

STADT Nidderau

Stadtteil Heldenbergen



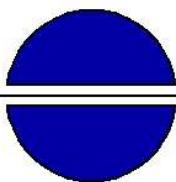
2. Bebauungsplanänderung „In den Borngärten“

Stadtteil Ostheim

Begründung
- Satzung -

Stand: 18.9.2025

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. Veranlassung und Planziel | 3 |
| 1.3. Bauleitplanverfahren..... | 4 |
| 1.3.1. Bebauungsplan..... | 4 |
| 1.4. Übergeordnete Planungen..... | 5 |
| 1.4.1. Regionaler Flächennutzungsplan..... | 5 |
| 1.4.2. Gesetzlicher Schutzstatus | 5 |
| 2. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT..... | 5 |
| 2.1. Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 2.1.1. Allgemeines Wohngebiet | 5 |
| 2.2. Maß der baulichen Nutzung..... | 5 |
| 2.2.1. Grundfläche, Geschossfläche | 6 |
| 2.2.2. Anzahl der Vollgeschosse..... | 6 |
| 2.3. Baugrenzen | 6 |
| 2.4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze | 6 |
| 2.5. Versorgung mit Medien aller Art..... | 7 |
| 2.6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser..... | 7 |
| 2.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 7 |
| 2.8. Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit | 7 |
| 2.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern | 8 |
| 3. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT..... | 8 |
| 3.1. Dachgestaltung..... | 8 |
| 3.2. Freiflächengestaltung | 8 |
| 3.3. Stellplätze..... | 9 |
| 4. Nachrichtliche Übernahmen | 9 |
| 4.1. Denkmalschutz..... | 9 |
| 4.2. Sonstige Bodenauffälligkeiten..... | 9 |
| 5. HINWEISE UND ÄNDERUNGEN | 10 |

1. EINLEITUNG

1.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Nidderauer Stadtteils Ostheims.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (äußere Umrandung). Die separat umrandete Teilfläche umfasst die Fläche für den sozialen Wohnungsbau, der Anlass für dieses Bauleitplanverfahrens ist.

Der Planbereich des Bebauungsplans umfasst in der Flur 20 der Gemarkung Ostheim die Flurstücke 239, 240, 241/1, 241/2, 242/2, 242/3, 243/1, 244/1, 245, 246, 247, 248, 249/1, 249/2250/1, 250/2, 251 tlw., 264 tlw., 274, 273, 272, 128/1 tlw., 88, 89/1, 269, 268, 267/1.

1.2. Veranlassung und Planziel

Die städtebauliche Strategie der Innenentwicklung hat das Ziel, den zukünftigen Flächenbedarf möglichst weitgehend durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen zu decken. Die Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich soll vermieden werden. Die Stärkung der Innenentwicklung hat mit Inkrafttreten der Novelle des Baugesetzbuchs 2013 mittlerweile auch Eingang in das Bau- und Planungsrecht gefunden. Dort wird nun explizit geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig als Innenentwicklung erfolgen soll. Die Stadt Nidderau möchte dem nun Rechnung tragen, indem eine Innenbereichsfläche für sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt

werden soll. Zwei leerstehende und baufällige Gebäude im Besitz der Stadt Nidderau werden dafür abgerissen.

Die besagte Fläche befindet sich im Geltungsbereich des seit 1986 rechtskräftigen Bebauungsplans „In den Borngärten“. Der westliche Teilabschnitt dieses Bebauungsplans wurde als Mischgebiet festgesetzt. Faktisch überwiegen in dem Bereich bis auf ein Vereinsheim und einen Handwerkerbetrieb jedoch Wohnnutzungen, womit das Planungsziel eines Mischgebiets (ca. 50% gewerbliche, 50% wohnbauliche Nutzungen) nicht gegeben ist.

Das geplante Vorhaben eines von der Stadt gelenkten sozialen Wohnungsbaus mit voraussichtlich 13 neuen Wohneinheiten hätte den Nutzungskonflikt vergrößert. Planungsrechtlich wäre das Bauvorhaben nicht zulässig gewesen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat daher am 26.9.2024 beschlossen, das bislang als Mischgebiet festgesetzte Teilgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans (1986) in einer Bebauungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Damit wird auch der faktischen Nutzungsentwicklung Rechnung getragen.

1.3. Bauleitplanverfahren

1.3.1. Bebauungsplan

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 werden soll.

Im beschleunigten Verfahren darf ein Bebauungsplan nur dann aufgestellt werden, wenn er eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von nicht mehr als 20.000 m² oder mit entsprechender Regelung nicht mehr als 70.000 m² besitzt. Mit einem Geltungsbereich von ca. 12.000 m² liegt die mögliche 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 m²) 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 UVPG 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.

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. Ebenso entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.

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

1.4. Übergeordnete Planungen

1.4.1. Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein-Main fasst den Regionalplan und den Flächennutzungsplan in einem Planwerk zusammen. In diesem ist der betroffene Bereich als „Siedlungsfläche Bestand“ dargestellt, was auch der zukünftig geplanten Nutzung auf der betroffenen Fläche entspricht.

