergänzend die maximal zulässige **Traufhöhe** festgesetzt, sodass die städtebauliche Entwicklung innerhalb dieses Teilaugebietes hinreichend gesteuert werden kann.

Traufhöhe ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut sowie bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von 0° bis 5° der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss (Oberkante Attika). Firsthöhe bzw. Gebäudeoberkante ist der oberste Gebäudeabschluss. Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 darf die maximal zulässige Traufhöhe bei flach geneigten Dächern durch Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. HBO sind, um höchstens 3,50 m überschritten werden. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 und Nr. 2 die Oberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche an der Haupteingangsseite, gemessen an der Grundstücksgrenze und lotrecht vor der Gebäudemitte. Die Festsetzung erfolgt, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Erschließung in diesen Bereichen weit fortgeschritten und auch die Höhenlage der Verkehrsflächen hinreichend bestimmbar ist. Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 gilt als unterer Bezugspunkt hingegen die Bezugshöhe 123,00 m über Normalnull (m ü.NN) und im Kerngebiet die Bezugshöhe 120,59 m über Normalhöhennull (m ü.NHN), da für diese Bereiche detaillierte Vermessungen vorliegen und unter Bezugnahme auf bereits erteilte Baugenehmigungen etwa im Kerngebiet die entsprechenden Höhen als solche festgesetzt werden sollen.

Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 und 3 darf die maximal zulässige Gebäudeoberkante im Übrigen durch Fahrstuhlschächte und Lüftungsanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 2 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand von mindestens 2 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses einhalten.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und 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. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 Nebenanlagen einen Mindestabstand von 3 m zu den an das jeweilige Grundstück angrenzenden Verkehrsflächen, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, einhalten müssen, sodass im Zusammenhang mit kleineren baulichen Anlagen und Nebengebäuden eine einheitliche Bebauungsstruktur erreicht werden kann und die jeweiligen Grundstücksfreiflächen von einer Bebauung mit entsprechend dimensionierten Nebenanlagen freigehalten werden können. Hiervon ausgenommen sind Abfall- und Wertstoffbehälter.

2.4 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 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2013 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.

2.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 je Wohngebäude maximal **zwei Wohnungen** zulässig sind. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die in diesem Bereich geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und eine Nutzungsdichte planungsrechtlich verhindert werden kann, die der Lage und Größe dieses Teilbaugebietes nicht mehr gerecht wird. Zudem kann hierdurch auch den raumordnerischen Zielvorgaben bezüglich der einzuhaltenden Dichtewerte der Siedlungsentwicklung Rechnung getragen werden.

2.6 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2013 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. Schließlich werden für die beiden Brückenbauwerke im Bereich des Landwehrgrabens sowie für die rückwärtige Anbindung des Kerngebietes in Richtung des Allgemeinen Wohngebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2013 Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen festgesetzt, sodass die Wegebeziehungen planungsrechtlich gesichert werden können. Nunmehr wird auch der neu errichtete Fußweg im Bereich der öffentlichen Grünfläche an der östlichen Geltungsbereichsgrenze bestandsorientiert als Verkehrsfläche festgesetzt.

2.7 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 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2013 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. Innerhalb der Parkanlage erfolgt nunmehr zur Klarstellung die symbolhafte Festsetzung einer Fläche für einen geplanten Kinderspielplatz. Zudem werden an den von der Konrad-Adenauer-Allee südlich abzweigenden Haupterschließungsstraßen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2013 strassenbegleitend öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt.

2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze werden 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 planungsrechtlich zu sichern.

3 Verkehrliche Erschließung und Verkehrsaufkommen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich in zentraler Lage im Bereich südlich der Konrad-Adenauer-Allee (ehemals 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 Bahnhaltelpunkt „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.

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 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes von 2013 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. Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich diesbezüglich grundsätzlich keine Änderungen. Zwischenzeitlich wurde jedoch die Umgehungsstraße fertiggestellt und die Konrad-Adenauer-Allee entsprechend als Stadtstraße zurückgestuft. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf die der Begründung zum Bebauungsplan von 2013 als **Anlage** beigefügte Verkehrsuntersuchung verwiesen.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 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. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes von 2013 im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wurde. Nach § 2a BauGB war der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan von 2013 und unterlag 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 wurden in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt. Zudem erfolgte eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung und es wurde eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Im Zuge der Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren wird jedoch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen. Darüber hinaus erfolgte die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange und Anforderungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes von 2013.

