

# STADT NIDDERAU

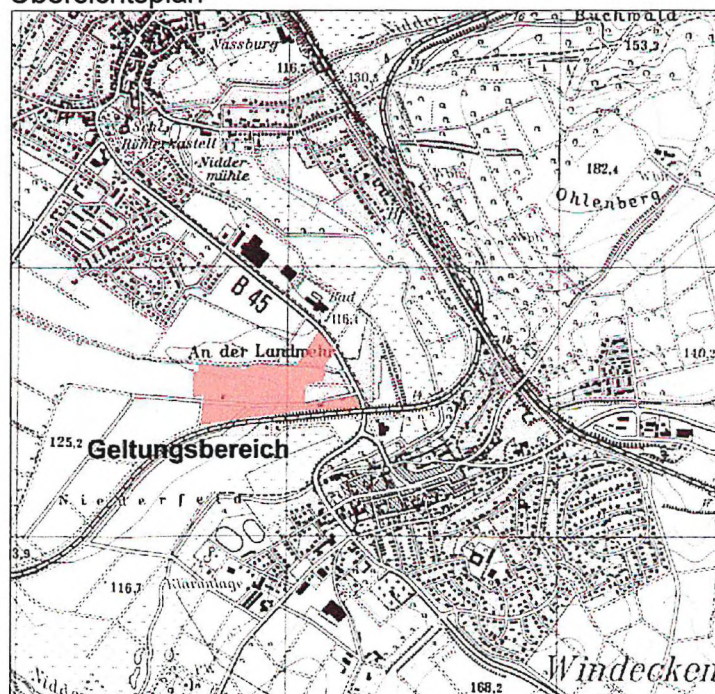
## Stadtteil Windecken

### Änderung

### Bebauungsplan ‚Allee Süd, 1. Bauabschnitt‘

Im Bereich des Ärztehauses

Übersichtsplan



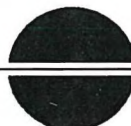
Auszug TK, Blatt 5719 Altenstadt, Hess. Landesvermessungsamt 1990

### Begründung

aufgestellt, Hanau 07.06.1999

Planungsbüro Ralf Werneke

Friedrichstr. 35 63450 Hanau



Stadt- und Landschaftsplanung

Tel. 06181 / 934216 + 934218  
Fax 06181 / 934217

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>2</b>
1.1	Planungsanlaß und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung	2
1.2	Rechtliche Grundlagen	2
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
<b>2</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>5</b>
2.1	Flächennutzungen	5
2.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
<b>3</b>	<b>Planung</b>	<b>7</b>
3.1	Ziel der Planung	7
3.2	Art der baulichen Nutzung	7
3.3	Maß der baulichen Nutzung	7
3.4	Überbaubare Fläche	8
3.5	Erschließung	8
3.6	Ver- und Entsorgung	9
3.7	Grünordnung	9
3.8	Eingriff	10
<b>4</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Bestandsplan</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Änderungsplan</b>	<b>14</b>



## **1 Einleitung**

### **1.1 Planungsanlaß und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung**

Der Bebauungsplan Allee Süd, 1. Bauabschnitt reicht in seiner nordöstlichen Ausdehnung bis zur Bundesstraße (B45) 'Konrad-Adenauer-Allee'. Über den Kreuzungsbereich 'Konrad-Adenauer-Allee' / 'Am Nidderfeld' wird das Baugebiet 'Allee Süd' erschlossen. Von der Änderung des Bebauungsplans ist ein schmaler Flächenstreifen, entlang der Bundesstraße auf Höhe des Kreuzungsbereichs, betroffen. Die Fläche, die Gegenstand der Änderung ist, erstreckt sich über eine Länge von ca. 150 m und hat eine Tiefe von 30 m bis ca. 50 m.

In der vorgesehenen Nutzung als 'Mischgebiet' ist die Fläche verkehrsgünstig gelegen. Direkt an der Bundesstraße, am östlichen Rand des Neubaugebiets und in guter Erreichbarkeit zu den bestehenden Ortsteilen Windecken und Heldenbergen erfordert sie eine Nutzung, die ihrer hohen Zentralität gerecht wird. Darüber hinaus übernimmt die Bebauung unmittelbar an der Bundesstraße eine Schutzfunktion gegenüber der dahinter liegenden Bebauung des Wohngebiets. Für die Entwicklung des Wohngebiets 'Allee Süd' ist die Bebauung daher von großer Bedeutung.

Im Zuständigkeitsbereich der Stadt Nidderau ist seit geraumer Zeit ein Ärztemangel zu verzeichnen, was u.a. in der starken Bevölkerungszunahme begründet liegt. Auf der Fläche ist die Entstehung eines Ärztehauses mit Arztpraxen und anderen Versorgungseinrichtungen geplant.

Die zu bebauende Fläche weist, unter wirtschaftlichen Aspekten, einen sehr ungünstigen Grundstückszuschnitt auf. Zusätzlich wirken die Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan für eine mögliche Bebauung restriktiv, so daß die Entwicklungsmöglichkeiten der Fläche stark eingeschränkt sind. Durch die Änderung des Bebauungsplans soll neben der Realisierung oben genannter planerischer Zielsetzungen den gehobenen Erfordernissen einer solchen Einrichtung Rechnung getragen werden.

Ziel der Änderung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung an einem exponierten, zentralgelegenen Standort unter Berücksichtigung der gegebenen Voraussetzungen zu erreichen. Aus diesem Grund hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau in ihrer Sitzung am 28.05.1999 die Änderung des Bebauungsplanes Allee Süd, 1. Bauabschnitt beschlossen.

### **1.2 Rechtliche Grundlagen**

Der Bebauungsplanänderung liegen die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl.I, S.2141) sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung von Gebäuden (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl.I, S.127) zu Grunde.

Ferner sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten:

- die Hessische Bauordnung (HBO) und die dazugehörige Durchführungsverordnung;
- die Stellplatzsatzung der Stadt Nidderau in der Fassung vom 01.04.1993.

