

B E G R U N D U N G

Zum Bebauungsplan mit integrierter Landschaftsplanung für das Gewerbegebiet

"In der Wolfskaute"

in der Stadt Nidderau, Stadtteil Ostheim, Main-Kinzig-Kreis gemäß § 2 Abs.5, § 2a Abs.6 und § 9 Abs.8 BBauG i.d.F.v.18.8.76

1. Veranlassung

In dem ausgewiesenen Planungsgebiet sind bereits seit längerer Zeit einige Gewerbegebiete ansässig.

Ferner besteht eine starke Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen im Stadtteil Ostheim.

Um die bereits vorhandenen Gewerbeflächen rechtmäßig zu ordnen und die weitere Nachfrage zu befriedigen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau am 26.2.82 beschlossen, im Rahmen des vorliegenden Flächennutzungsplanes einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Magistrat hat den Planverfasser mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beauftragt.

Der Plan trägt die Bezeichnung "In der Wolfskaute".

2. Geltungsbereich

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nidderau sieht in Flur 2 und 14 der Gemarkung Ostheim Gewerbe- und Mischgebiete vor.

Der Bebauungsplan "In der Wolfskaute" umfaßt daraus in Flur 14 rd. 6,0 ha Gewerbegebiet und in Flur 2 rd. 2,5 ha Mischgebiet, insgesamt rd. 8,5 ha.

Im einzelnen in Flur 2 die Flurstücke

76; 77; 78; 79/1 teilweise (Wegfläche); 80; 82; 83 sowie in Flur 14 die Flurstücke 40/1 teilw.; 41/1 teilw.; 42/1 teilw.; 131/43 teilw.; 132/43; 44; 146/45; 147/46; 46/2; 46/1; 48/3; 48/2 141/48; 49; 153/50; 152/50; 51; 52; 127/53; 128/53; 144/52; 145/54; 55; 56; 57; 58; 122/1 teilw. (Graben); 18; 159 teilw. (L 3347/K 851); 120 (Wegfläche); 59/1; 60/1; 60/2; 65/1; 68/1; 68/2; 69; 70/1; 70/2; 71/1; 72/4; 72/5; 72/6; 121/2 teilw. (Wegfläche); 121/3 (Wegfläche); 121/4 teilw. (Wegfläche)

Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden von der Wirtschaftsweg-Parzelle 76 in Flur 2 und der südlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 160 in Flur 14, im Osten von der Kreisstraße K 851, im Süden von der Landesstraße L 3347, bzw. vom Mühlgraben, im Westen von den Flurstücken 75 und 84 in Flur 2.

3. Topographische Verhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt das Gelände westlich des Heldenberger Weges zwischen 151,00 und 136,99 m ü.NN bei einer von Nordwest nach Südost verlaufenden mittleren Neigung von 6%. Nördlich der Straße In der Wolfskaute liegen die Geländehöhen zwischen 147,00 m und 138,00 m ü.NN. Hier beträgt die von Nord nach Süd verlaufende Neigung bis zu 11%. Insbesondere für die Errichtung von gewerblichen Anlagen sind daher vor der Planung objektbezogene Höhenaufnahmen des Geländes erforderlich.

4. Derzeitige Nutzung des Planungsgebietes

Z.Zt. werden die im Plan als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen fast ausschließlich von einem dort ansässigen Gartenbaubetrieb genutzt.

Im Bereich der Gewerbegebietsflächen haben sich nördlich der Straße In der Wolfskaute vom Heldenberger Weg bis einschließlich Flurstück 65/1 bereits Gewerbebetriebe angesiedelt, deren zugehörige Wohnbauten nach Norden zur Feldflur angeordnet sind. Der "Wolfskaute" ist eine Ansiedlung. Die restliche Fläche ist landwirtschaftlich genutzt. Südlich der Straße In der Wolfskaute befinden sich Kleingärten, ein gewerblicher Lagerplatz und landwirtschaftlich genutzte Grünflächen.

5. Erschließung

5.1 Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über die Landesstraße L 3347 erschlossen. Die endgültige Anbindung wird z.Zt. in Zusammenhang mit der Umlegung der L 3347 vom Hess. Straßenbauamt Hanau geplant.

Im Bebauungsplan ist die vorgesehene Trassierung mit dem betreffenden Knoten dargestellt.

Der Heldenberger Weg erhält vom Knoten bis zur Straße "In der Wolfskaute" eine Breite von 10,50 m, mit 7,50 m Fahrbahn und beidseitige Gehwege von je 1,50 m, im weiteren Verlauf eine Gesamtbreite von 8,00 m bei 6,00 m Fahrbahn, 1,50 m breitem Gehweg auf der Westseite und 0,50 m breitem Schrammbord auf der Ostseite.