5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend 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 vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Zur Klärung der immissionschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen wurde seitens der Fa. GRANER+PARTNER INGENIEURE ergänzend zum Bebauungsplan von 2013 ein **Schalltechnisches Prognosegutachten** erstellt, dessen Ergebnisse wie folgt zusammengefasst werden und auch für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes gelten:

„Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen untersucht, welche im Zusammenhang mit dem Betrieb der gewerblichen Nutzung der Neuen Stadtmitte 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 Erschließungsstraßen Südost und Nordwest, wo die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auf Basis des prognostizierten Verkehrsaufkommens unterschritten, also eingehalten werden. [...], so dass die Weiterentwicklung der Neuen Stadtmitte Nidderau im Einklang mit den Schallimmissionsschutzvorschriften erfolgt.“

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 von 2013 wurde demnach abgesehen werden. Für den Bereich des Kerngebietes erforderliche Schallschutzmaßnahmen können zudem sachgerecht 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.

Seitens des Main-Kinzig-Kreises, Immissionsschutz, wurden in den Stellungnahmen vom 27.12.2012 und 03.05.2013 zur Aufstellung des Bebauungsplanes von 2013 zur **Vermeidung von Emissionen** jedoch unter anderem die nachfolgenden Hinweise abgegeben:

- 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 Daueraufenthaltsräume 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 wurde seitens des Kreisausschusses des Main-Kinzig-Kreises in der Stellungnahme vom 03.05.2013 zur Aufstellung des Bebauungsplanes von 2013 darauf hingewiesen, dass zum Zwecke des Heizens und zur Warmwasserversorgung in Wohngebieten verstärkt Luft-Wärmepumpen zum Einsatz kommen. Die besondere Geräuschcharakteristik im tiefrequenten 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.

Seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen, wird in der Stellungnahme vom 19.11.2015 vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Ausweisung des Plangebietes in Kenntnis der von der Ortsumgehung Nidderau im Zuge der B 45 / B 521 ausgehenden Emissionen erfolgt und dass Hessen Mobil keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt, übernimmt. Seitens der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, wird in der Stellungnahme vom 27.11.2015 vorsorglich darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

6 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 Hessischen Ministeriums für Umwelt, Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sowie des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung wurde für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 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 auch im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes von weitergehenden Regelungen abgesehen werden kann. Ermöglich 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.

7 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“ erfolgte auch die Umgestaltung des Landwehrgrabens, 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. Im Vergleich zum Bebauungsplan von 2013 ergeben sich im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes diesbezüglich keine Änderungen.

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 zur Aufstellung des Bebauungsplanes von 2013 bezüglich der brandschutztechnischen Anforderungen entsprechende Hinweise abgegeben. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf für den Grundschutz werden nach den festgesetzten Geschossflächenzahlen für das Allgemeine Wohngebiet sowie für das Kerngebiet 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 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes von 2013 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. Im Vergleich zum Bebauungsplan von 2013 ergeben sich im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Änderungen.

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 $B = 14,5$ Punkte. Der Landwehrgraben ist als kleiner Hügelbach mit $G = 18$ Punkte 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.

Seitens des Kreisausschusses des Main-Kinzig-Kreises wurden in der Stellungnahme vom 07.12.2015 darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser über das Trennsystem der Kommune sowie Einzeleinleitungen von Niederschlagswasser durch Grundstückseigentümer über den Gemeingebrauch hinaus erlaubnispflichtig sind. Im ersten Fall ist ein entsprechender Antrag bei der Oberen Wasserbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt/Main) zu stellen. Im zweiten Fall ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises erforderlich. Voraussetzung hierfür ist eine auf Antrag der Kommune zu erteilende Zustimmung der Oberen Wasserbehörde zur anderweitigen Abwasserbeseitigung.

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 Grundwassererneubildungsrate. 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 potenzielle 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 im Allgemeinen Wohngebiet. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung, 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.

8 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 Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) umgehend mitzuteilen.

Seitens des Kreisausschusses des Main-Kinzig-Kreises wurden in der Stellungnahme vom 07.12.2015 zudem darauf hingewiesen, dass sofern sich im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Hinweise auf Auffüllungen oder Bodenverunreinigungen bzw. sonstige Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches ergeben von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, die Baumaßnahme sofort einzustellen und umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt oder der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen ist, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstiger Abgrabungen in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten und anzuwenden.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 27.11.2015 darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Seitens der KAMPFMITTELINFORMATIONSSERVICE GMBH (KAMISERV) erfolgte im Ausführungszeitraum vom 15.08.2011 bis 01.09.2011 jedoch bereits 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 GEOTECHNIK GÜNDLING GMBH wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes von 2013 ein **Baugrundgutachten** für den Bereich der geplanten „Neuen Stadtmitte Nidderau“ erstellt, deren Ergebnisse wie folgt zusammengefasst werden können:

„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 Zusatzmaßnahmen für Gründungen und Kanalauf Lagerung 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. [...]“

9 Denkmalschutz

Bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes von 2013 erfolgten bezüglich des Vorhandenseins von Bodendenkmälern Abstimmungen mit der Landesamt für Denkmalpflege und dem Main-Kinzig-Kreis und es wurden umfangreiche archäologische Untersuchungen durchgeführt. 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 Unter 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.