### 1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Geltungsbereich befindet sich im Stadtteil Windecken und ist an der Bundesstraße (B45) 'Konrad-Adenauer-Allee' gelegen. Er erstreckt sich über eine Länge von 150 m und schließt teilweise den Kreuzungsbereich 'Konrad-Adenauer-Allee' / 'Am Nidderfeld' mit ein.

Das Gebiet wird im Nordosten durch die Bundesstraße (B45) begrenzt. Den westlichen Rand bildet das Flurstück 199 aus. Die südliche Grenzlinie verläuft in Stufen. Von Westen nach Osten wird sie durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 199 zur Straße 'Am Rübenberg' ausgebildet. In ihrer Verlängerung schneidet sie die Straße 'Am Nidderfeld'. Weiter verläuft sie in Richtung der Straße 'Am Pfarrgarten' und schließt die Verkehrsfläche der Sackgasse mit ein. Entlang des Landwehrgrabens trifft die Grenze des Geltungsbereichs in der südlichen Spitze auf die 'Konrad-Adenauer-Allee'.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird eine Erweiterung des ursprünglichen Planungsgebietes vorgenommen. Das Gebiet wird um folgende Flurstücke erweitert:

- Heutige Bezeichnung: Gemarkung Windecken, Flur 1, Flurstücke 208, 209, 210 (tlw.) und 211 (tlw.)
- Ehemalige Bezeichnung: Gemarkung Heldenbergen, Flur 13, Flurstück 3 und 4 sowie 179 (tlw.) und 1 (tlw.).

Im weiteren Textverlauf werden die Flurstücke mit der heutigen Bezeichnung benannt. Die obengenannten Flurstücke einbezogen umfaßt der gesamte Geltungsbereich nachstehende Flurstücke:

Gemarkung Windecken Flur 1, Flurstücke: 199 (tlw.), 201 (tlw.), 207/1, 206, 208, 209, 210 (tlw.) und 211 (tlw.)

### 1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

#### Regionalplanung

Die Fläche der Bebauungsplanänderung wird im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) als 'Siedlungsfläche Bestand' ausgewiesen. Die Änderung des Bebauungsplans entspricht den übergeordneten Planvorgaben.

#### Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 (2) BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Nidderau stellt - in der Fassung der 2. Änderung, genehmigt am 12.06.1995 - für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein 'Wohngebiet' gemäß § 1 Abs. 1, Nr. 1 BauNVO entlang der Bundesstraße dar. Die südöstliche Teilfläche ist als 'Fläche für Landwirtschaft' gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB markiert. Darüber hinaus besteht beidseitig der Landwehr ein Flächenstreifen, der als Grünfläche nach § 5 Abs. 2, Nr. 5 BauGB festgeschrieben ist. In seiner Ausdehnung reicht dieser bis an die 'Fläche für Landwirtschaft', die neuer Bestandteil des Bebauungsplans wird, heran.



Für die Fläche, die bereits Bestandteil des Bebauungsplanes ist, ändert sich die Flächennutzung nicht. Nur die südöstliche Teilfläche, die neu dem Geltungsbereich zugeordnet wird, stimmt in ihrer geplanten Nutzung als Baufläche nicht mit der Ausweisung 'Fläche für Landwirtschaft' überein. Mit einer Flächengröße von ca. 370 m<sup>2</sup> ist sie relativ klein und beeinträchtigt die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht. Die Änderung kann somit in diesem Zusammenhang vernachlässigt werden. Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist jedoch die Nutzungsbestimmung für diesen Teilbereich zu ändern.

### **Bebauungsplan**

Bis auf den südlichen Teilbereich, der im Rahmen dieser Änderung dem Geltungsbereich hinzugeschlagen wird, liegt die Fläche im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Allee Süd, 1. Bauabschnitt. Dieser stammt aus dem Jahre 1992 (genehmigt 22.05.1992, in Kraft gesetzt 04.06.1992). Der südöstliche Teilbereich ist bis dahin Bestandteil des Bebauungsplans 'Kleingärten Allee Süd' (genehmigt 07.04.1995).

Der Bebauungsplan 'Allee Süd, 1. BA' zeichnet sich vor allem durch seine Untergliederung in Teilbereiche unterschiedlicher Festsetzungen aus. Damit wird die Ausbildung von Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkten mit unterschiedlicher Dichte beabsichtigt. Im Bereich des Rathauses und entlang der Konrad-Adenauer-Allee ist ein Versorgungsschwerpunkt mit der Kennzeichnung 'Mischgebiet' gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO geplant. Dort wird die Entwicklung einer Bebauung mit hoher Zentralität und Dichte verfolgt. Zu diesem Zweck bestehen im Bereich der Gebietszufahrt beidseitig der Straße 'Am Nidderfeld' Verkehrsflächen mit der 'Zweckbestimmung Platz' gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 11.

Außerdem wird mit der Ausweisung eines 'Mischgebiets' an dieser Stelle den Empfehlungen eines Gutachtens zum Lärmschutz (erstellt durch das Ing. Büro IMB-PLAN) im Rahmen der Bebauungsplanerstellung entsprochen. Das geplante 'Mischgebiet' mit einem geschlossenen Bebauungsriegel entlang der Konrad-Adenauer-Allee dient der dahinterliegenden Wohnbebauung als Lärmschutz. Die bestehenden Festsetzungen mit einem sehr schmal gefaßten Baufenster und der vorgeschriebenen Bindung an die Baulinie entlang der Bundesstraße schränken jedoch die mögliche Bebauung, vor allem hinsichtlich der Ausgestaltung der Grundfläche stark ein.

Der südöstliche Teilbereich ist bis dahin Bestandteil des Bebauungsplanes 'Kleingärten Allee Süd'. Die genannte Fläche ist darin als 'Öffentliche Grünfläche' (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) gekennzeichnet. Mit der Zuordnung zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ändert sich die Nutzung zum 'Mischgebiet' (§ 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO).

Diese Änderung ist aus städtebaulichen Gründen zu befürworten, da sie durch die integrierte Entwicklung der gesamten Bevölkerung im Sinne der Versorgung zu gute kommt. Im bisherigen Bebauungsplan ist die Fläche in ihrer Lage jenseits des Landwehrgrabens von der übrigen Kleingartenanlage räumlich stark abgeschnitten. Durch die Änderung des Geltungsbereichs und die einhergehende Änderung der Flächennutzung dieser sehr kleinen Fläche in einer Größe von ca. 370 m<sup>2</sup> werden die Grundzüge beider Bebauungspläne nicht wesentlich verändert.

