



Stadt Nidderau, Stadtteil Heldenbergen

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

2. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Entwurf

Planstand: 13.03.2017

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Beschleunigtes Verfahren	4
1.4	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	5
1.5	Verbindliche Bauleitplanung	5
1.6	Innenentwicklung und Bodenschutz	6
2	Inhalt und Festsetzungen	6
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	9
4	Verkehrliche Erschließung und Verkehrsaufkommen	10
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange	10
6	Immissionsschutz	11
7	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	11
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	11
9	Altlasten, Kampfmittel und Baugrundverhältnisse	14
10	Denkmalschutz	15
11	Bodenordnung	15
12	Kosten	16
13	Verfahrensstand	16

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Nidderau hat sich in den letzten Jahren umfassend mit der städtebaulichen Entwicklung der zentral gelegenen und vormals unbebauten Flächen südlich der Konrad-Adenauer-Allee befasst und hat im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Nidderau“ von 2013 sowie der bereits erfolgten 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer neuen Stadtmitte geschaffen. Die neue Stadtmitte umfasst 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. Der Bebauungsplan von 2013 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 Entwicklungskonzeption für den Gesamtbereich zu schaffen. Schließlich wurde in der Bauleitplanung die Umgestaltung des Landwehrgrabens berücksichtigt, 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.

Nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Nidderau“ 2013 erfolgte ein Investorenwechsel und das Erfordernis entsprechender Modifikationen der ursprünglichen Planungskonzeption, ohne dabei die Grundzüge der zugrunde liegenden Planung zu berühren. Das Planziel der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Nidderau“ von 2016 entsprach dem ursprünglichen 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 wurden weiterhin bestandsorientiert Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Neben einer Anpassung der städtebaulichen Konzeption im Bereich des Kerngebietes, der teilräumliche Umwidmung des Kerngebietes in Allgemeines Wohngebiet und einer geringfügigen Modifikation der inneren Erschließung erfolgten im Zuge der 1. Änderung zudem Anpassungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften, unter anderem 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.

Aktuell ist im Bereich nördlich der Wagnerstraße und westlich der Straße Gehrener Ring auf dem Flurstück 382/1 die Umsetzung einer Wohnanlage mit rd. 31 Wohnappartements und zugehöriger Tiefgarage geplant. Die Bebauungskonzeption nimmt mit der Kubatur und der Dichte der vorgesehenen Baukörper Bezug auf die Bebauung der neuen Stadtmitte östlich der Straße Gehrener Ring, erfordert aber eine teilweise Anpassung der bislang geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst daher die Änderung der Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzungen zwischen dem bisherigen Allgemeinen Wohngebiet Nr. 5 und 6 sowie die Erhöhung der für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 5 bislang geltenden Grund- und Geschoßflächenzahl. Zudem wird eine Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Gehwegen und Plätzen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Tiefgaragen aufgenommen und der untere Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Höhen eindeutig bestimmt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Nidderau“ – 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Nidderau“ von 2016 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung ergänzt. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Nidderau“ von 2016 gelten im Übrigen unverändert fort.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Heldenbergen, Flur 13, das Flurstück 382/1 und somit eine Fläche von rd. 0,2 ha (2.199 m²). Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Wagnerstraße und im Osten durch die Straße Gehrener Ring begrenzt und befindet sich im Übergang der bestehenden Bebauung an der Wagnerstraße und der Konrad-Adenauer-Alle zur Bebauung im Bereich der „Neuen Stadtmitte Nidderau“.

1.3 Beschleunigtes Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Möglichkeiten zur optimierten Grundstücksausnutzung eines innerörtlichen Baugrundstückes im Sinne einer baulichen Nachverdichtung im Innenbereich geschaffen werden. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn 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 bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Dies bedeutet u.a., dass 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 wird. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan zusätzlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist. Die Regelungen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgten im Übrigen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Nidderau“ von 2013.