1.4.2. Gesetzlicher Schutzstatus

Laut dem hessischen Naturschutzinformationssystem (NATUREG) liegt das Plangebiet in keinem gesetzlich geschütztem Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH- oder Vogelschutzgebiet.

2. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT

2.1. Art der baulichen Nutzung

2.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, das gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient.

In allen Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Darüber hinaus werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen. Als nicht störende Betriebe sind der bestehende Marmor-verarbeitende und Fliesenlegerbetrieb anzusehen, deren Betriebs- und Lagerhalle komplett eingehaust sind und von denen bislang keine störenden Immissionen auf benachbarte Wohnnutzungen bekannt sind.

Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden ausgeschlossen, da es sich dabei um publikumsintensive Einrichtungen handelt, die ein höheres inneres Verkehrsaufkommen hervorrufen würden.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahlen oder die Größe der Grundstücksfläche der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne

ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Stadt- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

Die Werte zum Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, um ein Einfügen zukünftiger Bebauung in die Umgebung zu erwirken.

2.2.1. Grundfläche, Geschossfläche

Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Um eventuelle Konflikte durch die Auslegung als Vollgeschoss zu vermeiden, wird klargestellt, dass Kellergeschosse und Tiefgaragen nicht als Vollgeschoss gewertet werden und nicht auf die GFZ angerechnet werden.

2.2.2. Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II festgesetzt. Vollgeschosse sind gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 definiert als „oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben“ (§ 2 Abs. 5 HBO).

Wenn ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses verfügt, ist dieses Staffelgeschoss zulässig.

2.3. Baugrenzen

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Diese dürfen mit Ausnahme der in § 23 Abs. 3 BauNVO genannten Sachverhalte von den Gebäuden und Gebäude- teilen geringfügig überschritten werden. Die festgesetzten Baufelder ermöglichen unter Beachtung der GRZ eine optimale Ausnutzung der jeweiligen Grundstücke.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht zu Erschließungszwecken erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen, um die private Freiflächenqualität zu erhöhen, einen kleinen Beitrag zur dörflichen Biodiversität und einem gemäßigteren Kleinklima zu schaffen.

2.4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Unter Beachtung der GRZ sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (überdacht und frei) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig, um eine optimale Ausnutzung der Flächen zu gewährleisten. Dies gilt auch für Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze im Freiraum zwischen Gebäude und öffentlichem Straßenraum (Vorgartenzone).

Da die nach Norden gerichtete Sackgasse, die auch der Erschließung des geplanten sozialen Wohnungsbau dient, hat an ihrem Ende keinen Wendehammer. Um auch Müll- und Rettungsfahrzeuge dort eine Wendemöglichkeit zu geben, kann die geplante Stellplatzzufahrt für den sozialen Wohnungsbau dafür mit genutzt werden. Dies soll durch eine Regelung im Baulastenverzeichnis (Bauakte) oder über eine Grunddienstbarkeit (Eintragung im Grundbuch) ergänzend zu den planungsrechtlichen Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert werden.

2.5. Versorgung mit Medien aller Art

Das Baugebiet ist bereits vollständig mit allen erforderlichen Medien (Ver- und Entsorgung, Telemedien) erschlossen. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Das Versorgungs- und Einzugsgebiet für Trinkwasser und Abwasser ändert sich nicht. Die Ausnutzungsgrade (GRZ 0,4) bleiben bestehen.

Alle Bestands- und zukünftig geplanten Medien sind gemäß dem Stand der Technik für ein geordnetes Siedlungsbild unterirdisch zu verlegen.

2.6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Der Rückhaltung von Niederschlagswasser im Siedlungsraum kommt eine immer größere Bedeutung zu. Zum einen können die Entwässerungssysteme dieses bei Starkregenereignissen oftmals nicht mehr fassen, und die Kläranlagen haben nicht das erforderliche Rückhaltevolumen. Zum anderen erfordern länger anhaltende Trockenperioden einen höheren Trinkwasserverbrauch, der oft zum Wässern der Freianlagen genutzt wird.

Daher soll bei Neu- und Anbauten das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungssystem zunächst in Zisternen mit einem Nutzvolumen von mindestens 5 m³ und einem weiteren Retentionsvolumen von 3 m³ geleitet und dort als Brauchwasser bereitgestellt werden.

Eine Reduzierung der genannten Volumina ist zulässig, wenn eine entsprechende Menge Rückhaltung auf sogenannten Retentionsdächern der baulichen Anlagen nachgewiesen werden kann.

Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf zu versehen, der sie an das öffentliche Kanalnetz anschließt und somit ein Überlaufen auf den privaten Grundstücken verhindert.

2.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Artenschutz abschätzen zu können, wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „In den Borngärten“, Stadt Nidderau, Stadtteil Ostheim; Regio Konzept, Wölfersheim, Sept. 2024).