10 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der DB Services Immobilien GmbH wird in der Stellungnahme vom 03.12.2012 zur Aufstellung des Bebauungsplanes von 2013 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 18.11.2015 darauf hingewiesen, dass eine **Versorgung des Plangebietes mit Erdgas** nicht möglich ist, da aufgrund der Passivhausplanung auf eine Erschließung des Plangebietes mit Erdgas verzichtet wurde. Lediglich die Konrad-Adenauer-Straße ist mit Erdgas erschlossen.

Seitens der OVAG Netz AG wird in der Stellungnahme vom 21.12.2012 zur Aufstellung des Bebauungsplanes von 2013 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 zur Aufstellung des Bebauungsplanes von 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 Vogekollisionen (überwiegend an Glasflächen) sollten die Gebäudeaußenflächen spiegelungsarm sein. Entsprechende wirkungsvolle Maßnahmen z.B. in Form von Vogelschutzmustern sollten angewendet werden.

11 Bodenordnung

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

12 Kosten

Der Stadt Nidderau entstehen aus dem Vollzug der 1. Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten, zumal hierdurch im Wesentlichen nur die dem Bebauungsplan von 2013 zugrunde liegende städtebauliche Konzeption modifiziert und einzelne Festsetzungen ergänzt oder geändert werden, ohne dass hierdurch die Grundzüge der ursprünglichen Planung berührt werden.

13 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 und 3 HBO sind daher entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2013 bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Neue Stadtmitte Nidderau“ – 1. Änderung aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehältern sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

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 gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer etc.) und einer Neigung von 25° bis 45° zulässig sind. Flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 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 mit einer Neigung von 0° bis 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.

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 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 Gebäudefassaden auszeichnen wird, im Bebauungsplan ausgeschlossen werden sollen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im Kerngebiet 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. 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.

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 zulässig sind. Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt entlang der angrenzenden Verkehrsflächen 1,20 m sowie entlang der Nachbargrenzen 1,50 m über der Geländeoberkante. Hiervon ausgenommen sind Terrassentrennwände.

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.

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. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 gilt darüber hinaus gemäß der künftigen Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Nidderau, dass wenn dies die örtlichen Verhältnisse zulassen, Garagen und Stellplätze mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen sind. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist, ausgenommen der Zufahrtsbereiche zu den Garagen und Stellplätzen ein mindestens 0,80 m breiter Grünstreifen zu schaffen und mit Hecken und/oder Rankpflanzen zum Straßenraum hin einzugrünen. Zudem ist grundsätzlich ab und für je 5 Einheiten einer Stellplatz- und/oder Garagenanlage zwischen den Einheiten ein einzelner heimischer Laubbaum mit mindestens 6 cm Stammdurchmesser in einem angemessenen Standraum zu pflanzen, langfristig zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Die Grundstücksüberfahrten und/oder Zufahrten zu den an der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Stellplätzen und/oder Garagen sind auf insgesamt maximal 6,00 m zu beschränken. Die Aufstellung von Stellplätzen und/oder Garagen im Bereich von Straßenkreuzungen oder Straßeneinmündungen ist schließlich nicht zulässig.

Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan enthält schließlich Regelungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und setzt diesbezüglich fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet im Vorgartenbereich auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Fläche zwischen Baugrenze und zugehöriger Verkehrsfläche) maximal 60 % der Vorgartenfläche für Pkw-Stellplätze, einschließlich der Garagenzufahrten und der Wege verwendet werden dürfen. Die verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch, unter Verwendung standortgerechter Laubgehölze, zu gestalten. Mit der Festsetzung kann ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung der Vorgartenbereiche gewährleistet werden, die als solche in besonderem Maße aus dem öffentlichen Raum einsehbar sind und für das Baugebiet letztlich auch charakteristisch sind.

14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB**: 16.10.2015, Bekanntmachung: 31.10.2015

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB**: 09.11.2015 – 11.12.2015, Bekanntmachung: 31.10.2015

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB**: Anschreiben: 02.11.2015, Frist: 11.12.2015

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 29.01.2016

Hinweis:

Zum Bebauungsplan „Neue Stadtmitte Nidderau“ von 2013 liegen folgende Anlagen und Fachgutachten vor:

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, 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