Eine zusammenhängende Entwicklung der Flächen ist beabsichtigt und die Entstehung eines Ärztezentrums ist geplant. Um an dieser Stelle eine verbesserte Flächenauslastung zu erreichen, sieht die Änderung des Bebauungsplans neben der Vergrößerung des Gel-

tungsbereichs auch die Änderung einiger Festsetzungen vor. Die Grundzüge der Planung bleiben davon unberührt. Die Nutzung als 'Mischgebiet' bleibt gesichert, und die Stärkung der bestehenden Entwicklungsziele ist zu erwarten.

## **2 Bestandssituation**

### **2.1 Flächennutzungen**

Der bestehende Bebauungsplan ist in Teilbereiche unterschiedlicher Festsetzungen gegliedert. Entlang der Bundesstraße ist ein 'Mischgebiet' gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO vorgesehen. Damit soll ein zentraler Ort für das Planungsgebiet mit erhöhter Dichte erreicht werden. Im Geltungsbereich beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2. Es ist eine Bebauung der Fläche mit zwei- bis dreigeschoßigen Gebäuden beabsichtigt.

Die Flurstücke 208, 209, 210 (tlw.) und 211 (tlw.) sind bis dahin Bestandteil des Bebauungsplans 'Kleingärten Allee Süd'. Abweichend von den übrigen Flächen, die als 'Öffentliche Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Kleingarten' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen sind, haben die genannten Flurstücke die Kennzeichnung 'Öffentliche Grünfläche' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Im Rahmen der Entwicklung des Neubaubereichs Allee Süd ist die Fläche des Geltungsbereichs noch nicht bebaut worden. Beide Flächenteile, sowohl die Fläche des 'Mischgebiets' als auch die 'Öffentliche Grünfläche' des nachbarlichen Bereichs sind brachliegend und mit ökologisch wenig wertvollen Pflanzengesellschaften bewachsen. Auf der 'Öffentlichen Grünfläche' sind außer einem Baum, ehemals zu kleingärtnerischen Zwecken genutzte Anlagen wie eine Hütte und ein Zaun zu erkennen.

### **2.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtteil Windecken. Die Fläche ist an der Bundesstraße gelegen. Gebietsintern münden die Straße 'Am Pfarrgarten' und 'Zum Rübenberg' in die Straße 'Am Nidderfeld'. Diese wiederum mündet am nördlichen Gebietsrand in die Bundesstraße 'Konrad-Adenauer-Allee', so daß der Geltungsbereich darüber an das überörtliche Straßennetz angeschlossen ist.

Die Straße 'Am Nidderfeld' ist als Wohnsammelstraße ausgebildet. Im Straßenraum sind schräggestellte Parkplätze ausgebildet, es besteht eine Fahrspur in einer Breite von 8,5 m. Die Anliegerstraßen 'Am Pfarrgarten' und 'Zum Rübenberg' sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 11 Nr. 11 BauGB.

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist gesichert. Sie erfolgt über die örtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Im Zuge der Entwicklung des Baugebiets 'Allee Süd' wird auch die Versorgung der besagten Parzellen durch den Anschluß an die örtlichen Versorgungsträger vollzogen. Ein Anschluß an die bestehenden Versorgungsleitungen ist vorgesehen.

Für den südöstliche Teilbereich ist im bestehenden Bebauungsplan ‚Kleingärten Allee Süd‘ keine Erschließung vorgesehen. Durch das Angrenzen beider Flächen und durch die Möglichkeit einer gemeinsamen Entwicklung der Flächen ist sowohl die verkehrliche Erschließung als auch der Anschluß an die Ver- und Entsorgungsleitungen gewährleistet.



### **3 Planung**

#### **3.1 Ziel der Planung**

Ziel der Änderung ist, eine Stärkung bestehender Entwicklungsziele im Baugebiet ‚Allee Süd‘ bei gleichzeitiger Flexibilisierung der starren Vorschriften zu erreichen. Die Entstehung eines ‚Mischgebiets‘, wird allein durch die räumlichen Gegebenheiten mit dem ungünstigen Grundstückszuschnitt behindert, ist aber für das Wohngebiet Allee Süd von besonderer Bedeutung. Mit der Ansiedlung eines Ärztehauses soll dem bestehenden Versorgungsdefizit in der Stadt Nidderau entgegengewirkt werden. Darüber hinaus bildet die Bebauung entlang der Bundesstraße ‚Konrad-Adenauer-Allee‘ einen Lärmschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung. Die restriktiven Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan schränken die Entwicklungsmöglichkeiten auf der Fläche, sowohl unter städtebaulichen als auch unter wirtschaftlichen Aspekten, stark ein. Die Änderung des Bebauungsplans will die Realisierung der planerischen Absichten erreichen, indem im Rahmen des geltenden Rechtes eine flexiblere Bebauung der Fläche ermöglicht wird.

#### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Änderung des Bebauungsplans erstreckt sich nun die Festsetzung ‚Mischnutzung‘ gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO über die gesamte Fläche des Geltungsbereiches mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche.

Die Baufläche wird um die beiden Platzflächen beidseitig der Straße ‚Am Nidderfeld‘ vergrößert. Die ‚Verkehrsflächen‘ mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Platz‘ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden als ‚Flächen für Nebenanlagen‘ mit der ‚Zweckbestimmung Stellplätze‘ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichnet.

Der südöstliche Bereich wird Bestandteil der Baufläche. Die Fläche reicht bis an den Graben. Dies hat eine Änderung der Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zur Folge. Die ‚Öffentliche Grünfläche‘ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und die ‚Verkehrsfläche‘ mit der ‚Zweckbestimmung Fuß- und Radweg‘ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 entfallen. Sie werden ebenso wie die ‚Öffentliche Grünfläche‘ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB durch die Bezeichnung ‚Mischfläche‘ gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO ersetzt. Der ehemalige Grünflächenstreifen parallel zum Landwehrgraben wird als ‚Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft‘ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 ausgewiesen. Dort sind die grünordnerischen Vorschriften einzuhalten (vgl. Ziffer 3.7, Landwehrgraben).

