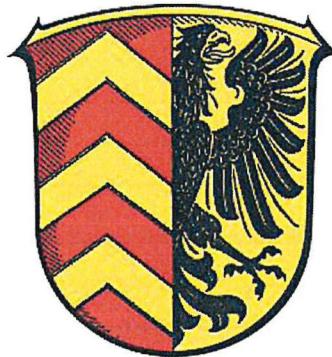


**STADT NIDDERAU**  
Stadtteil Ostheim



Begründung

1. Änderung Bebauungsplan „In den Borngärten“

- Satzung -

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Nidderau  
Stand: 30.11.2017

Planungsbüro Ralf Werneke  
Friedrichstraße 35; 63450 Hanau



Stadt- und Landschaftsplanung

Tel. 06181 / 93 42 16 Fax 06181 / 93 42 17

## INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG .....	3
1.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.2. Planungsanlass und Planziel .....	4
1.2.1. Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	4
1.2.2. Rechtliche Grundlagen .....	5
1.3. Übergeordnete Planungen.....	5
2. BESTANDSSITUATION .....	5
2.1. Flächennutzung und städtebauliche Situation.....	5
2.2. Verkehrliche Erschließung .....	5
2.3. technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung).....	5
2.4. Bodendenkmäler .....	6
3. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT .....	6
3.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	6
3.1.1. Art der baulichen Nutzung .....	6
3.1.2. Maß der baulichen Nutzung .....	6
3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	7

## 1. EINLEITUNG

### 1.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des bereits realisierten rechtskräftigen Bebauungsplans „In den Borngärten“ (Rechtskraft: 14.8.1986) liegt am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Ostheim unterhalb des Bornberges. Der sich aus dem Bebauungsplan entwickelte Siedlungsbereich schließt direkt an den historischen Ortskern an und geht im östlichen Bereich in ein Kleingartengebiet über. Südlich grenzen weitere gärtnerisch genutzte Grundstücke und der Friedhof an. Im Norden beginnt hinter einer ansteigenden und von Gehölzen bewachsenen Böschung Ackerland.

Der Planbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den im rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesenen und ebenfalls realisierten Spielplatz in der Stadt Nidderau, Gemarkung Ostheim, Flur 20, Flurstück 252 (s. Abb. 1).

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst eine Fläche von ungefähr 455,42 m<sup>2</sup>.



Abb. 1: Luftbild Wohnsiedlung „In den Borngärten“ Abbildung ohne Maßstab, genordet (Quelle: Google Earth Bildaufnahme vom 09.05.2016, eigene Darstellung)

## 1.2. Planungsanlass und Planziel

Erhebungen über die Nutzungsauslastung des Spielplatzes zufolge unterliegt der Spielplatz aufgrund der Altersstruktur im Wohngebiet einer äußerst geringen Nutzung.

Die Stadt Nidderau hat daher beschlossen, diesen kleinen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In den Borngärten“ zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen aufgrund des bestehenden hohen Wohnraumbedarfs in Nidderau zu ändern.

Hierzu soll die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Spielplatz festgesetzte öffentliche Grünfläche zu einer Fläche für Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO im Sinne des § 13 BauGB mit einem Bauplatz entwickelt werden.

Die Bebauungsplanänderung entspricht dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und trägt zur Nachverdichtung des Siedlungsraumes im entsprechenden Maße bei.

Mit der Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans „In den Borngärten“, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, auf der dafür entsprechend vorgesehenen Fläche geschaffen.

### 1.2.1. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Das Flurstück des bestehenden Spielplatzes soll nun durch eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die zu erfüllenden gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind hier gegeben: Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs mit einem Bebauungsplan befindet, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll. Ein solcher Bebauungsplan der Innenentwicklung kommt nach den Vorstellungen des Gesetzgebers auch dann in Betracht, wenn das in Rede stehende Plangebiet sich innerhalb des Siedlungsbereiches als brachgefallene Fläche oder als eine einer anderen Nutzungsart zuzuführenden Fläche darstellt (vgl. RegE zum BauGB 2007, BT-Drucks. 16/2496).

Des Weiteren darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn er eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von nicht mehr als 70.000 m<sup>2</sup> besitzt. Mit einem Geltungsbereich unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt die festgesetzte Grundfläche entsprechend deutlich unter diesem Wert, und der beabsichtigte Bebauungsplan kann unter Anwendung von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan mit Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup>) aufgestellt werden.

Das beschleunigte Verfahren ist außerdem nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht anwendbar, wenn die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UPGV besteht; dies im vorliegenden Fall zu verneinen.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, welche die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, sprich FFH- und Vogelschutzgebiete, sind. Solche Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Im Ergebnis steht somit fest, dass der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB keine rechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen.

