

**STADT NIDDERAU
ZWISCHEN DEN STADTTEILEN
HELDENBERGEN UND WINDECKEN**

**MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
"ALLEE SÜD I. BA"**

**EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG
UND PLANUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN
LIEGEN IN EINER
"ERGÄNZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN"
VOR**

**Begründung
Stand: März 1992**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Erfordernis der Planaufstellung	1
2. Rechtsgrundlagen	1
3. Einfügung der Bauleitplanung in die bestehenden Rechtsverhältnisse	2
4. Lage des Planungsgebietes	2
5. Abgrenzen des räumlichen Geltungsbe- reiches	3
6. Bestandsanalyse	3
6.1 Erschließung	3
6.2 Bebauung	4
6.3 Landschaft/Grünordnung	4
7. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	11
7.1 Gesamtkonzept	
7.2 Erschließung	11
7.3 Bebauung	13
7.4 Landschaft/Grünordnung	14
8. Festsetzungen des Bebauungsplanes	18
8.1 Erschließung	18
8.2 Bebauung	18
8.3 Landschaft/Grünordnung	20
8.4 Lärmschutz	25
9. Planstatistik	26
10. Kosten	27

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat im Stadtteil Heldenbergen/Windecken für den I. Bauabschnitt im Gebiet Allee Süd die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Nidderau ist im zunehmenden Maße einem erheblichen Siedlungsdruck ausgesetzt. In dem Plangebiet sollen deshalb sowohl für den Eigenbedarf als auch für die aus dem Rhein-Main-Ballungsraum drängende Bevölkerung Bauflächen geschaffen werden.

2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I, S. 66) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl.)

Gestaltungsbelange werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 118 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.07.1990 (GVBl. I, S. 476) in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 in der Planung berücksichtigt.

Grünordnerische Belange werden gemäß § 4 Hessisches Naturschutzgesetz vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309 II 881 - 17, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1986, GVBl., S. 253) berücksichtigt.

3. Einfügung der Bauleitplanung in die bestehenden Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet mit Ausnahme eines Streifens entlang der Konrad-Adenauer-Allee, der als Mischgebiet gekennzeichnet ist, als Wohngebiet ausgewiesen.

Gemäß der sich im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanänderung (Änderung 2, 1990), ist beidseitig entlang des Landwehrgrabens ein Grünstreifen festgelegt.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit der Flächennutzungsplanung bzw. deren Änderung.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet schließt sich südlich des süd-östlichen Abschnittes, der die Stadtteile Heldenbergen und Windecken verbindenden Konrad-Adenauer-Allee (B 45) an.

Im Norden der B 45 liegen verschiedene öffentliche Einrichtungen, die für die Gesamtstadt Nidderau von zentraler Bedeutung sind. Es handelt sich dabei um das Schwimmbad, eine Gesamtschule und um das derzeit sich im Bau befindliche Rathaus.

Östlich des Rathauses ist ein Neubaugebiet geplant, das entlang der Konrad-Adenauer-Allee als Mischgebiet (II - III-geschossig) und im rückwärtigen Bereich als Allgemeines Wohngebiet (II-geschossig) ausgewiesen ist.

Östlich des Plangebietes schließt sich als Teil 2 des I. Bauabschnittes eine bestehende Kleingartenanlage an.

Im Süden wird das Baugebiet durch die Bahnlinie aus Richtung Frankfurt und Bad Vilbel begrenzt.

Die westlich des Bebauungsplangebietes liegenden Flächen, sind im Flächennutzungsplan ebenfalls als Baugebiete ausgewiesen, wodurch das Plangebiet in Zukunft an das bestehende Wohnbaugebiet der "Allee Mitte" baulich-räumlich angebunden wird.

5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Abgrenzung erfolgt:

- im Nordosten durch die Konrad-Adenauer-Allee bzw. durch die Kleingartenanlage
- im Süden durch die Bundesbahnlinie
- im Westen durch die Parzelle 22 (einschließlich) und Teile der Parzelle 10
- im Norden durch den Landwehrgraben einschließlich des nördlich verlaufenden Feldweges
- im oberen nordwestlichen Abschnitt durch die Parzelle 2/3 (einschließlich)

6. Bestandsanalyse

6.1 Erschließung

Das Gebiet wird durch die Konrad-Adenauer-Allee an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die interne Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt derzeit über verschiedene Feldwege, wobei der parallel zur Bahnlinie verlaufende Weg als Teerweg ausgebaut ist. Über einen nach Südwesten verlaufenden Abzweig mit Bahnübergang, erreicht man die südlich der Bahnlinie gelegene Flur.

Die Konrad-Adenauer-Allee (B 45) fungiert derzeit als die Stadtteile verbindende Hauptdurchgangsstraße. In Zukunft wird die B 45 (alt) durch eine neue Umgehungsstraße (B 45 neu) weitgehend vom Durchgangsverkehr entlastet.

6.2 Bebauung

Mit Ausnahme zweier Feldscheunen, ist das gesamte Planungsgebiet derzeit unbebaut.