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt von der Änderung unberührt. Für das 'Mischgebiet' gilt weiterhin eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Es ist eine zwei- bis dreigeschoßige Bebauung in geschlossener Bauweise möglich. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist auch in Ausnahmefällen nicht vertretbar.

### **3.4 Überbaubare Fläche**

Das Baufenster im bestehenden Bebauungsplan ist relativ schmal gehalten und bietet deshalb nur eingeschränkte Möglichkeiten für die Gestaltung und Auslastbarkeit von Baukörpern. Aus diesem Grund soll mit der Änderung des Bebauungsplans eine Vergrößerung des Baufensters und somit die flexiblere Inanspruchnahme der Fläche verfolgt werden.

Die bestehende Baulinie entlang der Konrad-Adenauer-Allee wird in eine Baugrenze geändert. Sie verläuft weiterhin im vorgeschriebenen Abstand von 10 m zur Bundesstraße. Parallel zum Landwehrgraben wird eine Baulinie mit 5 m Abstand zum Graben geführt. Zur Straßenfläche wird ein Abstand von 3 m vorgeschrieben.

### **3.5 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets bleibt bestehen. Durch die zusammenhängende Bebauung der Fläche ist auch die Erschließung der neu zum Bebauungsplan hinzugeführten Fläche gewährleistet. Die als Stellplätze und Tiefgarage gekennzeichnete Fläche auf dem Grundstück wird aufgehoben. Es entstehen beidseitig der Straße 'Am Nidderfeld' als Stellplatzanlagen gekennzeichnete Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB). Dies sichert die vorgeschriebene Stellplatzanzahl gem. Stellplatzsatzung der Stadt Nidderau (vom 29.06.1995).

Eine Einfahrt zu den Stellplatzanlagen besteht über die Straßen 'Zum Rübenberg' und 'Am Pfarrgarten'. Sie befinden sich jeweils in unmittelbarem Anschluß an den Kreuzungsbereich, so daß die Anliegerstraßen in ihrer Klassifizierung bestehen bleiben können.

Im Baugebiet 'Allee Süd' besteht ein zusammenhängendes Fuß- und Radwegesystem, das entlang des Landwehrgrabens geführt wird. Obwohl im Geltungsbereich die 'Verkehrsfläche' mit der 'Zweckbestimmung Fuß- und Radweg' (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) nicht weitergeführt wird, bestehen andere Möglichkeiten die 'Konrad-Adenauer-Allee' direkt zu erreichen.

Die Anliegerstraße 'Am Pfarrgarten' bleibt als Anliegerstraße bestehen. Der Wendehammer der Verkehrsfläche mit einer Breite von 9 m ist bei geplanter Bebauung ausreichend für die Befahrung mit Personenkraftwagen dimensioniert.

Darüberhinaus entspricht der Bestand teilweise nicht den Planvorgaben im gültigen Bebauungsplan. Im Rahmen der Änderung wird eine Anpassung an die Gegebenheiten vorgenommen. Das betrifft den Wendehammer in der Sackgasse 'Am Pfarrgarten'. Das Flurstück



215/2 ist entgegen der Kennzeichnungen nicht Bestandteil der Verkehrsfläche. Die Stellplätze sind in anderer Form, nicht im öffentlichen Straßenraum ausgebildet. Die vorgeschriebene Anpflanzung der Bäume beidseitig der Straße kann nicht realisiert werden und entfällt.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in bereits bebauter Ortslage. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen liegen vor.

### **3.7 Grünordnung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten weiterhin die grünordnerischen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans. Die Verwendung heimischer Pflanzen auf den Pflanzflächen ist vorgeschrieben.

#### **Landwehrgraben**

Der Landwehrgraben hat eine hohe Bedeutung für das Planungsgebiet 'Allee Süd'. Neben der ökologischen Vernetzung hat er Naherholungs- und Identifikationsfunktion für die Bevölkerung des Gebiets. Unter ökologischen Aspekten ist der Bewuchs der Grabenränder besonders wichtig. Auf der privaten Grünfläche bleiben deshalb weiterhin ein Grünstreifen vorgeschrieben. Dort ist eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichnet. Dabei sei auf die Vorschriften des bestehenden Bebauungsplans und auf die darin angeführte Artenliste verwiesen. Daraus geht ebenfalls hervor, daß der vorhandene Bewuchs zu erhalten, aber auch zu entwickeln ist. Eine artenreiche, krautige und standortgerechte Vegetation entlang des Grabens wird durch die Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Vegetation, gewünscht. Eine Bepflanzung des Grabens mit Bäumen im Abschnitt des Geltungsbereiches ist nicht vorgesehen. Der bestehende Baum ist zu erhalten. Die krautige Vegetation ist extensiv zu pflegen, d.h. ein- bis zweimal jährlich zu mähen.

#### **Straßenraum 'Am Pfarrgarten'**

Die vorgeschriebene Straßenraumbegrünung in der Straße 'Am Pfarrgarten', die eine Anpflanzung von Bäumen beidseitig der Straße vorsieht, ist aufgrund bestehender Stellplatzanlagen nicht realisierbar. Diese Festsetzung wird gestrichen.

#### **Begrünung der Stellplatzflächen**

Auf der Fläche für Nebenanlagen mit der 'Zweckbestimmung Stellplätze' werden grünordnerische Vorschriften getroffen. Damit wird eine Gestaltung der Stellplatzflächen beabsichtigt, die der Eingangssituation zum Planungsgebiet 'Allee Süd' angemessen entgegenkommt. Für alle Pflanzflächen im Bereich der Stellplatzanlagen gilt die dauerhafte Instandhaltung und Pflege.



