

STADT NIDDERAU

Bebauungsplan

"In den Pfortenwiesen"

im Stadtteil Ostheim

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Aufgestellt: Hanau, im April 1994
kra/ei

**HETTERICH INGENIEURE
Friedrich-Ebert-Anlage 11 a**

63450 Hanau

Inhalt

1.	Bestandssituation	1
1.1	Teilbereich 1.....	1
1.2	Teilbereich 2.....	3
1.3	Teilbereich 3.....	3
1.4	Teilbereich 4.....	4
2.	Ziele und Maßnahmen.....	5
2.1	Allgemeine Zielsetzungen	5
2.2	Teilbereich 1.....	5
2.3	Teilbereich 2.....	8
2.4	Teilbereich 3.....	12
2.5	Teilbereich 4.....	14

EINLEITUNG

Die Stadt Nidderau hat für das am westlichen Ortsrand gelegene Gebiet "In den Pfortenwiesen" die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan soll in dem größtenteils bebauten Gebiet sowohl Nutzungs- und Baustruktur des Bestandes regeln als auch Festlegungen treffen für eine an den Bestand angepaßte Neubebauung in den verbliebenen Baulücken.

1. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Nidderau-Ostheim und prägt hier entlang der Wonnecker Straße den Ortseingang.

Nutzungs- und Baustruktur sind nicht homogen. Für die einhergehendere städtebauliche Untersuchung wurden daher 4 unterschiedliche Teilbereiche abgegrenzt.

1.1 Teilbereich 1

Dieser Bereich ist zum alten Ortskern zuzurechnen. Er weist folgende Kennzeichen auf:

- Gemischte Baustruktur in Form von Landwirtschaft, Wohnen und kleinen Läden.
- Zur Landesstraße hin schmale Grundstücke mit hoher baulicher Verdichtung; im rückwärtigen Grundstücksbereich dominieren Nutzgärten.
- "Haus-Hof-Bauweise": einseitige Grenzbebauung für das Wohngebäude an der Straße mit quergestellter Scheune im rückwärtigen Bereich des Hofes.
- Die mittelalterlichen Hauptgebäude mit hohem Fachwerkanteil sind überwiegend erhalten, wobei in erheblichem Umfang unmaßstäbliche Veränderungen vorgenommen wurden (z. B. Verblendung der Sockel mit Kacheln).

M. 1:1000

TEILBEREICH 1

STADT NIDDERAU
STADTTEIL OSTHEIM

"DEN PFORTELWIESEN"

F1 24

Kinderg

39
5

straße E.O. 100 Konnecker Straße

n Os.

1.2 Teilbereich 2

Der Teilbereich ist überwiegend durch die Wohnnutzung bei einer lockeren Baustuktur gekennzeichnet.

Obgleich auch an der Landesstraße gelegen, ist dieser Bereich von der im Verlauf der Straße anschließenden alten Ortslage abzugrenzen. Es handelt sich hier vielmehr um einen Siedlungsteil, der im Zuge der Ortserweiterungen zwischen 1918 und 1945 entstand.

Die Wohngebäude stehen unmittelbar an der Straße und sind überwiegend zweigeschossig. Da die Grundstücke sehr tief sind, dienen die rückwärtigen Bereiche als Nutz- und Ziergärten. Vereinzelt wurde hier aber auch schon eine bauliche Nutzung realisiert (Flurstück 64/4). Störend wirkt das Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück 63/1, da es sich weder hinsichtlich der Gestaltung (Flachdach) noch der Lage auf dem Grundstück in die Umgebung einfügt.

Östlich angrenzend befindet sich das Grundstück des metallverarbeitenden Betriebes. Das langgestreckte Hauptgebäude, das senkrecht zur Straße steht, bedeutet ebenfalls eine Störung im Ortsbild.

1.3 Teilbereich 3

Dieser Teil des Plangebietes weist einen einheitlichen Charakter auf. Es überwiegt die Wohnbebauung in relativ neuen Gebäuden. Am westlichen Rand befindet sich eine landwirtschaftliche Hofanlage. Weiterhin liegt in dem Gebiet eine Gärtnerei, die in etwa 1.300 m² Grundstücksfläche in Anspruch nimmt. Dieses Gelände ist mind. zu 80 % von baulichen Anlagen überdeckt. Daneben befindet sich ein Grundstück von ca. 3.600 m², das als große Baulücke anzusehen ist.