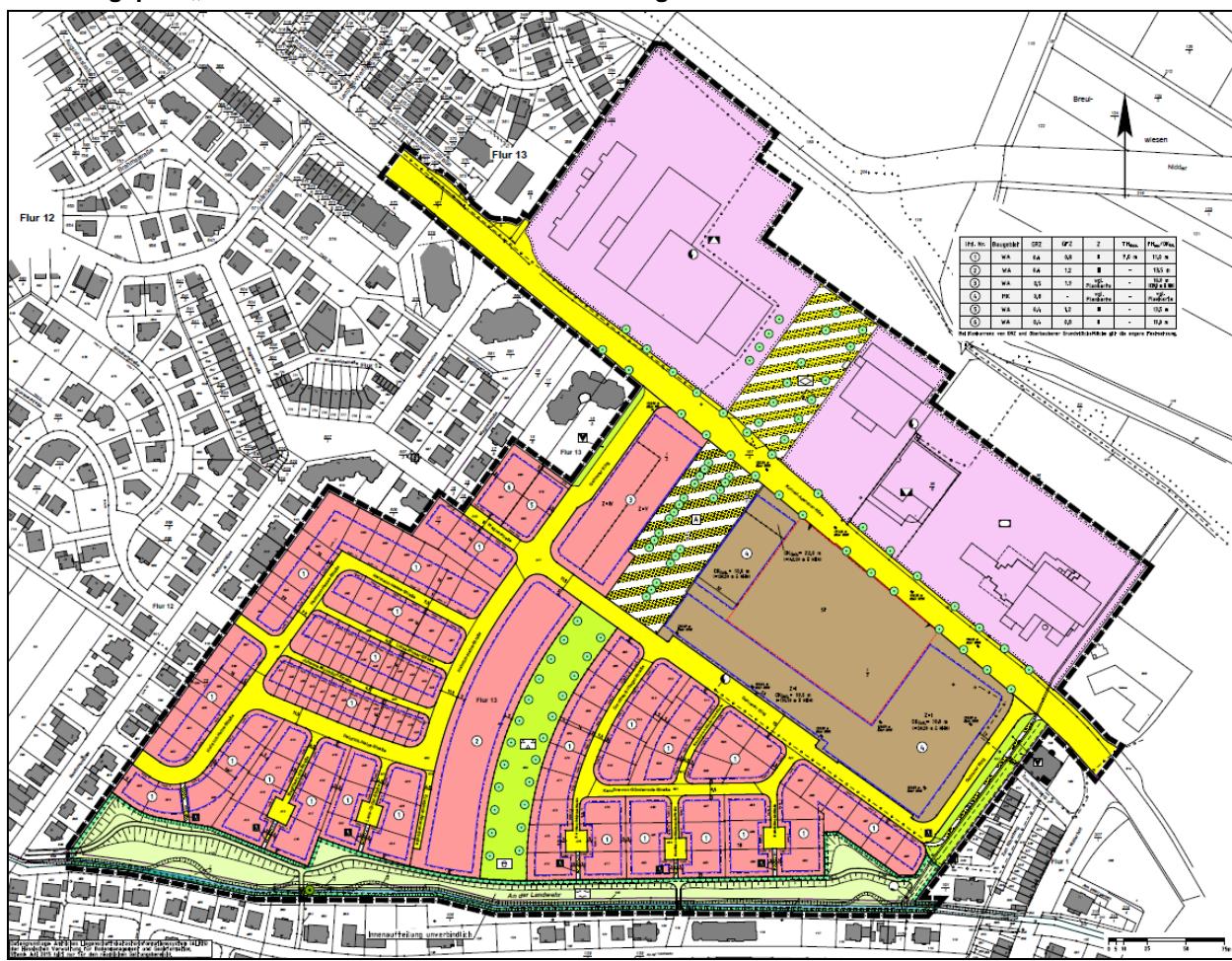
1.4 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der **Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes bereits *Wohnbaufläche geplant* dar, sodass die Planung diesbezüglich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, kann vorliegend auch dem Entwicklungsgebot entsprochen werden.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung werden Teilflächen des Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Nidderau“ von 2013 sowie der bereits erfolgten **1. Änderung des Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Nidderau“** von 2016 erfasst, womit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung der zentral gelegenen und vormals unbebauten Flächen südlich der Konrad-Adenauer-Allee geschaffen wurden.