Der vom Heldenberger Weg nach Westen abzweigende Wirtschaftsweg dient als Zufahrt in die Feldmarkung und der Bewirtschaftung der gartenbaulich genutzten Mischgebietsflächen. Die vorhandene Breite von insgesamt 6,00m wird beibehalten.

Die Straße In der Wolfskaute erhält eine Fahrbahnbreite von 6,00 m, einen 1,00 m breiten Gehweg auf der Südseite und einen 0,50 m breiten Schrammbord auf der Nordseite.

Die derzeit bestehende Anbindung an die K 851 soll wegen der Nähe des Knotens L 3347/K 851 nur als Ausfahrt vorerst bestehen bleiben.

Der im Plan unterbrochen dargestellte Wirtschaftsweg mit Anbindungen an die Straße In der Wolfskaute dient der Erschließung der im Süden außerhalb des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen bzw. Kleingartenflächen. Seine Ausführung wird vom Hess. Straßenbauamt im Zuge der geplanten Umlegung der L 3347 vorgenommen.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Kreiswerke Hanau GmbH.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die EAM Hanau vorgenommen. Im Zuge des Straßenbaues wird die teilweise Umlegung bereits vorhandener Versorgungskabel erforderlich.

5.4 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes befindet sich z. Zt. in der Planung. Die bereits ansässigen Gewerbebetriebe werden über einen in diesem Bereich vorhandenen und ausreichend dimensionierten Kanal in der Straße "In der Wolfskaute" und im südlichen Bereich des Heldenberger Weges mit Anschluß an das Ortsnetz entwässert.

6. Mit Leitungsrechten belastete Flächen

Im Bebauungsplan sind gem. § 9 (1) Nr. 21 BBauG mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen ausgewiesen. Feste Einbauten und Baumpflanzungen sind innerhalb dieser Flächen nicht zugelassen.

6.1 Fernmeldekabel

Die Deutsche Bundespost betreibt innerhalb des Geltungsbereiches in Flur 14 in den Flurstücken 68/2, 65/1, 60/ und 60/1 Fernmeldekabel. Beiderseits dieser Kabeltrasse sind je 2,50 m, insgesamt 5,00 m, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bundespost belastete Flächen festgesetzt.

Hierzu nachrichtlich aufgeführte Erläuterungen:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrechte berechtigen die Deutsche Bundespost auf den betreffenden Grundstücksflächen Fernmeldekabel zu verlegen zu unterhalten und zu betreiben.

Über und in unmittelbarer Nähe der Kabel - etwa 40 m beiderseits der Kabel - dürfen keine Einwirkungen auf den Grund und Boden vorgenommen werden, durch die das Kabel gefährdet oder beschädigt werden können (z.B. Baumpflanzungen, Anlage von Entwässerungsgräben, Einfriedigungen und dergl.).

Vor unvermeidbaren Aufgrabungen und sonstigen Arbeiten im Schutzbereich der Kabel ist die Deutsche Bundespost rechtzeitig zu verständigen, damit Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Kabelbeschädigungen getroffen werden können.

Bei Planung von Tankanlagen für Mineralöle (z. B. Heizöltanks) in einem Abstand von weniger als fünf Meter von den Kabeln muß die Deutsche Bundespost ebenfalls rechtzeitig verständigt werden.

Zur Ausübung der Leitungsrechte ist von der Deutschen Bundespost - soweit erforderlich - mit den jeweiligen Grundstückseigentümern noch eine besondere Vereinbarung zu treffen.

6.2 Entwässerungskanäle

In den Flurstücken 40/1 und 41/1 in Flur 14 ist die Verlegung eines Kanals für die Entwässerung der südlich des Mühlgrabens gelegenen Grundstücke erforderlich. Die zu gunsten der Stadt Nidderau belastete Fläche ist 5,00 m breit.

7. Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

7.1 Grünordnung

Ein ausgewogener Übergang zur freien Landschaft ist im Bereich des Mischgebietes im Westen und Nordwesten durch die vorhandenen Pflanz- und Baumschulanlagen des hier ansässigen Gartenbaubetriebes vorhanden.

Das gleiche gilt für den Bereich der bereits eingegrünten Wohnbauten der vorhandenen Gewerbebetriebe im Norden.

Die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Bereichen der Misch- und Gewerbegebietsflächen ist durch die Pflanzgebote gemäß Ziff. 3.6.2 und 3.6.3 der Gestaltungsvorschriften in den Textfestsetzungen des Bauungsplanes festgelegt.

Darüber hinaus wurden als gestalterische Funktion folgende Pflanzgebote festgesetzt.

1. Aufgelockerte zweireihige Heckenpflanzung aus einheimischen, bodenständigen Gehölzen mit zwei Baumgruppen und drei Baum- Einzelpflanzungen in Flur 2 entlang der Nordgrenze des Flurstückes 60/2 und der Nord- und Ostgrenze des Flurstückes 60/1.
2. Gruppenpflanzungen auf der Südseite der Grabenparzelle des Mühlgrabens.
3. Allee-Pflanzung auf der Südseite der Wegparzelle 79/1.