Das Grundstück ist durch einen hochgewachsenen Gehölzstreifen von dem 'Weg' abgegrenzt, was den dörflichen, naturnahen Eindruck des Geländes unterstreicht.

Inmitten der östlich angrenzenden Wohngebäude befindet sich auch ein Verwaltungsgebäude der Landeskirchengemeinschaft.

Die Bebauung ist überwiegend eingeschossig, wobei die Bauweise zwischen einseitiger Grenzbebauung und offener Bauweise mit Einzelhäusern variiert. Die Erschließung erfolgt über den 'Weg', der in diesem Teilbereich lediglich geschottert ist.

1.4 Teilbereich 4

Dieses Gelände am Ortsrand dient dem städtischen Bauhof.

Das moderne Gebäude wurde so angeordnet, daß die Lagerflächen von dem übrigen Baugebiet abgeschirmt sind. Auch die Zufahrt, die von dem am östlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Weg aus erfolgt, wurde nicht zur Bebauung orientiert. Somit wurden bei der Anlage des Geländes Störungen der Nachbarschaft vermieden.

Südlich des Gebäudes befindet sich ein neuangelegter Parkplatz, in dessen Ausbau der quer durch das Gebiet verlaufende Schotterweg in diesem Teilbereich einbezogen wurde.

2. Ziele und Maßnahmen

2.1 Allgemeine Zielsetzungen

Als Grobziele für das Plangebiet werden angegeben

- Erhalt und Sicherung der Landwirtschaft,
- Erhalt der kleinteiligen Ladenstruktur,
- Erhalt der traditionellen Baustruktur,
- an die traditionellen Bauformen angepaßte Neubebauung,
- Erhalt des dörflichen Charakters durch Beibehaltung dörflicher Nutz- und Ziergärten sowie sonstiger prägender Pflanzungen,
- bauliche Verdichtung als 'Innenentwicklung', wo städtebauliche Voraussetzungen gegeben sind.

Die Ziele und Maßnahmen werden im folgenden für die einzelnen Teilbereiche differenziert, wobei hier nur das Planungsrecht erläutert wird.

Zur Wahrung des Ortsbildes werden Gestaltfestsetzungen nach dem Bauordnungsrecht getroffen. Diese gelten nur für die Teilbereiche, die nicht im Geltungsbereich der "Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz des alten Ortskerns von Nidderau-Ostheim" vom 13.08.1985 (Teilbereich 1a) erfaßt sind.

2.2 Teilbereich 1

Teilbereich 1 wird in 1a und 1b unterteilt, da hier noch einmal unterschiedliche Festsetzungen notwendig sind.

Der dörfliche Charakter mit den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben und den kleinen Läden soll erhalten werden. Neuplanungen und Umnutzungen sollen sich in diese Struktur einfügen. Die alte Baustruktur ist erhaltenswert.

Zum Teil ist eine bauliche Verdichtung im rückwärtigen Bereich denkbar, wobei hier nur Wohnen in Frage kommt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe oder gewerbliche Nutzungen sind einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung abträglich.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- 1) Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
Teilbereiche 1a und 1b

Nutzungseinschränkungen:

1. Ausschluß allgemein zulässiger Arten von Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO

Ausgeschlossen werden
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Ausschluß der Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO

Die Ausnahme gemäß § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Zulässigkeit bestimmter Arten allgemein zulässiger baulicher Nutzungen gemäß § 1 (9) BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zulässig.
- Sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn es sich um Handwerksbetriebe in Ladenform handelt, deren Betriebsfläche 100 m² nicht überschreitet.
- Räume/Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger/Gewerbetreibender gemäß § 13 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

- 2) Maß der baulichen Nutzung:

- Zahl der Vollgeschosse
§§ 16, 17 und 19 BauNVO
Teilbereich 1a: II
Teilbereich 1b: I + D

- Grundflächenzahl
§§ 16, 17 und 19 BauNVO
Teilbereich 1a: 0,7
Teilbereich 1b: 0,4
- Geschoßflächenzahl
§§ 16, 17 und 20 BauNVO
Teilbereich 1a: 1,4
Teilbereich 1b: 0,8
- Traufhöhe
§§ 16 und 18 BauNVO
Teilbereich 1a: 6,5 m
Teilbereich 1b: 4,5 m

3) Bauweise

- Teilbereich 1a, 1b: Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO (einseitige Grenzbebauung)
- Teilbereich 1b: Ausnahmsweise können Gebäude in der offenen Bauweise errichtet werden, wobei Hausgruppen unzulässig sind (Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB).

