

Zusammenfassende Erklärung

Gem. § 10a BauGB

zum

Bebauungsplan

Nr. 1-16-0

„Allee Süd, 5. Bauabschnitt“

der

Stadt Nidderau, ST Heldenbergen

1 Einleitung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung „eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“.

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

Ziel der Stadt Nidderau ist es, der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken Rechnung zu tragen. So stehen aktuell 464 Bewerber auf der Liste für Wohnbaugrundstücke bei der Stadt. Aus diesem Grund soll das ca. 2,6 ha große Plangebiet am Südwestrand des Ortsteils Heldenbergen zwischen B 45 im Süden und Landwehrgraben im Norden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Straßenanbindung erfolgt im Südosten an die Margarete-von-Isenburg-Straße und den Käthe-Kollwitz-Ring.

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Zur Umsetzung der Entwicklungsziele wurde der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan sowie die gleichzeitige Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans beschlossen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Umsetzung des Bauplanungsrechts wurden folgende Unterlagen erarbeitet und in den Bebauungsplan eingearbeitet, die sich auf umweltrelevante Bereiche beziehen:

- Artenschutzgutachten
- Landschaftsplan zum Bebauungsplan mit u.a. naturschutzrechtlicher Eingriffs-/ Ausgleichsplanung
- Fachbeitrag Schutzgut Boden
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion
- Mikroklimatische Stellungnahme
- Beurteilung der Versickerungsfähigkeit
- Machbarkeitsstudie zur Entwässerung des Erschließungsgebiet „Allee Süd V/ Mitte II
- Schallgutachten

- Umweltbericht zum Bebauungsplan

Das Schutzgut Mensch sowie Klima/Luft werden nicht wesentlich oder erheblich nachhaltig beeinträchtigt.

Durch vorlaufende Sicherungsmaßnahmen können Kultur- und Sachgüter (Bodendenkmäler) gesichert und dokumentiert werden, und somit vor erheblichen Beeinträchtigungen geschützt werden.

Das Schutzgut Boden wird wegen der Versiegelung hochwertigen Bodens erheblich beeinträchtigt. Es können jedoch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgenommen werden, die die Beeinträchtigung mindern.

Die Schutzgüter Wasser und Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen werden gering bis mäßig beeinträchtigt.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich geplant. Durch Vermeidungsmaßnahmen sowie die Bereitstellung von Ausgleichsflächen werden Artenschutzbelange berücksichtigt.

Bodenschutzbelange finden u.a. Berücksichtigung, indem Bodenschutzbereiche in der Bauphase ausgewiesen werden.

Der Eingriff kann durch das Einbringen von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Stadt Nidderau vollständig ausgeglichen werden.

Zur Förderung von Offenlandarten wird zusätzlich eine strukturanreichernde Maßnahme in Ackerflächen im Teilplan B durchgeführt.

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Wesentlichen im Umweltbericht dokumentiert.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen und Ergebnisse der Abwägung

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.12.2023 bis einschließlich 09.02.2024. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 15.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 20.12.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 09.02.2024 aufgefordert worden.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 26.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 03.03.2025 bis einschließlich 04.04.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Auslegungsstelle öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurde der Entwurf im Internet veröffentlicht.

Die Öffentlichkeit hat sich im Aufstellungsverfahren im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit Hinweisen vom Verein für Vor- und Frühgeschichte im unteren Niddertal e.V. beteiligt. Aufgrund der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

Beteiligung der Behörden und TÖB (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 27.02.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 04.04.2025 aufgefordert worden.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden insbesondere die Hinweise, Anregungen und Forderungen bezüglich der Umweltbelange aus den Stellungnahmen des Landesamts für Denkmalpflege Hessen, des Regionalverbands RheinMain, des Regierungspräsidiums Darmstadt, Hessen Mobil sowie des Main-Kinzig-Kreises berücksichtigt.