6.3 Landschaft/Grünordnung

6.3.1 Einführung

Das Gelände besteht fast ausschließlich aus landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Der Nord- und Ostrand wird von einem Graben, dem Landwehrgraben gebildet. Im Nordosten dehnt sich das Planungsgebiet nördlich über den Graben hinaus bis an die Konrad-Adenauer-Allee aus.

Im Osten liegt ein z. T. brachgefallenes Kleingartengebiet, von dem der größere Teil jedoch im 2. Teil des I. Bauabschnittes liegt.

Südlich bildet die Bahnlinie außerhalb des Planungsgebietes mit einem bewachsenen Damm, der u. a. auch von größeren Bäumen bewachsen ist, eine deutliche Grenze.

6.3.2 Relief

Der Landwehrgraben besitzt nur ein sehr geringes Gefälle und fällt von etwa 117 m ü. NN im Westen auf 115 m ü. NN im Osten ab. Beiderseits des Grabens steigt das Gelände im Norden und Südwesten um ca. 5 m an.

6.3.3 Ackerflächen, Wiesenwege

Auf der im Gebiet vorherrschenden Ackerfläche werden vorwiegend Weizen, Raps und Mais angebaut. Auf kleineren Flächen auch Kartoffeln und Leguminosen. Das Vorkommen von Ackerwildkräutern beschränkt sich großenteils auf die Ackerränder und vermischt sich dort mit Wiesen- und Ruderalvegetation. Es sollen hier nur Ampferknöterich (*Polygonum lapatifolium*), der Windhalm (*Apera spica-venti*), die Disteln (*Cirsium div. spec.*) und Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*) genannt werden.

Auf den Wiesenwegen herrschen Wiesenarten, Ackerunkräuter und Ruderalvegetation vor. Am Rand der Teerwege ist das Artenspektrum starkt begrenzt.

6.3.4 Graben

Im Landwehrgraben kommen einige typische Gewässerarten vor. So der Wasser-Schwaden (*Glyceria maxima*) und der Wasser-Ehrenpreis (*Veronica anagallis-aquatica*). Die Gewässerarten kommen im östlichen Abschnitt, wo die Ränder anscheinend jährlich gemäht werden, zahlreicher vor als in den übrigen Abschnitten. Der Graben führte etwa in der Mitte der großen Trockenperiode 1990 (24.07.90) noch eine geringe Menge Wasser, so daß sich ein Fließen gerade noch feststellen ließ (weniger als 1/2 l/s).

6.3.5 Grabenränder

Die Grabenränder und die benachbarten, kaum benutzten Wiesenwege, besitzen eine in längeren Abständen wechselnde und relativ artenreiche Bodenvegetation. Getrennt aufgeführt sind einige wenige Arten, die noch von der Grabenfeuchte profitieren, z. B. die Kohldistel (*Cirsium aleraceum*). Ansonsten wechseln Hochstauden, Ruderalflur, Wiesenvegetation und Ackerunkräuter einander ab.

Die meisten Arten im Gebiet kommen auch in der Umgebung des Grabens vor. Daher die große zusammenfassende Liste (s. u.). Der Gehölzbewuchs am Graben ist eher spärlich: Einige kleine Schlehen und Holundergehölze, auch Weide, Hartriegel und Hasel sind in teilweise relativ großen Abständen vorhanden.

6.3.6 Kleingärten

Im Osten liegen Kleingärten und der Graben mit den seitlichen Wiesenwegen unmittelbar nebeneinander. Daher und weil weitere Teile des Gebietes den oben geschilderten Biotopen entsprechen, ist das hier vorkommende Artenspektrum der Bodenpflanzen ähnlich denen der vorigen Biotope. Einige Kleingärten sind brachgefallen. Hier kommen neben den schon erwähnten Arten zusätzlich vor allem verwilderte Gartenpflanzen vor.

Die Flurstücke 38 und 39 im westlichen Teil der Kleingartenfläche, werden noch intensiv als Nutzgarten mit Gemüse und Obstwiese genutzt. Im westlichen Teil gibt es auch einen kleinen Kartoffelacker und ein kleines Maisfeld.

Erwähnenswerte Gehölze sind die Hecken im Flurstück 34 mit u. a. Holunder, Weichselkirsche und Pflaume, der Birnbaum im Flurstück 37, der Kirschbaum im Flurstück 38 und die Pflaumenreihen in den Flurstücken 24 und 26 (einige der Pflaumenbäume in den Kleingärten sind vollständig oder teilweise abgestorben).

6.3.7 Wiesen südlich der Kleingärten

Die Wiesen südlich der Kleingärten enthalten keine zusätzlichen Arten zu denen der Wiesenwege und Grabenränder. Beachtenswert sind hier die hohen Hybridpappeln um eine Maschinenhalle.