Begründung:

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollen die Landwirtschaft, das Wohnen sowie die vorhandenen Läden stärken. Eine Entwicklung zum typischen Mischgebiet mit Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben auf größeren Grundstücken soll unterbunden werden, da damit die Auflösung des ursprünglich homogenen Gebietscharakters Vorschub geleistet werden würde.

Vielmehr soll gerade die kleinteilige Baustuktur beibehalten werden.

Hinzu kommt, daß die verkehrliche Situation der stark befahrenen Landesstraße einerseits und den untergeordneten Gemeindestraßen andererseits keine zusätzlichen größeren Verkehrsbewegungen gestattet.

Dieses ist jedoch bei größeren Gewerbebetrieben, Einzelhandels- und Gartenbaubetrieben sowie Tankstellen der Fall.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, weil diese ebenfalls mit Zu- und Abgangsverkehr und die in das Baugebiet durch die Besucher hineingetragene Unruhe eine unerwünschte Situation im Gebiet erzeugen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung tragen der Bestands-situation einer hohen baulichen Verdichtung der Grundstücke an der Landesstraße Rechnung.

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, wird gemäß § 17 (3) BauNVO auf die Möglichkeit zurückgegriffen, die Obergrenzen des § 17 (1) zu überschreiten, um die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke auch zukünftig zu wahren.

Dabei wird die Geschossigkeit jedoch aus Gründen des Ortsbildes gestaffelt. Im rückwärtigen Bereich (Teilbereich 1b), orientiert zum 'Weg', ist ein zweites Vollgeschoß allenfalls im Dach zulässig. Damit soll einer unerwünschten baulichen Verdichtung in diesem dörflichen, durch Gärten geprägten Bereich, entgegengewirkt werden.

2.3 Teilbereich 2

Die Bebauung in direkter Orientierung zur Landesstraße soll beibehalten werden.

Durch entsprechende Festsetzung der überbaubaren Flächen soll eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche ermöglicht werden. Die Erschließung soll aber von der Landesstraße aus erfolgen, um die Frequentierung des 'Weges' zu begrenzen. Dieser wird deshalb mit einem Zufahrts-verbot belegt.

Mittelfristig wünschenswert ist eine Neugestaltung des gewerblich genutzten Grundstücks. Dabei wird es planerisch als wichtig angesehen, daß - entsprechend der Umgebung - das Grundstück zur Landesstraße hin mit einem traufständigen Baukörper abgeschlossen wird. Dabei ist es denkbar, daß auch im rückwärtigen Bereich ein traufständiger Baukörper errichtet wird. Die Erschließung soll, wie oben gesagt, von der Wonnecker Straße aus erfolgen. Dabei könnten der ruhende Verkehr in mit Satteldach versehenen Carports untergebracht werden, um zu vermeiden, daß der Parkverkehr das Ortsbild beeinträchtigt.

Aus städtebaulicher Sicht soll bei der künftigen Nutzung des Grundstücks das Wohnen dominieren. Wünschenwert wäre die Nutzungskombination Wohnen - kleiner Laden/Handwerksbetrieb, z. B. Schutzen, Friseur oder Dienstleistungen wie Arzt, Anwalt etc. In diesem Sinne werden unten entsprechende Nutzungseinschränkungen formuliert. Eine mögliche Neubebauung des Grundstücks könnte wie folgt aussehen:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1) Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Nutzungseinschränkungen:

1. Ausschluß allgemein zulässiger Arten von Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO

- Ausgeschlossen werden
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten

2. Ausschluß der Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO

Die Ausnahme gemäß § 6 (3) BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Zulässigkeit bestimmter Arten allgemein zulässiger baulicher Nutzungen gemäß § 1 (9) BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zulässig.
- Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn es sich um Handwerksbetriebe in Ladenform handelt, die eine Betriebsfläche von 300 m² nicht überschreiten.

