



# Stadt Nidderau Stadtteil Windecken / Heldenbergen Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Allee Süd“ 3. BA **Zusammenfassende Erklärung**



*Dem Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 4 bzw. 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.*

---

Bearbeitung:

**BÜRO DR. KLAUS THOMAS**  
Ritterstraße 8 • 61118 Bad Vilbel  
Tel: 06101/ 582106 • Fax: 06101/ 582108  
Info@buerothomas.com • www.buerothomas.com  
Bearbeitungsstand: Januar 2019



## 1 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat in ihrer Sitzung am 28. Oktober 2005 den Änderungs- und Erweiterungsbeschluss für den Bebauungsplan „Allee Süd“ 3. Bauabschnitt in Windecken / Heldenbergen gefasst.

Die Planung Allee Süd war auch Gegenstand der am 17.11.2004 bekannt gemachten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nidderau.

### Termine

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde bereits im Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vom 14.8.2004 bis zum 30.8.2004 durchgeführt. Die Erweiterung des Bebauungsplans „Allee Süd“ 3.BA war Bestandteil dieser Fortschreibung. Da die Unterrichtung und Erörterung bereits auf dieser Grundlage erfolgt ist, konnte auf eine weitere frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet werden. Die frühzeitige Unterrichtung der durch die Planung berührten **Behörden und Träger öffentlicher Belange** wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB im März 2005 und ergänzt durch einen Erörterungstermin am 22.04.2005 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB bei der Stadtverwaltung vom 11.07.2005 bis einschließlich 15.08.2005 **öffentlich ausgestellt**. Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel mit Anschreiben vom 06.07.2005 und Fristsetzung zum 15.08.2005.

Der **Satzungsbeschluss** erfolgte am 28.10.2005 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau.

## 2 Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Das Plangebiet liegt am Westrand der großen Neubaugebiete von Heldenbergen und Windecken. Es soll durch eine Arrondierung der Wohnbauflächen bis hin zur Neubautrasse der B 45 ergänzt und abgeschlossen werden.

Anlass der Erweiterungsplanung war die Überlegung, die un bebauten Randbereiche des Plangebiets sinnvoll zu nutzen. Die mit der Erweiterung des 3. Bauabschnitts gleichzeitig geplanten Änderungen der rechtskräftigen Planung betreffen einerseits redaktionelle Anpassungen an aktuelle Planungsüberlegungen, andererseits sollten Änderungen, die sich durch die Umsetzungen in den Ausführungsplanungen als sinnvoll erwiesen haben, in die Bauleitplanung übernommen werden. Daneben erfolgte die Einpassung der Bauleitplanung in die aktuelle Katastergrundlage.



### 3 Berücksichtigung der Umweltbelange

#### 3.1 Allgemein

Im Regionalplan 2000 war das Plangebiet als „Siedlungsbereich Bestand“ ausgewiesen.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidderau von 2004 war der rechtskräftige Bereich der Allee Süd als Wohnbaufläche und die Erweiterungsflächen als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Lediglich die Bereiche am Landwehrgraben wurden als Grünflächen ausgeklammert. Durch ein Planzeichen gekennzeichnet ist die Lage eines Bolzplatzes.

Der Bebauungsplan „Allee Süd“ 3. Bauabschnitt war am 24.12.1999 in Kraft getreten. Da die Änderungsplanung eine weitgehend abgeschlossene Gebietsentwicklung betrifft, waren hier die Umweltbelange nur von untergeordneter Bedeutung. Die unbebauten Bereiche waren im Rahmen der rechtskräftigen Planung bereits in die Eingriffsbeurteilung eingegangen. Das bilanzierte Ausgleichsdefizit, wurde durch Festsetzung von weiteren Ausgleichsmaßnahmen in einem 2. Geltungsbereich ausgeglichen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt, dass der Untersuchungsraum für die Umweltprüfung aufgrund der Planvorgeschichte auf die Gebietserweiterung beschränkt werden kann.

In dem Erweiterungsbereich des Bebauungsplans sollten die Voraussetzungen für die Arrondierung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung geschaffen werden.

Der Erweiterungsbereich des 3. Bauabschnitts schließt sich als Geländestreifen an den südlichen Gebietsrand an. Die Randbereiche waren bereits parzelliert, aber noch nicht bebaut. Insofern bestand die Möglichkeit, für die Erweiterung in das rechtskräftig überplante Gebiet einzugreifen und die Voraussetzungen für die Erweiterung zu schaffen. Vorgaben resultierten in erster Line aus der Kanalisation und den bereits hergestellten Verkehrsflächen.

Direkt am Plangebiet führt im Süden die Bahnlinie Bad Vilbel – Stockheim vorbei. Südlich der Bahnlinie fällt das Gelände vom Bahndamm aus teilweise steil zur Aue der Nidder ab. Die Auenlandschaft ist unbebaut.

Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die nahe am Plangebiet vorbeiführende Bahntrasse weist einen teilweise dichten standorttypischen Gehölzbestand auf. In diesen Bestand wird durch die Bauleitplanung jedoch nicht eingegriffen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Plans sollten im Prinzip im vollen Umfang ihre Gültigkeit behalten und in dem südlichen Bereich ebenfalls Anwendung finden. Andererseits hatten sich durch aktuelle Planungen der Stadt Nidderau für Wohngebiete und



deren Diskussion in den städtischen Gremien auch im Detail andere Standards ausgebildet. Dies ließ eine maßvolle, die Grundzüge der Planung nicht berührende Anpassung des Festsetzungsapparats sinnvoll erscheinen.