Nach dem 1. Beteiligungsverfahren wurden folgende Änderungen und Ergänzungen in Bezug auf Umweltbelange in der Planung durchgeführt:

- Die seitens des Landesamts für Denkmalpflege, des Main-Kinzig-Kreises und des Vereins für Vor- und Frühgeschichte im unteren Niddertal e.V. vorgeschlagenen Hinweise zu archäologischen Bodendenkmälern wurden im Bebauungsplan ergänzt.
- Eine Alternativenprüfung und eine Baulandbedarfsdarlegung wurden auf Anregung des Regionalverbandes RheinMain ausgearbeitet.
- Die seitens des Regierungspräsidiums vorgeschlagene Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung wurde ausgearbeitet und ergänzt.
- Der Anregung von Hessen Mobil wurde gefolgt und Hinweise zu den von der Straße ausgehenden Immissionen wurden aufgenommen.
- Auf Anregung des Regierungspräsidiums wurde ein Baugrundgutachten und eine hydrogeologische Beurteilung des Gebietes beauftragt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet sowie die Angaben zur Wasserversorgung präzisiert.

- In Anlehnung an die Anregung des Regierungspräsidiums wurde der Ausgleich in Teilplan B mit dem Bewirtschafter erneut abgesprochen.
- Auf Anregung des Main-Kinzig-Kreises wurde die zulässige Baudichte im WA 4 erhöht.
- Dem Hinweis des Main-Kinzig-Kreis folgend wurde ein aktuelles Artenschutzgutachten erstellt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.
- Ebenfalls wurde ein Bodenfachbeitrag zur Ermittlung des Kompensationsdefizits nachgearbeitet und der Ausgleichsbedarf im Ökokonto entsprechend angepasst.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB sind keine Hinweise, Anregungen und Forderungen bezüglich der Umweltbelange aus den Stellungnahmen eingegangen, die über die Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung hinaus gehen.

Es wurde lediglich ein Hinweis des FB 40 Infrastruktur der Stadt Nidderau zum gebotenen Eigenschutz vor Überflutungen am Landwehrgraben in den Bebauungsplan aufgenommen sowie die Zuordnung der Ökokontoflächen mit der UNB abgeglichen und angepasst.

Die Grundzüge der Planung bleiben davon unberührt.

4 Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche am Südwestrand von Heldenbergen. Die planerische Entwicklung wird auf den akuten Bedarf an Wohnbauflächen vorangetrieben. So stehen aktuell 464 Bewerber auf der Liste für Wohnbaugrundstücke bei der Stadt.

Im Norden und Osten von Heldenbergen wird die Siedlungserweiterung durch den Regionalen Grünzug und Vorrangflächen Natur und Landschaft begrenzt. Alle weiteren möglichen Entwicklungsflächen liegen ebenso auf landwirtschaftlicher Nutzfläche. Da der Flächenzugriff ein wesentlicher Faktor bei der Umsetzung von schnell realisierbarer Wohnraumschaffung ist, ist die Wahl auf die vorliegende Fläche gefallen, da hier die Flächenverfügbarkeit besteht.

Eine parallele RegFNP-Änderung für das Plangebiet wurde in 2024 durch den Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main durchgeführt.

Die Darstellung der Alternativenprüfung findet in der vorbereitenden Bauleitplanung, der parallelen Flächennutzungsplanänderung statt. Es wird auf diese verwiesen.

Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl

Alternative Bebauungskonzepte durch eine Erhöhung des Ausnutzungsgrades hätten zu einer örtlich nicht angepassten baulichen Entwicklung geführt.

Alternativen Bebauungskonzepte durch eine Reduzierung des Ausnutzungsgrades oder der Höhengausdehnung hätten zu einer lockeren und weniger landschaftlich erkennbaren Bebauungsform geführt. Dadurch würde jedoch ein erhöhter Flächenbedarf erforderlich werden. Daher wurde sich für diese Form der Ausnutzung entschieden.