2) Maß der baulichen Nutzung:

- Zahl der Vollgeschosse
§§ 16, 17 und 19 BauNVO
Teilbereich 2a: II
Teilbereich 2b: I + D
- Grundflächenzahl
§§ 16, 17 und 19 BauNVO
Teilbereich 2a: 0,6
Teilbereich 2b: 0,4
- Geschoßflächenzahl
§§ 16, 17 und 20 BauNVO
Teilbereich 2a: 1,2
Teilbereich 2b: 0,8
- Traufhöhe
§§ 16 und 18 BauNVO
Teilbereich 2a: 6,5 m
Teilbereich 2b: 4,5 m

3) Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Ausnahmsweise können Gebäude in der abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO mit einseitiger Grenzbebauung errichtet werden (Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB).

Begründung:

Das Gebiet bildet den westlichen Ortseingang von Ostheim. Städtebaulich soll es sich so entwickeln, daß eine zusammenhängende Gebäudestruktur erkennbar ist, Ziel- und Quellverkehr aus dem Gebiet in Grenzen gehalten wird und private Verkehrsflächen in geringem Umfang erforderlich sind.

Aus diesem Grund werden Tankstellen ausgeschlossen. Ortsein- und -ausgänge sind als Tankstellenstandorte beliebt, zumal auf Grundstücken an überörtlichen Straßen.

Im Ortsbild wirken sie aber eher störend wegen der unzusammenhängenden baulichen Anlagen und dem hohen Versiegelungsanteil auf dem Grundstück. Im übrigen wirken sie sich wegen den zu erwartenden Verkehrsbewegungen negativ auf das Gebiet aus. Tankstellen werden deshalb für dieses Mischgebiet als ungeeignet angesehen.

Das gleiche gilt für Gartenbaubetriebe, die mit ihren Gewächshäusern dem Ziel, die Bauflucht entlang der Landesstraße zu schließen, entgegenstehen.

Vergnügungsstätten werden hier am Ortsrand mit seinen überwiegend ländlichen Gepräge ebenfalls als Nutzung angesehen, die das Gebiet städtebaulich negativ beeinflussen.

Die weiteren Nutzungseinschränkungen zielen ebenfalls in die oben genannte Richtung. So sind Einzelhandelsbetriebe in Form von Supermärkten mit ihrem großen Stellplatzbedarf und den mit der Nutzung verbundenen Verkehrsbewegungen unerwünscht. Darüberhinaus sollte aus Sicht der Dorferneuerung die alte Ortslage funktional gestärkt werden, um die Nutzungsvielfalt der Ortsmitte zu erhalten.

Deshalb wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben beschränkt auf kleine Läden. Damit können sich Betriebe entfalten, die ein spezielles Angebot aufweisen und sich damit in die Struktur der an der Wonnecker Straße vorhandenen Läden einfügen.

Bei den Gewerbebetrieben gilt ähnliches. Sie sind dann erwünscht, wenn es sich um Handwerksbetriebe handelt, die sich von ihrer Betriebsgröße und ihrer Dienstleistungsfunktion her in den örtlichen Zusammenhang eingliedern.

Die Geschossigkeit wird im Teilbereich 2 unterschieden. Im Bereich 2b darf ein zweites Vollgeschoß nur im Dachgeschoß errichtet werden, um zur Landschaft hin eine Abstufung der Gebäudehöhe zu erreichen.

2.4 Teilbereich 3

Die Planung erstreckt sich einerseits auf die Bestandssicherung und andererseits auf die Überplanung des freien Grundstücks 82/1. Unter Wahrung des vorhandenen Gehölzstreifens können auf diesem Areal bis zu max. 3 Doppelhäuser untergebracht werden. Pflanzbindungen siehe Textfestsetzung Ziffer 2.

Neupflanzungen im Straßenbereich sollten sich an den bestehenden Arten orientieren (vorwiegend Hainbuche). Die Verwendung von Hainbuchen (*Carpinus betulus*) ist zu bevorzugen, da sie auch in Heckenform geschnitten werden kann.