Beide Nebenanlagen mit der 'Zweckbestimmung Stellplatzfläche' (sowohl westlich als auch östlich der Straße 'Am Nidderfeld') entsprechen in ihren Gestaltungsvorschriften den Festsetzungen gemäß § 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Nidderau (beschlossen am 29.06.1995). Je fünf Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume müssen großkronig sein und einen Stammumfang von mind. 10 cm in einer Höhe von 1 m Höhe vorweisen. Dabei ist eine unbefestigte Baumscheibe mit einer Mindestfläche von 5 m<sup>2</sup> vorgeschrieben. Die Baumscheiben auf den Stellplätzen sind, z. B. durch die Ausbildung eines Abdeckgitters zu schützen.

Darüberhinaus gilt für die Herstellung der Stellplätze eine wasserdurchlässige Bauweise (Wassergebundene Deckung, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Ökopflaster).

Die Ränder beider Stellplatzflächen sind entlang der Konrad-Adenauer-Allee und zu Straße 'Am Nidderfeld' mit einem durchgängigen Grünstreifen einzufassen. Der Grünstreifen muß eine Mindestbreite von 1,5 m vorweisen. Auch dieser ist in einem regelmäßigen Abstand von 10 m bis 15 m mit einem großkronigen heimischen Laubbaum zu bepflanzen. Die Zwischenbereiche sind mit heimischen Sträuchern oder Stauden zu begrünen.

Für die Stellplatzfläche östlich der Straße 'Am Nidderfeld' gilt außerdem: Die Stellplatzfläche ist mit einem Grünstreifen in einer Mindestbreite von 1 m zu untergliedern. Außer mit den vorgeschriebenen Bäumen ist auch diese Fläche mit heimischen Stauden und Sträuchern zu bepflanzen.

### 3.8 Eingriff

Neben der geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die Bebauung einer innerörtlichen Fläche ist die Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft ein wichtiges Ziel der Planung. Durch die Vorschriften zur Erhaltung und Entwicklung des Landwehrgrabens und die gestalterischen Festsetzungen im Bereich der Stellplätze soll die ökologische Funktion des Grabens und die ausreichende Begrünung des Gebiets erreicht werden.

Nur für den südöstlichen Bereich ist durch die Bebauungsplanänderung mit einem stärkeren Eingriff zu rechnen. Dort läßt die geänderte Kennzeichnung als 'Mischgebietsfläche' mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 eine Neuversiegelung erwarten. Die Wiese in diesem Bereich ist recht artenarm bewachsen. Der Grünstreifen entlang des Landwehrgrabens ist Teil der innerörtlichen Grünraumvernetzung und bleibt erhalten. Außer seiner Erhaltung wird seine Pflege und Entwicklung vorgeschrieben.

Durch die Umgestaltung der Plätze im Eingangsbereich der Siedlung ist mit keiner zusätzlichen Versiegelung zu rechnen. Die wasserdurchlässige Deckung unterstützt den ungehinderten Oberflächenabfluß und die Grundwasserneubildung. Die vorgeschriebene Begrünung der Flächen unterstützen mit ihrem Blattwerk die Verdunstung und Bindung der Luftschadstoffe in diesem Bereich.

## 4 Zusammenfassung

In der Stadt Nidderau im Stadtteil Windecken soll an der Bundesstraße ‚Konrad-Adenauer-Allee‘ ein Ärztezentrum entstehen. Die Fläche ist im gültigen Bebauungsplan als ‚Mischgebietsfläche‘ gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO gekennzeichnet. Die gegebenen Voraussetzungen mit einem sehr schmalen aber auch langen Grundstückszuschnitt sind ungünstig. Zudem bieten die stark restriktiv wirkenden Festsetzungen im Bebauungsplan wenig Gestaltungsfreiräume für eine akzeptable und auch wirtschaftliche Bebauung.

Die Bebauung der Fläche ist für das Wohngebiet Allee Süd von hoher Bedeutung. Zum einen ist die Bevölkerung im Stadtgebiet der Stadt Nidderau, vor allem seit der starken Bevölkerungszunahme in den vergangenen Jahren mit Ärzten nicht ausreichend versorgt. Zum anderen wird mit der Mischgebietsbebauung entlang der Bundesstraße den Empfehlungen aus dem Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan gefolgt und dadurch Lärmschutzvorkehrungen getroffen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird deshalb unter den genannten Voraussetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche bei gleichzeitiger Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten erreicht. Folgende Änderungen werden vorgenommen:

Die Baufläche wird um eine kleine Teilfläche im südöstlichen Bereich ergänzt. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 208, 209, 210 (tlw.) und 211 (tlw.) der Gemarkung Windecken, Flur 1. Diese Flächen sind im ursprünglichen Bebauungsplan ‚Öffentliche Grünfläche‘ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Mit der Änderung werden sie als ‚Mischgebietsfläche‘ gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO gekennzeichnet. Die Grünfläche entlang des Grabens hat weiterhin Vernetzungsfunktion für das Baugebiet. Ihre Erhaltung wird durch die getroffene Kennzeichnung als ‚Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft‘ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gewährleistet. Darüber hinaus fordern die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans die Pflege und Entwicklung des Grünstreifens. Der als ‚Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung‘ geführte Fuß- und Radweg nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entfällt.

Die ‚Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Platz‘ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB beidseitig der Straße ‚Am Nidderfeld‘ entfallen. Sie werden Teil der Baufläche und als ‚Nebenanlagen für Stellplätze‘ nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichnet. Eine Zufahrt wird über die Straßen ‚Zum Rübenberg‘ und ‚Am Pfarrgarten‘ festgeschrieben. Die Stellplätze sind entsprechend der Vorschriften zu begrünen. Damit soll außer den ökologischen Zielsetzung folgend auch eine angemessene Gestaltung der Eingangssituation zum Baugebiet ‚Allee Süd‘ erreicht werden.

Eine flexiblere Bebauung der Fläche und ihre verbesserte bauliche Auslastung wird im Wesentlichen durch die Vergrößerung des Baufensters erreicht. Ausschließlich Baugrenzen bestimmen, den vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen entsprechend, die Größe der überbaubaren Fläche.