6.3.8 Artenlisten vom 24.07.90

6.3.8.1 Ackerränder, Wiesenwege, Grabenränder, Wiesen, Ruderal-
flächen

Schafgarbe	Achillea millefolium
Gemeine Quecke	Agropyron repens
Acker-Hundskamille	Anthemis arvensis
Windhalm	Apera spica-venti
Klette	Arctium spec.
Meerrettich	Armoracia rusticana
Glatthafer	Arrhenatherum elatius
Gewöhnlicher Beifuß	Artemisia vulgaris
Spieß-Melde	Atriplex hastata
Zaunrübe	Bryonia dioica
Zaunwinde	Calystegia sepium
Wegwarte	Cichorium intybus
Acker-Kratzdistel	Cirsium arvense
Gewöhnliche Kratzdistel	Cirsium vulgare
Ackerwinde	Convolvulus arvensis
Wiesen-Pippau	Crepis biennis
Knäuelgras	Dactylis glomerata
Wilde Möhre	Daucus carota
Wilde Karde	Dipsacus silvestris
Schmalblättriges Weidenröschen	Epilobium angustifolium
Rauhhaariges Weidenröschen	Epilobium hirsutum
Berg-Weidenröschen	Epilobium montanum
Acker-Schachtelhalm	Equisetum arvense
Kleb-Labkraut	Galium aparine
Wiesen-Labkraut	Galium mollugo
Wiesen-Storchschnabel	Geranium partense

Bärenklau
Wolliges Honiggras
Echtes Johanniskraut
Witwenblume
Kompaß-Lattich
Weiße Taubnessel
Knollen-Platterbse
Gewöhnliches Leinkraut
Englisches Raygras
Gewöhnlicher Hornklee
Klatsch-Mohn
Gewöhnlicher Pastinak
Wiesen-Lieschgras
Breitwegerich
Ampferknöterich
Gänse-Fingerkraut
Kriechendes Fingerkraut
Brombeere
Himbeere
Stumpfbblättriger Ampfer
Knöten-Braunwurz
Wegranke
Rainfarn
Löwenzahn
Rotklee
Brennnessel
Schwarze Königskerze
Vogel-Wicke

Heracleum sphondyleum
Holcus lanatus
Hypericum perforatum
Knautia arvensis
Lactuca serriola
Lamium album
Lathyrus tuberosus
Linaria vulgaris
Lolium perenne
Lotus corniculatus
Papaver rhoeas
Pastinaca sativa
Phleum partense
Plantago major
Polygonum lapathifolium
Potentilla anserina
Potentilla reptans
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Rumex obtusifolius
Scrophularia nodosa
Sisymbrium officinale
Tanacetum vulgare
Taraxacum officinale
Trifolium pratense
Urtica dioica
Verbascum nigrum
Vicia cracca

6.3.8.2 Landwehrgraben

Bodenvegetation:

- im Graben

Mädesüß

Wasser-Schwaden

Blutweiderich

Rohrglanzgras

Schilf

Wasser-Ehrenpreis

- am Rand (mit Grabenfeuchte)

Kohldistel

Gewöhnlicher Gilbweiderich

Gemeiner Beinwell

Echter Baldrian

Filipendula ulmaria

Glyceria maxima

Lythrum salicaria

Phalaris arundinacea

Phragmites communis

Veronica anagallis-aquatica

Cirsium oleraceum

Lysimachia vulgaris

Symphytum officinale

Valeriana officinalis

Gehölze (am Graben):

Roter Hartriegel

Hasel

Schlehe

Weißdorn

Schwarzer Holunder

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Prunus spinosa

Salix sep.

Sambucus nigra

6.3.8.3 Kleingärten, zusätzlich zu den Arten der Ackerränder, Wiesenwege, Grabenränder (wild oder verwildert)

Bodenvegetation:

Ausgebreiteter Amaranth

Küchenzwiebel

Neubelgische Aster

Grüner Gänsefuß

Margerite

Waldstorchschnabel

Vielblättrige Lupine

Amaranthus patulus

Allium cepa

Aster-novi-belgii

Chenopodium viride

Chrysanthemum leucanthemum

Geranium silvaticum

Lupinus polyphyllus

Ziermohn
Gartenrose
Acker-Senf
Kanadische Goldrute
Acker-Hellerkraut

Papaver spec.
Rosa spec.
Sinapis arvensis
Solidago canadensis
Thlaspi arvense

Gehölze Kleingärten (z. T. Jungwuchs):

Feldahorn
Eschenahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Schwarzerle
Hänge-Birke
Hainbuche
Roter Hartriegel
Hasel
Walnuß
Gartenapfel
Süßkirsche
Pflaume
Weichselkirsche
Traubenkirsche
Gartenbirne
Rote Gartenjohannisbeere
Stachelbeere
Brombeere
Himbeere
Silberweide
Schwarzer Holunder
Eberesche
Gewöhnlicher Flieder

Acer campestre
Acer negundo
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Juglans regia
Malus domestica
Prunus avium
Prunus domestica
Prunus mahaleb
Prunus padus
Pyrus communis
Ribes rubrum
Ribes uva-crispa
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix alba
Sambucus nigra
Sorbus aucuparia
Syringa vulgaris

6.3.8.4 Gehölze auf der Wiese zwischen Kleingärten und Bahn:

Spitzahorn	Acer platanoides
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Hybridpappel (groß)	Populus hybridus
Vogelkirsche	Prunus avium
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Winterlinde (eher klein)	Tilia cordata

6.3.9 Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß durch unterschiedliche Gegebenheiten bzw. Nutzung auf einem kleinen Teil der Flächen in dem weitgehend einförmigen Gelände eine beachtliche Zahl von Arten zusammenkommt. Davon sind der größte Teil häufige Arten. Arten der Roten Liste sind nicht festgestellt worden.

7. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

7.1 Gesamtkonzeption

Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt den 1. Bauabschnitt des Baugebietes Allee Süd (s. Strukturplan). Das Gesamtkonzept sieht vor, den Bereich nordwestlich der Bahntrasse bis zu dem vorhandenen Baugebiet Allee Mitte einer Wohnbebauung zuzuführen, so daß die Stadtteile Winden und Heldenbergen zusammenwachsen.

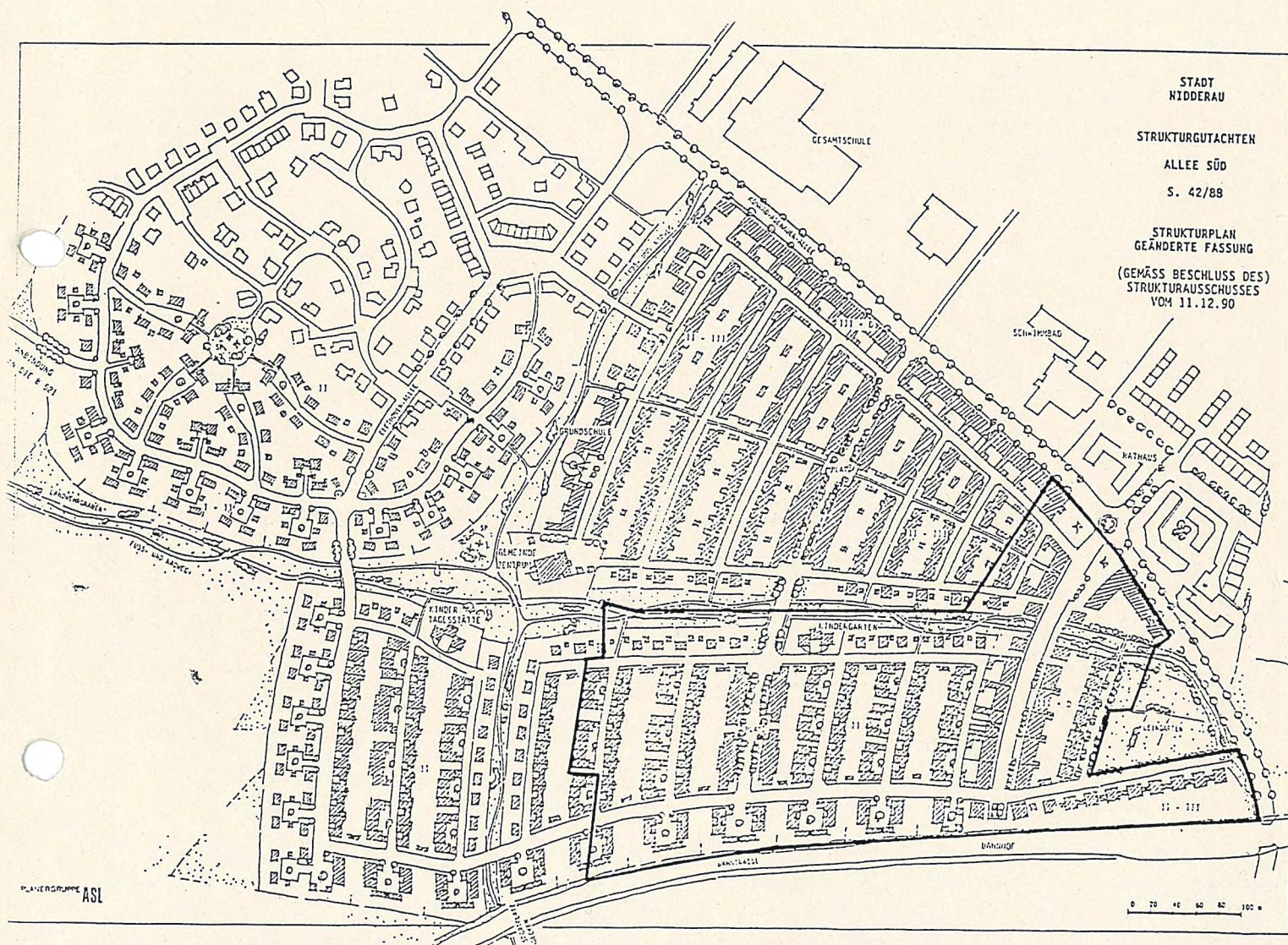
Im Bereich des neuen Rathauses und entlang der Konrad-Adenauer-Allee soll ein neuer Siedlungsschwerpunkt entstehen. Durch den Landwehrgraben und den geplanten Grünbereich zwischen dem zu arrondierenden Baugebiet, der Allee Mitte und dem Gebiet der Allee Süd, wird das Siedlungsgefüge grünordnerisch strukturiert. Das Baugebiet wird an drei Stellen an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Es sind:

- die westliche Anbindung über geplante Sammelstraße im Bereich der Arrondierung des Baugebietes Allee Mitte an die B 521
- die zwei nordöstlichen Anbindungen an die Konrad-Adenauer-Allee.