## **1. Änderung Bebauungsplan „In den Borngärten“ - Nidderau, ST Ostheim Begründung**

---

In diesem Verfahren wird deshalb gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Gem. § 13a Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden abgesehen.

### **1.2.2. Rechtliche Grundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294)

Stellplatzsatzung der Stadt Nidderau (samt Anlage zur Stellplatzsatzung) i.d.F. wie beschlossen am 29.06.1995, (i.d.F.d. zusätzlichen Ausweisung in Euro-Beträgen vom 30.6.99).

## **1.3. Übergeordnete Planungen**

Da sich die Bebauungsplanänderung auf eine kleine Teilfläche eines rechtskräftigen Bebauungsplans bezieht, wird auf die Darstellung regionaler Entwicklungsziele und des Flächennutzungsplans an dieser Stelle verzichtet.

## **2. BESTANDSSITUATION**

### **2.1. Flächennutzung und städtebauliche Situation**

Die Fläche liegt am Ende einer kleinen Sackgasse mit angrenzender Wohnbebauung und ist als öffentlicher Spielplatz hergestellt; seine Nutzung ist sehr gering. Nördlich schließt hinter einer Böschung offenes Ackerland an.

### **2.2. Verkehrliche Erschließung**

Das Grundstück wird durch einen Straßenstich von der Straße „In den Borngärten“ erschlossen.

### **2.3. technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)**

Sämtliche Versorgungsmedien sind aufgrund der angrenzenden und erschlossenen Wohnbebauung bereits vorhanden.

1. Änderung Bebauungsplan „In den Borngärten“ - Nidderau, ST Ostheim  
Begründung
- 

## 2.4. Bodendenkmäler

Im Baugebiet „In den Borngärten“ und in dessen unmittelbaren Umfeld sind Bodendenkmale verschiedener Epochen bekannt, mit weiteren Funden im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ist somit zu rechnen.

Der Umgang mit entsprechenden Funden ist durch einen Hinweis unter Teil B - den Textlichen Festsetzungen - der Bebauungsplan-Änderung aufgeführt.

# 3. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT

## Hinweise zu den Planänderungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „In den Borngärten“ – 1.Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „In den Borngärten“ von 1986 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1.Änderung ergänzt.

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans „In den Borngärten“ gelten im Übrigen unverändert fort. Daher wird an dieser Stelle auf den Rechtsbestand nicht weiter eingegangen.

Die vorliegende Planänderung umfasst ausschließlich die Umwidmung einer vormals als öffentlicher Spielplatz festgesetzten Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet. Restriktive Vorschriften zur Dachgestaltung wurden gelockert.

## 3.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 3.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Änderungsfläche des Bebauungsplans ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dient. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude allgemein zulässig sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausgeschlossen sind Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO, die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig wären, d.h. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; diese Nutzungen sind gewöhnlich mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und einem Flächenbedarf für Stellplätze verbunden, die an dieser Stelle nicht bereitgestellt werden können.

Ausgeschlossen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO auch die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Auch bei diesen Nutzungen, handelt es sich um publikumsintensive Einrichtungen, die ein höheres inneres Verkehrsaufkommen im Gebiet hervorrufen und die Wohnqualität deutlich mindern würden.

### 3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist als Höchstmaß eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8. Das ist der Höchstwert gemäß BauNVO, der im Sinne einer wirtschaftlichen Ausnutzung der

1. Änderung Bebauungsplan „In den Borngärten“ - Nidderau, ST Ostheim  
Begründung

---

Grundstücke und allgemein im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden festgesetzt wird.

Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse. Da die Hessische Bauordnung für Vollgeschosse nur eine Mindesthöhe vorgibt, lässt sich durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse keine genaue Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen erreichen. Dies soll jedoch aus nachbarschaftlichen und städtebaulichen Gründen erfolgen. Daher wird ergänzend, entsprechend der Geschossigkeit, die Gebäudehöhe auf eine maximale Firsthöhe von 10 m begrenzt. In den Festsetzungen wird angegeben, wie dieses Maß zu ermitteln ist - nämlich in der Grundstücksmitte an der Grenze der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche

### **3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung orientieren sich weitgehend an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, erweitern diese jedoch in Bezug auf die Dachgestaltung.

Es hat sich in der Nachfrage- und Genehmigungspraxis gezeigt, dass vermehrt auch andere Dachformen als das Satteldach gewünscht wurden. Die entsprechenden Festsetzungen wurden daher um Walm- und Zeltdächer erweitert.