Im Bereich der Straßenverkehrsflächen ändert sich nur die Begrenzung der Straße ‚Am Pfarrgarten‘. Dort wird dem Bestand entsprechend die Straßenverkehrsfläche etwas verkleinert. Die vorgeschriebenen Bäume können dort aufgrund der Stellplatzsituation nicht realisiert werden. Sie werden aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die geordnete, städtebauliche Entwicklung im Sinne der planerischen Zielsetzungen verfolgt. Durch die Änderungen werden die starken Re-

striktionen entschärft und damit die Bebauung der Fläche auch unter dem Anspruch der Wirtschaftlichkeit erleichtert. Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung wird gesichert.

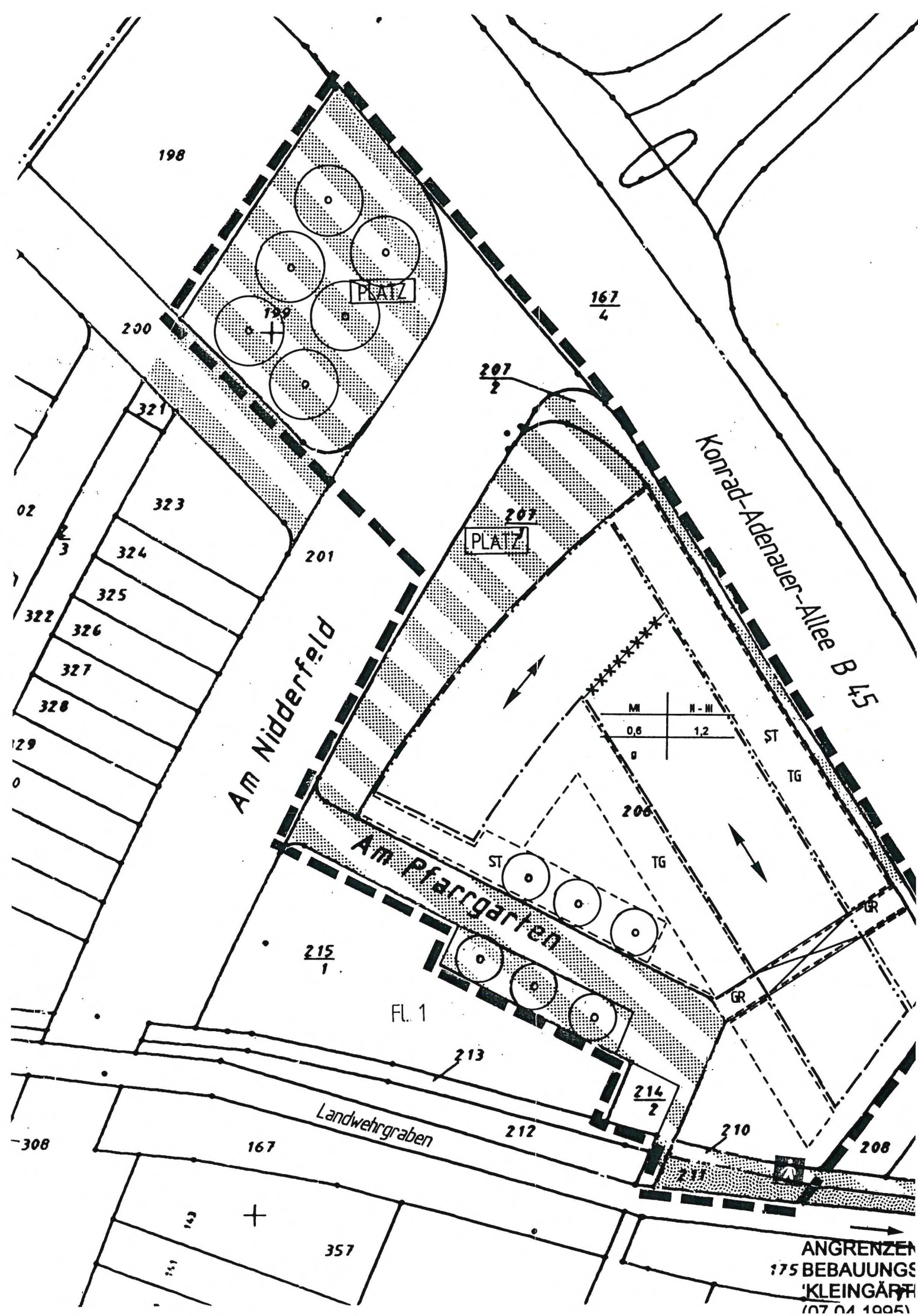


Änderung des Bebauungsplans  
,Allee Süd, 1. BA'  
im Bereich des Ärztehauses

**Bestandsplan**

Änderung des Bebauungsplans  
,Allee Süd, 1. BA'  
im Bereich des Ärztehauses

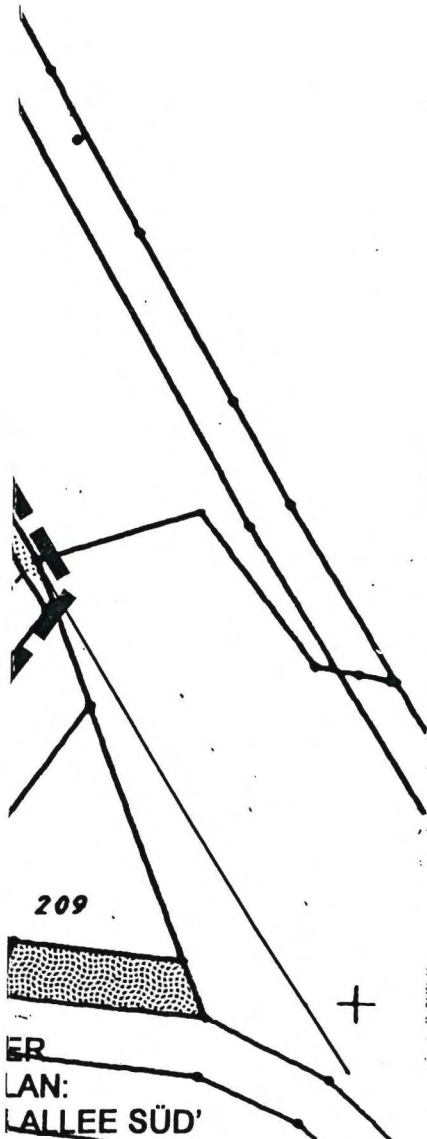
## **Änderungsplan**



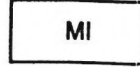


# PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

## Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



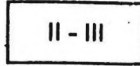
Mischgebiet



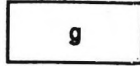
Grundflächenzahl



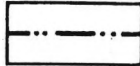
Geschoßflächenzahl



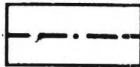
Zahl der Vollgeschosse



geschlossene Bauweise



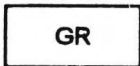
Baulinie



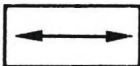
Baugrenze



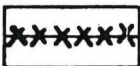
Durchgang



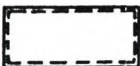
Gerecht



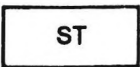
Hauptfistrichtung



Abrenzung unterschiedlicher Stellungen baulicher Anlagen



Fläche für Stellplätze, Tiefgaragen



Stellplätze



Tiefgarage



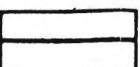
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Platz



Zweckbestimmung: Fußweg und Radweg (wassergebunden)