Bebauungsplan „Neue Stadtmitte Nidderau“ – 1. Änderung von 2016



Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Nidderau“ – 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Nidderau“ von 2016 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung ergänzt. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Nidderau“ von 2016 gelten im Übrigen unverändert fort.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Da im Zuge der vorliegenden Planung jedoch keine Flächenneuinanspruchnahme bauplanungsrechtlich vorbereitet wird, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

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.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich die Änderung der Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzungen zwischen dem bisherigen Allgemeinen Wohngebiet Nr. 5 und 6 sowie die Erhöhung der für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 5 bislang geltenden Grund- und Geschossflächenzahl. Zudem wird eine Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Gehwegen und Plätzen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Tiefgaragen aufgenommen und der untere Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Höhen eindeutig bestimmt.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich des Plangebietes wird entsprechend den Festsetzungen der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 weiterhin **Allgemeines Wohngebiet** i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- 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 können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- 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.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Nidderau“ von 2013 und der 1. Änderung von 2016 wurde jedoch im Sinne einer Feinsteuierung der zulässigen Nutzungen auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke unzulässig sind. Zudem wurde 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. Die Festsetzungen gelten im Zuge der vorliegenden 2. Änderung unverändert fort.

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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 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 modifiziert und an das geplante Bauvorhaben angepasst.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 6 wird in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO sowie entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine Bebauung, die in ihrer Dichte auch an das städtebauliche Umfeld anknüpft.

Hiervon abweichend wird für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 5 eine maximale Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** festgesetzt, die damit über der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO liegt. Der städtebauliche Grund hierfür liegt in der geplanten Dichte und mithin der 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 können vorliegend erfüllt werden. 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 Teile des Baugrundstückes nicht mit Hochbauten überdeckt werden dürfen, wodurch auch eine Belichtung und Belüftung der Gebäude gewährleistet wird.

Ergänzend wird jedoch festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 5 durch die Grundflächen von Gehwegen und Plätzen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,85 und im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 6 bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,75 überschritten werden darf, wenn die nicht als Dachterrasse genutzten Dachflächen im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 6 in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft begrünt 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 räumlich begrenzten Bereich beschränkt und durch die festgesetzte Dachbegrünung einem teilweisen Ausgleich zugeführt werden kann. Im Übrigen wird diesbezüglich auch auf den insgesamt hohen Anteil an öffentlichen Grün- und Freiflächen im Bereich der neuen Stadtmitte hingewiesen, der sich auf den Umweltzustand im Gesamtgebiet positiv auswirkt.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 6 wird entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** festgesetzt. Die Geschossflächenzahl ergibt sich dabei aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 5 wird aufgrund der hier geplanten höheren baulichen Ausnutzung eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,7** festgesetzt, sodass gemäß der zugrunde liegenden Bebauungskonzeption eine das Stadtbild prägende und zugleich noch 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. 5 verwiesen, die auch für die Überschreitung der Geschossflächenzahl gelten.

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.

Entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 wird für das Plangebiet im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III** im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 5 und auf ein Maß von **Z = II** im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 6 begrenzt. Die im Bebauungsplan von 2013 und der 1. Änderung von 2016 getroffene Festsetzung, dass Tiefgaragengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind, gilt im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert fort.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 5 und 6 entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 die maximal zulässigen **Firsthöhe bzw. Gebäudeoberkante** als Obergrenzen fest. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche an der Haupteingangsseite, gemessen an der Grundstücksgrenze und lotrecht vor der Gebäudemitte. Traufhöhe ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut sowie bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von maximal 5° der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss (Oberkante Attika). Firsthöhe bzw. Gebäudeoberkante ist der oberste Gebäudeabschluss.

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 zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind in den Bebauungsplan „Neue Stadtmitte Nidderau“ von 2013 bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften aufgenommen worden, die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 angepasst und ergänzt wurden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehältern sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen. Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Nidderau“ – 1. Änderung von 2016 gelten im Zuge der vorliegenden 2. Änderung unverändert fort.