Im Zuge der Realisierung der geplanten Umgehungsstraße B 45 (neu) soll die Konrad-Adenauer-Allee zu einer Stadtstraße zurückgestuft werden.

Der projektierte Kreisel-Knoten vor dem neuen Rathaus ist bei der Planung der östlichen Sammelstraße im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.



7.2 Erschließung

Das Baugebiet wird durch ein Rasternetz mit bogenförmigen Straßen erschlossen. Drei Straßenzüge werden dabei als Anlieger-Sammelstraßen ausgebaut. Es sind:

- Die von Nord nach Süd verlaufende Sammelstraße im östlichen Planbereich mit Anbindung an den im Bereich des Rathauses projektierten Verkehrskreisel der Konrad-Adenauer-Allee. Die Planstraße verfügt über einen Querschnitt von insgesamt 15,5 m (Fahrbahn = 5,5 m, Parkstreifen in senkrecht Aufstellung = 5,0 m, Fußwege = 2 x 2,5 m).
- Die von Nord nach Süd verlaufende Sammelstraße im westlichen Planabschnitt, die über den Landwehrgraben im Zuge der späteren Realisierung des nördlichen Bauabschnittes ebenfalls an die Konrad-Adenauer-Allee angebunden werden soll. Sie verfügt über einen Querschnitt von insgesamt 14,5 m (Fahrbahn = 5,5 m, Parkstreifen in senkrecht Aufstellung = 5,0 m, Fußwege = 2 x 2,0 m).
- Die von Ost nach West verlaufende Sammelstraße, die die anderen Sammelstraßen untereinander verknüpft und im Zuge der späteren Realisierung der westlich des Plangebietes liegenden Bauabschnitte an das Baugebiet "Allee Mitte" angebunden werden soll. Die Planstraße verfügt über einen Querschnitt von insgesamt 10,5 m (Fahrbahn = 5,5 m, Parkstreifen in Parallelaufstellung = 2,0 m, Fußwege = 2 x 1,5 m).

Bei allen Sammel-Anliegerstraßen sollen die Fahrbereiche von den Fußgängerwegen durch halbhohes Bordstein getrennt werden.

Die übrigen Straßen des Plangebietes sind als Mischverkehrsflächen ausgebildet. Sie verfügen über einen Querschnitt von 7,75 m (Gehbereiche = $2 \times 1,25$ m, Fahrbahnbereich = 3,25 m (4,50 m unter Mitbenutzung der Gehwegbereiche bei Gegenverkehr), Parkbereich mit Längsaufstellung = 2,0 m). Durch wechselseitige Anordnung von Parkbereichen mit Baumpflanzungen sowie durch Pflasterungen, wird die erwünschte Verkehrsberuhigung erzielt.

Am Ende der parallel zu den Grenzen der Kleingartenanlage verlaufenden Stichstraßen (Mischverkehrsflächen mit Querschnitten von 5,5 m), befinden sich kleine Platzaufweitungen, die gleichzeitig als Wendschuh dienen. Von dort verlaufen Fußgängerwege, die die verschiedenen Bereiche mit der Konrad-Adenauer-Allee verbinden.

Der wichtigste Fußweg verläuft im Grünbereich des Landwehrgrabens. Er verbindet den Eingangsbereich der Siedlung mit dem westlich des Plangebietes projektierten zentralen Grünbereich.

Öffentliche Stellplätze befinden sich entlang der Siedlungssammelstraßen im Bereich des Gemeindezentrums, des Kindergartens sowie im Bereich des nordöstlichen Baublocks.

7.3 Bebauung

Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist es, eine kompakte und geordnete Siedlungsstruktur zu entwickeln. Zu diesem Zweck wurde ein klares ablesbares Erschließungssystem gewählt, wobei durch die gekrümmte Ausformung der Straßen die Straßenräume optisch gefaßt werden. Aufgrund der gewählten Anordnung der Baukörper in Gruppen mit z. T. Hofbildungen und straßenbegleitenden Pflanzungen, entstehen lebhaft, den verschiedenen Bedürfnissen gerecht werdende Straßenräume.

Der Entwurf sieht entlang der von Nord nach Süd verlaufenden Sammelstraßen eine verdichtete II - III-geschossige Bebauung in weitgehend geschlossener Bauweise vor. Zu den Grünbereichen des Landwehrgrabens und der Kleingartenanlage wird eine offene II-geschossige Bauweise mit Einzel- oder auch Doppelhäusern vorgeschlagen. In den übrigen Bereichen wird eine II-geschossige Bebauung ausgewiesen, die überwiegend aus Doppelhäusern oder Hausgruppen besteht.

Zur Versorgung des Gebietes sind als öffentliche Einrichtungen ein Kindergarten und ein kirchliches Gemeindezentrum geplant. Der Kindergarten gliedert sich an die westliche Sammelstraße in direkter Verbindung mit dem Grünbereich des Landwehrgrabens an.

Das Gemeindezentrum erstreckt sich in dem Baublock südlich des Kindergartens.