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Grünfläche

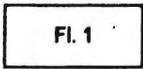

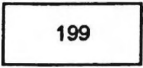
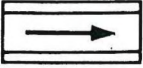


Anpflanzen von Bäumen

## Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschossigkeit
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachausbildung

## Nachrichtliche Übernahmen

	Flurnummer, z. B. Flur 1
	Parzellengrenze (vorhanden)
	Parzellennummer, z. B. 199
	Landwehrgraben mit Fließrichtung

### Änderung des Bebauungsplans

#### 'Allee Süd, 1. BA'

#### Bestandsplan

aufgestellt, Hanau 07.06.1999

Maßstab: 1 : 500



# VERFAHRENSVERMERKE

## Aufstellungsbeschuß

Der Magistrat der Stadt Nidderau hat in seiner Sitzung am 28.05.99 den Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes 'Allee Süd, 1. BA' gem. § 2 (4) BauGB gefaßt. Der Aufstellungsbeschuß wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.

61130 Nidderau, den

## Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Magistrat der Stadt Nidderau hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans einschließlich Begründung gem. § 13 (2) und (3) BauGB zur Stellungnahme der betroffenen Bürger und der Träger öffentlicher Belange gebilligt.

Die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange finden gleichzeitig in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... statt.

61130 Nidderau, den

## Satzungsbeschuß

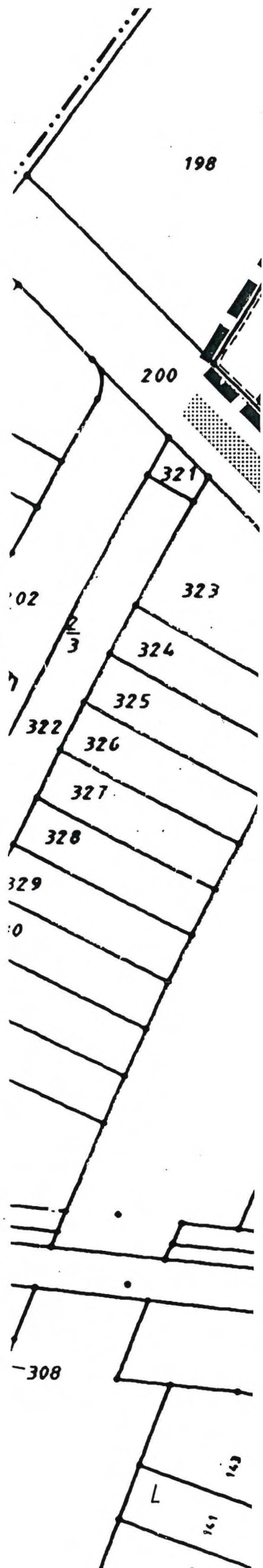
Der Magistrat der Stadt Nidderau hat in seiner Sitzung am ..... nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken die Bebauungsplan-Änderung als Satzung beschlossen.

61130 Nidderau, den

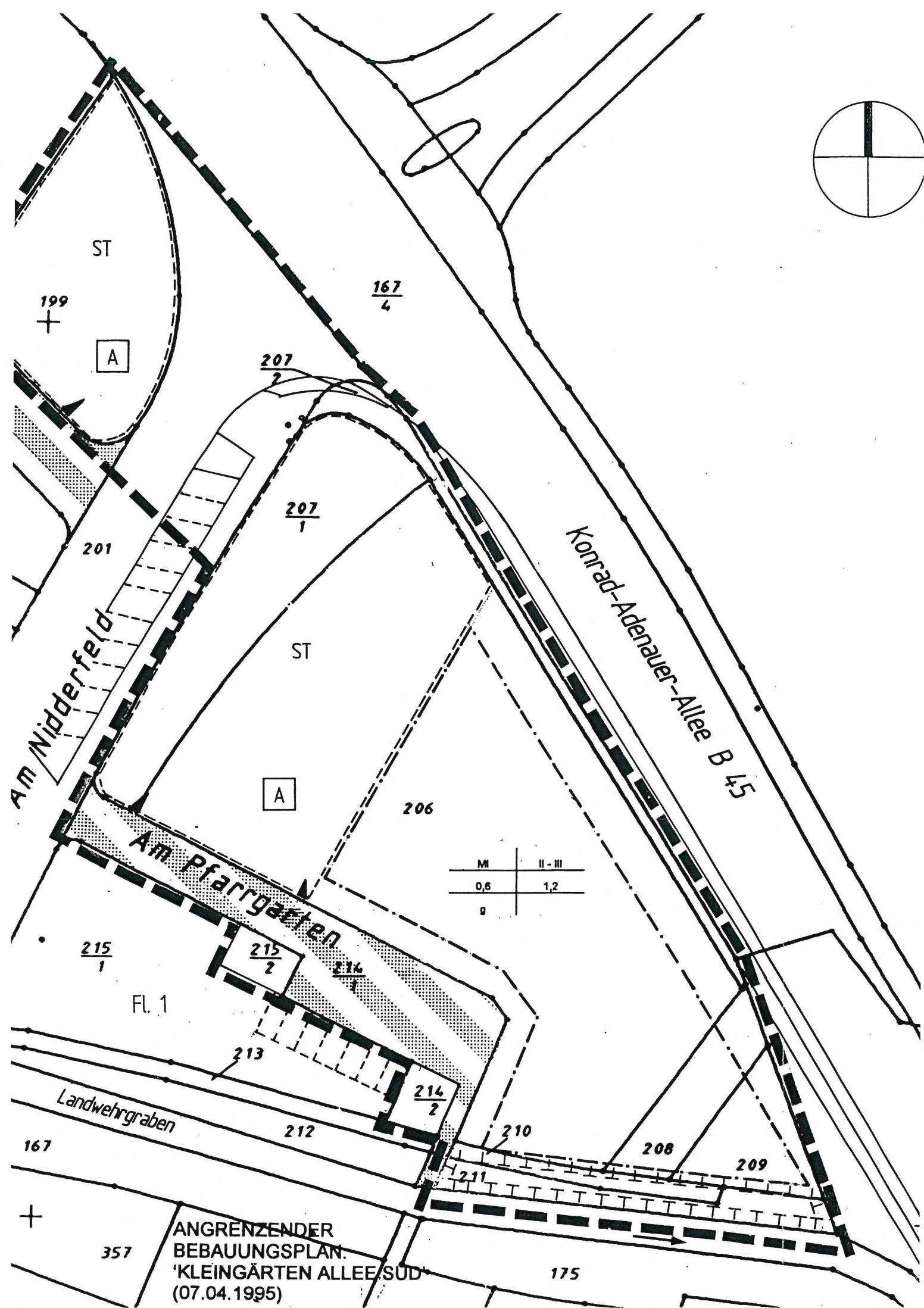
## Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Satzungsbeschuß wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht, und der Bebauungsplan tritt somit gem. § 10 BauGB am ..... in Kraft.

