

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungs- und Landschaftsplan "Feldchenwiese" der Stadt Nidderau, Stadtteil Windecken

1. Vorbemerkungen

Für das Planungsgebiet "Feldchenwiese" des Stadtteils Windecken der Stadt Nidderau sind verschiedene Planungskonzepte entwickelt worden, die im Rahmen der Planaufstellung ausgewertet und in den Vorentwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet wurden.

Das Planungsgebiet liegt im Westen des Stadtteils Windecken zwischen der Landesstraße L 3009 und den Sportanlagen an der Nidder. Die Fläche wird durch einen Handwerksbetrieb sowie einen landwirtschaftlichen Betrieb im Süden, durch die Sportplätze im Norden, die vorhandene Bebauung im Nordosten und eine Baustoffhandlung im Süden begrenzt.

Für das Gebiet Nidderwiesen, Feldchenwiese wurde vom Hessischen Landesamt für Ernährung, Landwirtschaft und Landentwicklung ein "Fachgutachten zur Bauleitplanung der Stadt Nidderau für den Ortsteil Windecken im Bereich "Feldchenwiese erarbeitet" (18.1.1982). In diesem Gutachten sind die augenblicklichen und zu erwartenden Emissionen des an das Planungsgebiet im Süden angrenzenden Aussiedlerbetriebes untersucht und Hinweise zur nördlich geplanten Bebauung gegeben worden.

2. Planaufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Feldchenwiese" ist aus der Grundlage des genehmigten Flächennutzungsplanes (1979) entwickelt worden. Der Be-

schluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes und seine räumliche Begrenzung wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 11. September 1980 erfaßt.

3. Erläuterung der Festsetzungen

Das erwähnte Fachgutachten fordert bestimmte Abstände zwischen der geplanten Bebauung und dem landwirtschaftlichen Betrieb: "Unter der Voraussetzung der genannten Daten und Tatsachen ist vom Stall des Betriebes aus ein Abstand von ca. 140 m zur reinen Wohnbebauung und ein reduzierter Abstand zum Dorfgebiet von ca. 70 m einzuhalten."

Im Falle einer Aufstockung (Rindviehhaltung und Milch-erzeugung) werden sich diese einzuhaltenden Entfernungen (Stall - geplante Bebauung) vergrößern. So wird sich "der weitere Emissionsbereich auf ca. 160 m und der engere auf ca. 80 m ausdehnen" (1).

Für die angrenzende geplante Bebauung (bes. Flurstück 42/1) fordert der Gutachter "das gesamte Gebiet innerhalb des weiteren Emissionsbereiches als Dorfgebiet (MD) auszuweisen. Außerhalb dieser Zone wäre die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) möglich."

In Abstimmung mit dem Dezernat V 3 des Regierungspräsidenten wird daher der südliche Teil und eine Zone entlang des Nidderwiesenweges als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

- 1) Der Aussiedlerbetrieb hat z.Zt. 32 Milchkühe und etwa die gleiche Anzahl von Jungvieh, insgesamt 50 Großvieheinheiten (GV). Der Gutachter nimmt an, daß der "nicht voll belegte Stall ausgelastet und vielleicht erweitert wird." (ca. 50 Milchkühe und Nachzucht).

Für den MD - Bereich des Flst. 42/1 gilt
§ 5 (1) + (2) außer (2) Nr. 3 BauNVO.

Für den östlichen MD - Bereich entlang des
Nidderwiesenweges gilt § 5 BauNVO uneingeschränkt.

Für alle MD - Bereiche ist eine Intensivtierhaltung nicht zulässig. Zulässig ist z.B. nur die Haltung von maximal zwei Schweinen pro Grundstück.

Die Fläche südwestlich des Nidderwiesenweges wird als Mischgebiet (Mi) gekennzeichnet. Gem. § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete "dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören." Die Errichtung von Wohngebäuden ohne Gewerbeanlagen ist nicht zulässig. Diese Darstellung entspricht dem Flächennutzungsplan und berücksichtigt die angrenzenden und schon vorhandenen gewerblichen Betriebe (Handwerk).

Die Zone zwischen dem Baugebiet "Am Sportfeld" und dem festgelegten Dorfgebiet wird gem. § 4 Abs. 1 als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gekennzeichnet und soll "vorwiegend dem Wohnen" dienen.