Sein winkelförmiger Baukörper öffnet sich zur Straße, wodurch ein großzügiger Platzbereich entsteht. Der Platz kann durch Durchgänge vom nördlich gelegenen Kindergarten und der östlichen Wohnstraße erreicht werden.

Ein weiterer Platz befindet sich gegenüber dem nördlich der Konrad-Adenauer-Allee gelegenen Rathausneubau, wodurch das Rathaus ein großzügiges Umfeld erhält und optisch sowie funktional mit in die neue Siedlung eingebunden wird. Darüber hinaus kann der Platz die Funktion als Markt- oder Festplatz für das Baugebiet übernehmen.

Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen, wobei die Grundstücksfreiflächen nur zu einem bestimmten Prozentsatz befestigt werden dürfen.

7.4 Landschaft/Grünordnung

7.4.1 Bestandserhaltung

In der an naturnahen Elementen insgesamt eher spärlich ausgestalteten Landschaft des Bebauungsplangebietes, ist es das Ziel sein, bestehende landschaftliche Kleinstrukturen wie den Landwehrgraben, das Kleingärtengebiet oder Teile davon und die Bäume zwischen Kleingärten und Bahnböschung zu bewahren. Dies soll bezwecken, daß das Baugebiet von der Bauzeit an eine bestimmte unverwechselbare Gestalt, auch durch entwickelte naturnahe Elemente erhält, die für den Erholungssuchenden besonders wichtig sind. Darüber hinaus spielt der Graben mit seinen Randstreifen im Naturhaushalt und als Lebensraum eine wesentliche Rolle.

7.4.2 Bäume zwischen Kleingärten und Bahn

Die Pappeln zwischen den Kleingärten und der Bahnlinie sollen erhalten oder durch standortgerechte Bäume ersetzt werden. Ein Teil der wenigen kleinen Bäume, die z. T. erst vor einigen Jahren gepflanzt wurden, läßt sich noch umpflanzen.

7.4.3 Kleingärten

Der Bestand des westlichen Kleingärtenbereiches wird mit Ausnahmen einiger Einzelbäume aufgelassen. Die Erhaltung größerer Pflanzbereiche ist aufgrund der vorhandenen Straßenanbindung und der vorgesehenen Bebauungsstruktur nicht sinnvoll.

7.4.4 Landwehrgraben

7.4.4.1 Vegetation

Die Gehölzbestände am Landwehrgraben sind eher spärlich, aber erhaltenswert. Sie sollten durch in der freien Landschaft typische bachbegleitende Gehölze umfassend ergänzt werden. Diese verstärken den Eindruck eines kleinen Fließgewässers mit Aue, auch wenn die Ufer dort, wo gepflanzt wird, relativ hoch liegen.

Die in der Bestandsanalyse ausführlich beschriebene artenreiche krautige Vegetation, läßt sich in der Grünfläche am Graben am besten erhalten bzw. entwickeln. Deshalb und aus Gründen des Landschaftsbildes, sollten die Grabenränder nicht vollständig, sondern nur abschnittsweise mit Gehölzen bepflanzt werden. Die dazwischenliegenden Wiesen- und Hochstaudenstreifen dürfen auf keinen Fall großflächig umgebrochen oder gar neu eingesät werden. Sie sollten extensiv gepflegt, d. h. mindestens in großen Teilen nur ein- bis zweimal jährlich gemäht werden. Das schließt stellenweise intensiv gepflegte Spiel- und Liegebereiche nicht aus.

7.4.4.2 Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage

Die Erholungsmöglichkeit entlang des Landwehrgrabens und der ihn umgebenden Grünstreifen soll ein am Nordrand entlang führender wassergebundener Fußweg verbessern.

Der öffentliche Grünbereich des Landwehrgrabens, ist Teil des im späteren Bauabschnitt zu realisierenden Freizeit- und Erholungsbereiches westlich des Bauabschnittes 1. Neben der Erholungsfunktion, ist hier auch die Möglichkeit zum Spielen, insbesondere für kleine Kinder gegeben.

Insgesamt wird der gesamte Landwehrgraben mit Randstreifen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen.

7.4.4.3 Wasserführung

Um den Landwehrgraben zumindest zeitweise mit mehr Wasser zu füllen, wird die Einleitung von anfallendem Regenwasser der Gebäudedächer über eine separate Trennkanalisation vorgeschlagen. Das vermindert bei Starkregen auch die Häufigkeit des Überlaufens der Kanalisation. Dieser Vorschlag bedarf vor allem hinsichtlich der Aufnahmekapazität des Grabens einer wasserbaulichen Prüfung.

Anfallendes Regenwasser, das aufgrund topographischer und technischer Gegebenheiten nicht in den Landwehrgraben geleitet werden kann, soll nach Möglichkeit in Zisternen gesammelt, bzw. auf den Grundstücken versickert werden.

7.4.4.4 Brücken

Die Brücken sollten optisch mit jeweils einem großen Baum der Hartholzaue, z. B. Eiche oder Ahorn markiert werden.