Im Rahmen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich festgesetzt. Eine Eingriffsminimierung konnte durch die Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen auf das notwendige Maß, die Einschränkung standortfremder Gehölze, die Befestigung von Stellplätzen und Gebäudezuwegungen in wasser- und luftdurchlässigen Belägen und die Sammlung von Niederschlagswasser erreicht werden. Als Ausgleichsmaßnahmen sind die Mindestbegrünung von Garten- oder Grünflächen mit Bepflanzungsvorgaben, die Randeingrünung, die Begrünungsvorschriften für die Vorgartenbereiche, die Anpflanzung von Bäumen im öffentliche Straßenraum und die Begrünung von Dachflächen festgesetzt.

### **3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter**

#### **Schutzgut Tiere**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut beschränken sich auf den Verlust von Lebens- und Nahrungsraum einiger allgemein häufiger Arten. Die damit einhergehenden Konflikte konnten durch Kompensation auf Basis der Ausgleichs-Abgaben-Verordnung (AAV) ausgeglichen werden.

#### **Schutzgut Pflanzen**

Die Flächen im Erweiterungsbereich wurden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Gebietsgröße bestanden weder nennenswerte Auswirkungen auf das Schutzgut noch bemerkenswerte Konflikte.

#### **Schutzgut Boden**

Die Inanspruchnahme reduziert sich auf eine kleine, zudem bereits durch Bautätigkeiten gestörte Fläche. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht erheblich.

#### **Schutzgut Wasser**

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gering zu halten ist festgesetzt, dass das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten ist.



### **Schutzgut Klima**

Aufgrund der geringen Gebietsgröße konnten die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima vernachlässigt werden. Klimaverträgliche Gebäudestellungen wurden angeregt.

### **Schutzgut Landschaft**

Da es sich um eine Abrundung bestehender Baugebiete handelt, die im Westen in eine weitere Baufläche übergehen und darüber hinaus mit dem Südrand an die Bahnlinie angrenzt, ist der Erweiterungsfläche keine Übergangsfunktion zur offenen Landschaft zuzuordnen. Erhebliche und nachhaltige, negative Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholungsnutzung gehen von dem Erweiterungsgebiet „Allee Süd 3. BA“ nicht aus.

### **Schutzgut Mensch**

Da das Erweiterungsgebiet über die vorhandenen Baugebiete erschlossen wird, war für die dort lebenden Menschen mit einer Beeinträchtigung durch Lärm und Abgase zu rechnen. Absehbar waren jedoch auch Veränderungen bezüglich der Verkehrsbeziehungen aufgrund der Umgehungsstraße.

Die unterschiedlichsten Auswirkungen durch Lärm aufgrund der Umgehungsstraße, der angrenzenden Bahnlinie und des Bolzplatzes wurden geprüft. Daraufhin wurden planungsrechtliche Vorgaben zum Lärmschutz getroffen.

### **Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter**

Auf die im Baugebiet Allee Süd 2.BA gefundenen zahlreichen Bodendenkmäler und auf den Umgang mit möglichen Funden wird im Rahmen der textlichen Hinweise eingegangen.

## **3.3 Fazit**

Die Vorgaben der übergeordneten Planungen bestätigen grundsätzlich die Erweiterungsplanung.

Die im Rahmen der Umweltprüfung untersuchten Auswirkungen haben für die Pflanzen- und Tierwelt nur eine unerhebliche Bedeutung. Auch die Auswirkungen auf die Bereiche Boden-, Wasser- und Klimaschutz sowie auf das Landschaftsbild sind durch die geringe Erweiterungsfläche unerheblich.

Durch gezielte Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Einflüssen auf den Mensch und auf Bodendenkmäler sollen Auswirkungen auf das unbedingt notwendige reduziert werden. Hierbei waren insbesondere Maßnahmen zu treffen, die



den erforderlichen Lärmschutz für das Plangebiet und die angrenzenden Wohnbereiche sichern.

#### **4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Ergebnis der Abwägung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde lediglich eine für die Planung erhebliche Anregung zu den Umweltbelangen vorgebracht. Die Überprüfung der Lärmemissionen (Straße, Bahn, Bolzplatz) im Plangebiet wurde angeregt. Die Überprüfung der Situation ist erfolgt.

Die Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung sind in die Erweiterungsplanung eingeflossen. Dies betraf die Festsetzungen und Hinweise zu den Belangen des Naturschutzes, des Lärmschutzes, der Ver- und Entsorgung, der Versorgungsträger und der verkehrlichen Erschließung. Wesentliche Änderungen der Bauleitplanung haben sich daraus nicht ergeben.

Die im Rahmen der Offenlage vorgebrachte Anregung zur Biotopwertbilanzierung wurde berücksichtigt. Die Bilanzierung wurde entsprechend überarbeitet, was zu einem höheren Ausgleichsdefizit führte. Die Differenz konnte jedoch durch eine geringe Vergrößerung der Ersatzfläche ausgeglichen werden. Eine entsprechende Festsetzung ist erfolgt.

#### **5 Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung**

Aufgrund der Flächennutzungsplanung war eine grundsätzliche Planungsentscheidung bereits getroffen worden. Die Prüfung zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten ergaben keine grundsätzlichen Änderungen, da die Erweiterungsplanung auch im Zusammenhang mit den bereits realisierten Bauabschnitten zu sehen ist.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Auswirkungen der Planung begrenzt und insgesamt minimiert.