4. Erschließung des Baugebietes

- Verkehrsanlagen

Das Baugebiet "Feldchenwiese" wird über die vorhandenen Straßen "Nidderwiesenweg" und "Am Sportfeld" erschlossen. Beide Straßen müssen jedoch ausgebaut werden. Für den "Nidderwiesenweg" wird aufgrund seiner Erschließungsfunktion für die Kläranlage, das Umspannwerk und den Sportplatz eine Fahrbahnbreite von 6,00 m mit einseitigem Gehweg vorgeschlagen

(vgl. Regelquerschnitt). Die Straße "Am Sportfeld" sollte in ihrer jetzigen Ausbaubreite weitergeführt werden. "Nidderwiesenweg" und die Straße "Am Sportfeld" sind im westlichen Bereich des Planungsgebietes miteinander verbunden. Der "Nidderwiesenweg" mündet direkt auf die östlich vorbeiführende Landesstraße L 3009. Die Siedlungsquartiere nördlich und südlich des "Nidderwiesenweges" werden von bis zu 5,5 m breiten Wohnwegen erschlossen. (Keine Trennung zwischen Fahr- und Fußgängerverkehr).

Für den ruhenden Verkehr werden insgesamt 16 Parkplätze angeboten. Eine Gemeinschaftsgarage (10 Plätze) ist im nördlichen Bereich des Planungsgebietes dargestellt worden.

- Wasserversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit ausreichenden Trinkwassermengen kann durch Anschluß an das vorhandene Ortsnetz gesichert werden.

Der bürgerliche Versorgungsdruck ist ausreichend.

Die Löschwasserversorgung ist mengenmäßig möglich. Der erforderliche Auslaufdruck an den höchsten Hydranten kann gewährleistet werden.

Ein Entwurf für die Wasserversorgung des Planungsgebietes ist nicht vorhanden.

Versorgungsträger sind die Kreiswerke Hanau GmbH. Für das Planungsgebiet ist zu gegebener Zeit ein baureifer Entwurf zu erstellen. Dieser bedarf der Genehmigung nach § 44 Hess. Wassergesetz.

- Abwasserableitung

Die Abwasserableitung für das Planungsgebiet ist bei den vorhandenen Gefälleverhältnissen ohne besondere Schwierigkeiten durch Anschluß an das vorhandene Ortsnetz möglich.

Ein Entwurf für die Entwässerung des Planungsgebietes ist vorhanden und liegt dem Wasserwirtschaftsamt zur Prüfung vor.

- Abwasserbehandlung (Kläranlage)

Eine zentrale Kläranlage ist in Windecken vorhanden.

- Sonstige Bemerkungen

Das Planungsgebiet liegt weder in einem rechtskräftigen noch geplanten Wasserschutzgebiet. Es liegt auch nicht im Überschwemmungsgebiet eines Gewässers.

- Stromversorgung

Die Stromversorgung ist sichergestellt. Die Leitungstrassen werden im Rahmen der Bebauung verkabelt.

5. Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung hat für das Planungsgebiet im Westen des Stadtteils Windecken, Gewanne: "In der Feldchenwiese", "Die Nidderwiesen" und "Im Hundsahl" den Geltungsbereich festgelegt, der im einzelnen folgende Flurstücke umfaßt.

Flur 27

Flurstück 42/1, 41/1, 38/1, 34/5, 34/7 + 33

Flur 3

110; 111; 129/109; 128/109; 108/1; 106; 105; 104;
154/103; 155/103; 156/103; 102; 101; 100; 164/99;
163/99; 98/1; 123 sowie Teilstücke der Wegeparzelle
118/1 und 112/1,

Flur 21

Wegeparzelle 8.

6. Grünordnung

Im Bebauungs- und Landschaftsplan werden verschiedene Bereiche zwischen den überbaubaren Flächen als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gekennzeichnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG). Die bessere Durchgrünung des Gebietes sollte durch eine Bepflanzung mit höhenmäßig abgestuften landschaftstypischen Gehölzen (potentielle natürliche Vegetation) in artenreicher und gemischter Zusammenstellung erreicht werden.

Die folgende Zusammenstellung unterschiedlicher Pflanztypen, die gruppenartig zusammenzufassen sind, wird empfohlen:

Bäume:

| | |
|--------------|----------------------|
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Traubeneiche | (Quercus petraea) |
| Stieleiche | (Quercus robur) |
| Winterlinde | (Tilia cordata) |
| Spitz-Ahorn | (Acer platanoides) |
| Feldahorn | (Acer campestre) |
| Esche | (Fraxinus excelsior) |
| Eberesche | (Sorbus acuparia) |

Sträucher:

| | |
|------------|---------------------|
| Hartriegel | (Cornus sanguinea) |
| Schneeball | (Viburnum opulus) |
| Hundsrose | (Rosa canina) |
| Haselnuß | (Corylus avellana). |

Entlang der Straßen und Wohnwege sind die folgenden Baumarten zu verwenden:

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Platane | (Platanus acerifolia) |
| Spitzahorn | (Acer platanoides) |
| Bergahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| Amerikanische Roteiche | (Quercus rubra). |

Flächennutzungsplan der Stadt Nidderau (1979), Ausschnitt
Lage des Planungsgebietes