7.4.5 Straßengrün

Da in den kleinen Gärten der Siedlung kaum Platz für große Bäume bleibt, werden die Straßen mit Bäumen begrünt. Die Anordnung erfolgt mit ausreichend Platz in den Parkstreifen. Um den eigenständigen Charakter der einzelnen Straßen zu betonen, ist für jede Straße eine andere Baumart vorgesehen. Größere Bäume vorwiegend für die Sammelstraßen und kleinere für die übrigen Straßen.

7.4.6 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün

An den Stichstraßen im Osten sind Randstreifen als "Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün" für eine lockere Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen vorgesehen.

7.4.7 Höfe

Für die Höfe sollten kleinkronige einheimische Bäume verwendet werden.

7.4.8 Gärten

Die Einfriedungen der Vorgärten sollten eine Höhe von 1,1 m nicht überschreiten. Holzzäune und Hecken werden empfohlen.

Bei der Gehölzartenwahl geht es um ansprechendes Aussehen und besseres Erleben der Jahreszeiten, z. B. durch unterschiedliche Blühzeiten, Laubwechsel. Ein "Schwarzwaldeffekt" durch dominante Fichten und Tannen, soll ebenso wie eine Überfremdung durch Scheinzypressen mit landschaftsfremden Wuchsformen und unnatürlichen Farben vermieden werden.

7.4.9 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

Im südwestlichen Bereich des Gemeindezentrums ist ein Spielplatz geplant. Er sollte vor allem Kindern bis zu 12 Jahren zugänglich gemacht werden.

Für die Bepflanzung des Spielplatzes gilt ähnliches wie für die Gärten, nur dürfen hier zusätzlich giftige Gehölze keine Verwendung finden.

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Erschließung

Die Anlieger-Sammelstraßen werden als "übliche" Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Die übrigen Straßen sind als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Mischverkehrsflächen gekennzeichnet. Im Gegensatz zu den beiden von Nord nach Süd verlaufenden Sammelstraßen, in denen Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen sind, wurde in den Mischverkehrsstraßen auf eine spezielle Festsetzung der Parkplätze verzichtet, wodurch eine gewisse Flexibilität bezüglich der Verkehrsraumgestaltung bzw. der Anordnung der Zuwege der angrenzenden kleinteiligen Bebauung gewahrt bleibt.

Weitere öffentliche Stellplätze sind im Bereich der öffentlichen Einrichtungen des Gemeindezentrums, des Kindergartens und im Bereich des nordöstlichen Baublocks vorgesehen.

Zur Verkehrsberuhigung sind in den Anliegerstraßen Baumpflanzungen vorgesehen. Die Standorte der Bäume sind wechselseitig festgelegt, so daß die Fahrbahnbereiche verschwenkt werden.

Der Weg entlang des Landwehrgrabens wird als öffentlicher Fußweg rechtlich gesichert. Seine Breite beträgt 2,0 m. Die vorhandenen Platzbereiche werden als solche gesondert ausgewiesen und sollen vom Kfz-Verkehr freigehalten werden.

8.2 Bebauung

Die Ausweisung des Plangebietes als Wohn- und zum kleinen Teil als Mischgebiet, entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Die in § 4, Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen in Allgemeinen Wohngebieten, sind in den kleinteiligeren Baubereichen (Bereiche A - G und J) nicht zulässig. Für die Bebauung beidseitig der östlichen Sammelstraße (Bereich H), sind aufgrund der gewünschten Zentrumsfunktion in Verbindung mit dem Marktplatz / Rathaus, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbe und Anlagen für Verwaltung zulässig.

Flächen für den Gemeinbedarf befinden sich an der westlichen Sammelstraße. Es handelt sich dabei um Flächen mit den Zweckbestimmungen Kirche und Kindergarten.

Die in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl, sind in Abhängigkeit der Grundstücksgrößen und der erwünschten Baufenster, in den Bereichen D, F, I, L und M, vermindert.

Die zulässige Geschoßzahl ist als Höchst- bzw. als Mindest- und Höchstgrenze mit II - III Geschossen festgelegt.

Entlang der von Nord nach Süd verlaufenden Sammelstraßen, ist auf Grund der erwünschten Verdichtung eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

In den übrigen Baubereichen ist die offene Bauweise mit Doppelhäusern und Hausgruppen vorherrschend. Einzelhäuser befinden sich als gestalterischer "grüner Übergang" in den Randbereichen zu den öffentlichen Grünanlagen des Landwehrgrabens und der Kleingartenanlage.

Zur einheitlichen Baugestaltung werden verschiedene Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen getroffen. Geregelt werden die Traufwandhöhe, die Drempehhöhe und die Höhenlage des Erdgeschosses bzw. die sichtbare Sockelhöhe.

Die Baufenster werden aufgrund der erwünschten Gestaltung eng umgrenzt. Entlang der Sammelstraßen sind Baulinien festgelegt, wodurch ihre Bedeutung auch an der Ausprägung der Bebauung ablesbar ist.

Die Anordnung der Garagen und Stellplätze ist von großer gestalterischer Bedeutung. Im Plangebiet werden deshalb nur in den überbaubaren Flächen bzw. in den besonders ausgewiesenen Flächen Garagen und Carports, Tiefgaragen und Stellplätze zugelassen.