7.2 Gewässer

Der im Süden des Planungsgebietes verlaufende Mühlgraben, ein Gewässer III. Ordnung, bleibt als offener Graben bestehen. Innerhalb eines Abstandes von 5 m zur Grabenparzelle sind bauliche Anlagen unzulässig.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Die Bildung der neuen Grundstücke erfolgt durch Grenzregelung. Im Zuge dieser Maßnahme erfolgt auch die Übereignung der Verkehrsflächen in das Eigentum der Stadt Nidderau, soweit dies nicht bereits der Fall ist.

9. Kostenschätzung

(ohne bereits vorhandene Erschließungseinrichtungen)

9.1 Aufstellung des Bebauungsplanes, Planung und Bauleitung der Kanalisation und des Straßenbaues, sowie Vermessung	DM 74.000,00
9.2 Kanalbau	DM 194.000,00
9.3 Straßenbau (ohne Grunderwerb)	DM 431.000,00
9.3.1 E-Kabelumlegung	DM 23.000,00
9.4 Straßenbeleuchtung	DM 47.000,00
Baukosten insgesamt brutto	DM 769.000,00
	=====

10. Planungsverlauf

Nach Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wurde dieser gemäß Beschuß der Stadtverordnetenversammlung vom 16.6.82 in der Zeit vom 19.Juli bis 19.August 1982 offengelegt. Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden daraufhin im wesentlichen folgende Planänderungen vorgenommen:

1. Herausnahme der nach Norden führenden Straßenbindung zum Flurstück 160 in Flur 14.
2. Straßeneinmündung in die K 851, die ausschließlich als Ausfahrt bis zur Herstellung des parallel zur L 3347 vorgesehenen Weges zugelassen wird.
3. Einbeziehung des Flurstückes 83 in Flur 2
4. Herausnahme der zwingend vorgeschriebenen Randeingrünung, entlang der Wegparzelle 76 in Flur 2 und an der Westgrenze des Geltungsbereiches.
5. Anordnung einer Obstbaumzeile entlang der Geltungsbereichsgrenze im Bereich des Flurstückes 160 in Flur 14, Anpflanzung gelockerter Roterlengruppen auf der Südseite des Mühlgrabens (Flurstück 122/1 Flur 14) sowie einer Lindenreihe auf der Südseite des Weges Flurstück 79/1 in Flur 2.

Aufgrund der vorgenommenen Änderung wurde der Plan gemäß Beschuß vom 29.4.1983 erneut in der Zeit vom 16.Mai bis 21.Juni 1983 offengelegt.

Bei den hierauf eingegangenen und in den Plan-Entwurf übernommenen Anregungen und Bedenken handelt es sich im wesentlichen um folgende Punkte:

1. Anstelle der Obstbaumreihe an der Grenze zum Flurstück 160 in Flur 2 wurde eine Randeingrünung mit aufgelockerter zweizeiligen Heckenpflanzungen und höher wachsenden Bäume festgesetzt.

2. Im östlichen Planbereich wurde der Standort für eine Umformstation festgelegt.
3. Die Farbgebung für Leuchttransparente wurde eingeschränkt.

Aufgestellt:
Tiefbautechn.-Ing.-Büro
W. Schomburg
Bruchköbel, den 28.07.1983
Ho-SW

siehe Nachtrag vom



Nachtrag zur Begründung zum Bebauungsplan
"In der Wolfskaute" Nidderau, Stadtteil Ostheim.

Gemäß den Auflagen aus dem Genehmigungsbescheid V3/34-61d 04/01-
Ostheim 4 vom 02.12.1983 des Regierungspräsidenten in Darmstadt
wurde der Bebauungsplan wie folgt geändert, bzw. ergänzt:

1. Die im Norden der Parz. Nr. 60/1 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurden nach Westen bis zur geplanten L 33 47 in gleicher Art und Breite fortgeführt.
2. Die Festsetzung für Gebäudehöhen wurden aus dem Textteil Ziff. 2.3 herausgenommen und den Festsetzungen gem. § 9 (1) BBauG unter Ziff. 2. -Maß der baulichen Nutzung - zugeordnet.
3. Die Festsetzungen im Textteil Ziff. 2.1 - Grundstücksnutzung - und Ziff. 3.2 - Flächen für Aufschüttungen - wurden ersatzlos gestrichen.
4. Die Festsetzungen im Textteil Ziff. 2.3 - Im Mischgebiet sind nur Wohngebäude zulässig, die zu dem Gewerbebetrieb gehören bzw. diesem dienen - wurde ersatzlos gestrichen.

Bruchköbel den 03.02.84

Tiefbautech. Ing.-Büro
W. Schomburg -Ho/jw