Im Rahmen der Planung wurde untersucht, ob der vorhandene Schotterweg verbreitert werden kann. Der vorhandene Querschnitt von ca. 4,50 m ist zwar theoretisch ausreichend für eine Pkw-Pkw-Begegnung, da jedoch aus den Gärten Zweige etc. in die Erschließungsfläche ragen, wirkt sie insgesamt schmäler.

Angesichts der vorhandenen Grundstücksstruktur wird es jedoch nicht als realistisch angesehen, durch Verhandlungen mit den Eigentümern eine durchgängige Verbreiterung des Weges durchzusetzen. Z. T. ist der Weg auch erst vor kurzem mit einem neuen Belag versehen worden, wobei die bisherige Breite beibehalten wurde (südlich des Bauhof-Geländes).

Es ist denkbar, die Verkehrsfläche punktuell aufzuweiten, also dort wo für die Stadt Fläche in absehbarer Zeit verfügbar gemacht werden kann. Planerisch wird von so einem Vorgehen aber abgeraten, da in diesem Fall keine in sich schlüssige Lösung entsteht und die Befahrbarkeit nicht wirklich verbessert wird.

Aus diesem Grund soll beim Ausbau des Weges auf eine Verbreiterung verzichtet werden. Denkbar ist stattdessen eine Verkehrsregelung als Einbahnstraße. Da das Verkehrsaufkommen nur unwesentlich ansteigen wird, ist diese Lösung als ausreichend anzusehen.

Planungsrechtliche Festsetzungen:**1) Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO**

Nutzungseinschränkungen:

1. Ausschluß allgemein zulässiger Arten von Nutzungen/Festsetzungen von Ausnahmen gemäß § 1 (5) BauNVO

Ausgeschlossen werden

- Einzelhandelsbetriebe
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Tankstellen

Räume/Gebäude für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger/Gewerbebetreibender gemäß § 13 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

2. Ausschluß der Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO

Die Ausnahme gemäß § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2) Maß der baulichen Nutzung:

- Zahl der Vollgeschosse: I + D
§§ 16, 17 und 19 BauNVO
- Grundflächenzahl: 0,4
§§ 16, 17 und 20 BauNVO
- Geschoßflächenzahl: 0,8
§§ 16, 17 und 20 BauNVO
- Traufhöhe: 4,5 m
§§ 16 und 18 BauNVO

3) Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 33 (2) BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Ausnahmsweise können Gebäude in der abweichenden Bauweise (einsitzige Grenzbebauung) errichtet werden (Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB).

Begründung:

Die Nutzungseinschränkungen sind damit zu begründen, daß die verkehrliche Lage des Gebietes einer gewerblichen Entwicklung entgegensteht. Die Festsetzung MD erfolgt, um die Nutzung der landwirtschaftlichen Hofanlage und die Existenz des Gartenbaubetriebes zu erhalten.

2.5 Teilbereich 4

Das Gelände des städtischen Bauhofs wird hier bereits in seiner beabsichtigten Erweiterung festgesetzt.

Die Erweiterung bezieht die westlich angrenzenden Flurstücke 227/92 und 183/92 in das Gelände ein. Wegen der beabsichtigten Ausdehnung des Bauhofs und der dadurch erreichten Größe, wird die Festsetzung 'Fläche für Gemeinbedarf' gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB getroffen. Auch wenn im Flächennutzungsplan die Ausweisung 'M' erfolgte, ist die Einzelfestsetzung im Bebauungsplan nicht als Widerspruch anzusehen, da sich der Bauhof im Prinzip - was Störungsgrad und Ortsbild betrifft - auch in ein Mischgebiet einfügen würde.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Zahl der Vollgeschosse: I + D
§§ 16, 17 und 19 BauNVO
- Grundflächenzahl: 0,4
§§ 16, 17 und 20 BauNVO

- Geschoßflächenzahl: 0,8
§§ 16, 17 und 20 BauNVO

- Traufhöhe: 4,5 m
§§ 16 und 18 BauNVO

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung unterschreitet das zulässige Höchstmaß des § 17 (1) BauNVO für Mischgebiete.

Bei der Festsetzung ist jedoch eine potentielle bauliche Erweiterung des Bauhofs berücksichtigt.

Eine bauliche Verdichtung auf dem Bauhofgelände ist weder beabsichtigt noch angesichts der umgebenden Strukturen sinnvoll.