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und den Vorschriften des Artenschutzes zu entsprechen, werden daraus Vermeidungsmaßnahmen (V1 und V2) sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF1) abgeleitet und festgesetzt. Sie dienen der Sicherung der Lebensräume streng geschützter Fledermaus- und Vogelarten, deren Vorkommen auch im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden kann.

Das Gutachten kommt zum Fazit, dass das Vorhaben (Umsetzung Bebauungsplan) bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unter allen Gesichtspunkten der artenschutzrechtlichen Prüfung als verträglich einzustufen ist.

2.8. Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

Im Norden des Plangebiets besteht eine Fußwegeverbindung von der Straße „In den Borngärten“ über einen Wirtschaftsweg in Richtung „Beune“ und „Rommelhäuser Straße“. Durch die geplante Neubebauung in unmittelbarer Nähe zu diesem Weg ist eine Änderung der Wegeführung

erforderlich. Diese wird über ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um auch weiterhin die bestehende fußläufige Erschließung zu sichern.

Der Weg überwindet im angrenzenden Böschungsbereich eine Höhe von insgesamt ca. 7 m und hat somit ein starkes Gefälle. Die An schlussarbeiten sind daher in fester Bauweise, mit Pflaster oder Asphalt, auszuführen, um Ausspülungen zu verhindern. Das dort anfallende Oberflächenwasser ist sicher durch Entwässerungssysteme abzuleiten.

2.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Für die Anpassung der o.g. mit Gehrecht zu belastende Fläche an bestehende Wegeanschlüsse sowie die Herstellung von Stellflächen in diesem Bereich sind Abgrabungen, ggfs. Aufschüttungen und Stützmauern erforderlich, um das Grundstück auch anderweitig baulich noch nutzen zu können. Da der Höhenunterschied zwischen UK und OK Böschung ca. 7 m beträgt, sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände - auch in einer terrassierten Bauweise - zulässig. Dabei dürfen die einzelnen Höhenstufen max. 3,0 m nicht überschreiten.

3. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT

3.1. Dachgestaltung

Sofern bei Neu- und Anbauten Flachdächer vorgesehen sind, sind diese zu begrünen und als Retentionsdächer vorzusehen. Wie bereits unter Ziff. 2.6 ausgeführt, dienen diese Maßnahmen einer Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken. Begrünte Dächer haben darüber hinaus einen günstigen kleinklimatischen Einfluss auf ihre Umgebung.

Die Installation von Anlagen der Solarenergie (Thermie und Photovoltaik) ist zu empfehlen und bei Neubauten zwingend vorzusehen. Sie helfen, Energiekosten für Warmwasserbereitung und/oder Strom einzusparen.

Bei Flachdächern mit aufgestellten Energiesystemen sind die Flächen darunter zu begrünen, um die dezentrale Wasserrückhaltung zu gewährleisten.

3.2. Freiflächengestaltung

Die bestehende Böschung an der Nordgrenze des Plangebiets ist z.Zt. mit Gehölzen dicht bewachsen. Diese dienen neben Lebensräumen für zahlreiche Tiere auch der Stabilität der steilen Böschung und als Wind- und Erosionsschutz. Der Bewuchs (Einzelbäume und Vegetationsflächen) ist daher zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln (DIN 19820).

Sie dienen auch als Schutz vor Hochwasser, das von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bei Starkregenereignissen - insbesondere in der vegetationsarmen Zeit (nach der Ernte, vor der Aussaat) in Richtung Plangebiet auftreten kann.

Sofern Rodungen erforderlich werden, sind diese bei der Stadt Nidderau mit einer umfassenden Begründung zu beantragen.

3.3. Stellplätze

Private Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Nidderau auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können Bodenverfärbungen, Mauerreste, Steinsetzungen, oder Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste u.a. auftreten. Diese sind Bodendenkmäler im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

Daher sind die genannten Dienststellen umgehend zu benachrichtigen; die Fundstellen sind in unveränderten Zustand zu belassen, um eine fachliche Einordnung der Situation zu ermöglichen. Sofern diese Meldung sofort erfolgt, ist in der Regel mit keiner größeren Behinderung eines Baufortschritts zu rechnen.

4.2. Sonstige Bodenauffälligkeiten

Neben denkmalschutzrechtlichen Artefakten können bei Bodenarbeiten auch Hinweise für schädliche Bodenbeeinträchtigungen/Altlasten auftreten.

Daher ist bei Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Farbe, Geruch und Gefühl) zu achten.

Die zuständige Fachbehörde ist umgehend zu benachrichtigen; weitere Bodenschürfungen sind erst nach Freigabe durch die Fachbehörde zulässig.

5. HINWEISE UND ÄNDERUNGEN

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Die Spitzäcker“ 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Die Spitzäcker“ der Gemeinde Heldenbergen von 1970 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung ersetzt.

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans „In den Borngärten“ gelten im Übrigen unverändert fort.