Um eine harmonische Gestaltung des Neubaugebietes zu gewährleisten, werden Gestaltungskriterien in bezug auf Dächer, Fassaden und Freiflächen textlich im bauordnungsrechtlichen Teil festgesetzt.

8.3 Landschaft/Grünordnung

8.3.1 Gehölzhaltung

Die wenigen zu erhaltenden Gehölze südlich der Kleingärten, in den Kleingärten und am Graben sind im Landschaftsplan gekennzeichnet und im Rechtsplan festgeschrieben.

8.3.2 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage

Der Landwehrgraben und seine Randstreifen ist in den textlichen Festsetzungen ebenso festgelegt, wie die extensive Pflege der Zwischenräume.

8.3.3 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün

Für die Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün, sind lockere Gehölzpflanzungen mit einheimischen Arten (s. Artenliste 10.1.2) vorgesehen. Die dazwischenliegenden Wiesenflächen sollten ein- oder zweimal im Jahr gemäht werden.

8.3.4 Öffentlich Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

Die Gehölzartenauswahl entspricht denen der Gärten, nur sollten giftige Gehölze ausgelassen werden (s. Artenliste 10.1.3).

8.3.5 Straßenbäume

Die zu pflanzenden Straßenbäume werden in den Festsetzungen Artenliste (10.1.4) festgeschrieben, und zwar gemäß Landschaftsplan für jede Straße eine Art. Für die Baumscheiben ist 1,5 m Breite vorgesehen.

8.3.6 Höfe

Für einige Höfe werden Bäume festgeschrieben. Kleinkronige Bäume werden empfohlen, Arten nicht festgelegt. Fichten, Tannen und Scheinzypressen sind aus Gründen des Landschaftsbildes hier und allgemein in den Gärten untersagt (s. auch Artenliste 10.1.5).

8.3.7 Gärten

Die Einfassungen der Vorgärten sollten 1,1 m nicht überschreiten. Ausnahmen sollten nur mit besonderer Begründung genehmigt werden. Für Nebenstraßen werden Holzzäune und Hecken vorgeschlagen.

Für die Gärten werden Blütensträucher empfohlen. Daneben noch landschaftsgerechte Gehölze, vor allem Sträucher (s. Artenliste 10.1.5).

8.4 Lärmschutz

Auf Anregung beteiligter Träger beantragte die Stadtverwaltung Nidderau, das Ing.-Büro IMB-Plan mit der Erstellung eines Lärmschutzgutachtens.)

Folgende Empfehlungen des Gutachters sind in den Bebauungsplan mit aufgenommen:

- Keine Lärmschutzmaßnahmen entlang des Bahndammes
- Anordnung eines Lärmschutzwalles zur Konrad-Adenauer-Allee im südöstlichen Abschnitt des öffentlichen Grünbereiches
- Ausweisung der Straßenrandbebauung entlang der Konrad-Adenauer-Allee als Mischgebiet

Entsprechend der Vorgabe des Hessischen Straßenbauamtes Hanau wird darauf hingewiesen, daß vom Straßenbaulastträger der B 45 keine Kosten für aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen übernommen werden können.

9. Planstatistik

Nettobau land	8,98 ha
Öffentliche Flächen	2,85 "

Straßen und Parkplätze	1,74 ha
Fußwege	0,12 "
Plätze	0,17 "
Grünbereich Landwehrgraben	0,70 "
Grünbereich Kinderspielplatz	0,04 "
Verkehrsbegleitgrün	0,06 "

Bruttobau land	11,81 ha
	=====

10. Kosten

Maßnahme	Menge	DM/Einheit	Summe DM (netto)
1. Entwässerung (Ver- und Entsorgung)			ca. 3 300 000,00
2. Sammelstraßen (Fahrbahn asphaltiert, Gehwege mit Betonstein gepflastert, Parkplätze)	9 000 m ²	100/m ²	900 000,00
3. Mischverkehrsfläche (Geh- und Fahrbereiche mit Betonstein gepflastert)	8 400 m ²	130/m ²	1 100 000,00
4. Plätze (Betonstein gepflastert, Mobilgarage)	1 700 m ²	200/m ²	340 000,00
5. Straßenbeleuchtung (einschl. Stromversorgung)	70 Stk.	2 500/Stk.	175 000,00
6. Fußwege (wassergebundene Decke)	1 200 m ²	50/m ²	60 000,00

Maßnahme	Menge	DM/Einheit	Summe DM (netto)
7. Landwehrgraben (Begrünung mit Bäumen und Sträu- chern)	7 000 m ²	20/m ²	140 000,00
8. Kinderspielplatz (Begrünung, Mobi- liar, Spielgeräte)	1 Stk.	pauschal	100 000,00
9. Straßenbäume (einschl. Baum- schutz)	120 Stk.	1 000/Stk.	120 000,00
10. Lärmschutzwall	1 Stk.	pauschal	30 000,00
11. Fußgängerbrücken (Holzkonstruktion)	3 Stk.	15 000/Stk.	45 000,00
12. Vermessung		ca.	80 000,00
13. Planung und Bau- leitung		ca.	600 000,00
14. Ausgleichsmaß- nahmen		ca.	500 000,00
Gesamtsumme DM (netto)			ca. 7 500 000,00