4 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 Bahnhaltspunkt „Nidderau-Windecken“ befindet sich nur wenige hundert Meter vom Plangebiet entfernt; eine Einbindung der „Neuen Stadtmitte Nidderau“ in das Netz des ÖPNV wird hergestellt. Die **Erschließung** erfährt im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich keine Änderungen.

Bereits im Rahmen des im Vorfeld der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes von 2013 erfolgten 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 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich diesbezüglich grundsätzlich keine Änderungen. Zwischenzeitlich wurde jedoch die Umgehungsstraße fertiggestellt und die Konrad-Adenauer-Allee entsprechend als Stadtstraße zurückgestuft.

5 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 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 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann hingegen von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden. Darüber hinaus erfolgte die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange und Anforderungen bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes von 2013.

6 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. Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 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 (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. 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 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (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 keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser wird im Rahmen der Ver- und Entsorgungsplanung für den Gesamtbereich sichergestellt.

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 bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung folgendermaßen beurteilt: **Löschwasserbedarf 96 m³/Stunde** für die Dauer von mindestens zwei Stunden. Darüber hinaus wurden unter anderem die nachfolgenden Hinweise gegeben:

- 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. Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

Abwasserentsorgung

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt für den Gesamtbereich der neuen Stadtmitte entsprechend den Höhenlinien in südöstlicher Richtung. Dabei wird für den Gesamtgelungsbereich 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 Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei zunächst auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

§ 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 an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

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

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

Wasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt innerhalb der qualitativen Heilquellenschutzone II des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen, was bei der baulichen Einbindung der Gebäude in den Untergrund zu berücksichtigen ist. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Diesbezüglich wird auf die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 verwiesen, die im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert fortgelten und 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.

9 Altlasten, Kampfmittel und Baugrundverhältnisse

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen 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 Bau- leitplanung 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 schäd- lichen Bodenveränderung begründen können, sind dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Ar- beitsschutz und Umwelt Frankfurt, gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes- Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) umgehend mitzuteilen.

Sofern sich im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Hinweise auf Auffüllungen oder Bodenverun- reinigungen bzw. sonstige Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches ergeben von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist die Baumaßnahme sofort einzustellen und um- gehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt oder der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehenswei- se 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, wurde in der Stellungnahme vom 27.11.2015 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 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 für den Gesamtbereich der neuen Stadtmitte im Ausführungszeitraum vom 15.08.2011 bis 01.09.2011 jedoch bereits eine **Kampf- mittelüberprüfung** mittels rechnergestützter Datenaufnahme. Die Messwertaufnahmen wurden ausge- wertet und die festgestellten Anomalien koordinatengenau erfasst. Die Störpunkte wurden im Gelände rückgemessen und überprüft. Dabei wurden alle relevanten Anomalien angegraben und entfernt. Festge- stellte Störpunkte bei der manuellen Sondierung im Bereich der Randflächen und im Bereich der archäo- logischen Grabungen des Baugebiets wurden im Gelände gekennzeichnet und unmittelbar aufgegraben. Festgestellte Anomalien wurden unmittelbar angegraben und abgeborgen. In den Bereichen der archäo- logischen 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 Bauge- lände 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. Das 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. Demnach 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 Kanalauflagerung erfordern. Im Falle einer hydraulischen Stabilisierung der anstehenden Böden sind vorab zwingend Eignungsprüfungen erforderlich. Zur Gewährleistung der Ausführungsqualität wird eine fachbauspezifische Begleitung der Maßnahme in Verbindung mit Verdichtungsprüfungen empfohlen, für die Festlegungen im Rahmen eines Qualitätssicherungsplanes angeraten werden. Darüber hinaus sind unbedingt detaillierte, objektbezogene Erkundungen für die geplanten Gebäude im Sinne einer geotechnischen Hauptuntersuchung vorzunehmen. Dabei sind auch die Vorgaben des Kampfmittelräumdienstes zu beachten.

10 Denkmalschutz

Bereits im Vorfeld 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 auszugswise 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 die einschlägigen Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) hingewiesen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzugeben. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

11 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

12 Kosten

Der Stadt Nidderau entstehen aus dem Vollzug der 2. Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

13 Verfahrensstand

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB**: _____._____._____._____._____, Bekanntmachung: _____._____._____

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

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


Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de