61130 Nidderau, den






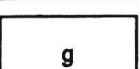
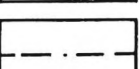
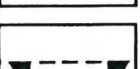
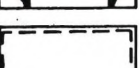
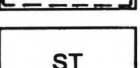
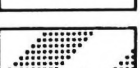
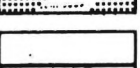
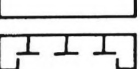
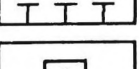






# PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

## Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Mischgebiet
	Grundflächenzahl
	Geschoßflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse
	geschlossene Bauweise
	Baugrenze
	Einfahrtsbereich
	Fläche für Stellplätze
	Stellplätze
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie
	Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
	Vorschriften zur Gestaltung der Stellplatzfläche

### Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschossigkeit
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachausbildung

## TEXTLICHE FEST

### Planungsrechtliche

#### Flächen für Maßnah und Landschaft (§ 9

Der Grünstreifen entl  
ortgerechten Bepflan  
bestehenden Bebau  
dauerhaft zu pflegen

### Festsetzungen nach

#### Stellplätze (§ 50 HB

Für die Stellplatzanla  
ten die gestalterische  
der Stadt Nidderau v

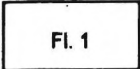

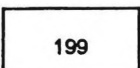

Je fünf Stellplätze ist  
pflanzen. Es sind gro  
deststammumfang in  
Baum ist eine unbefe  
vorgeschrieben. Die  
schützen, z. B. durch

Darüber hinaus sind  
(wassergebundene D  
gittersteine, Ökopflas

Die Ränder beider St  
einem durchgängiger  
fassen. Außerdem ist  
'Am Nidderfeld' befin  
untergliedern. Der du  
Abständen von 10 m  
Bäumen zu bepflanze  
ebenso wie die der P  
Sträuchern vorzunehr

Sämtliche Pflanzfläch  
pflegen.

## Nachrichtliche Übernahmen

	Flurnummer, z. B. Flur 1
	Parzellengrenze (vorhanden)
	Parzellennummer, z. B. 199
	Landwehrgraben mit Fließrichtung

Änd

Planungsbüro Ralf W

Friedrichstr. 35 63450 Hanau



# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 +25 BauGB)**

Der Grünstreifen entlang des Landwehrgrabens ist mit einer standortgerechten Bepflanzung gem. den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes von 22.05.1992 zu ergänzen und dauerhaft zu pflegen.

## **Festsetzungen nach Landesrecht**

### **Stellplätze (§ 50 HBO)**

Für die Stellplatzanlagen beidseitig der Straße 'Am Nidderfeld' gelten die gestalterischen Vorschriften gem. § 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Nidderau vom 29.06.1995.

Je fünf Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen. Es sind großkronige Bäume zu pflanzen, die einen Mindeststammumfang in einem m Höhe von 10 cm haben. Für jeden Baum ist eine unbefestigte Baumscheibe von mindestens 5 m<sup>2</sup> vorgeschrieben. Die Baumscheiben auf den Stellplätzen sind zu schützen, z. B. durch Abdeckgitter.

Darüber hinaus sind die Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Deckung, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Ökopflaster) auszufertigen.

Die Ränder beider Stellplatzflächen sind zu den Straßen hin mit einem durchgängigen Grünstreifen in einer Breite von 1,5 m einzufassen. Außerdem ist die Stellplatzfläche, die sich östlich der Straße 'Am Nidderfeld' befindet, mit einem 1 m breiten Grünstreifen zu untergliedern. Der durchgängige Grünstreifen ist in regelmäßigen Abständen von 10 m bis 15 m mit standortgerechten großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzung der Zwischenbereiche ist ebenso wie die der Parkplatzuntergliederung mit Stauden und Sträuchern vorzunehmen.

Sämtliche Pflanzflächen sind Instand zu setzen und dauerhaft zu pflegen.

## **Änderung des Bebauungsplans**

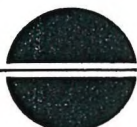
### **'Allee Süd, 1. BA'**

#### **Änderungsplan**

aufgestellt, Hanau 07.06.1999  
Maßstab: 1 : 500

**Planungsbüro Ralf Werneke**

Friedrichstr. 35 63450 Hanau



**Stadt- und Landschaftsplanung**

Tel. 06181 / 934216 + 934218  
Fax 06181 / 934217