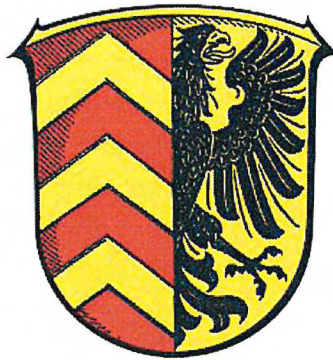


STADT NIDDERAU

Stadtteil Windecken



Begründung

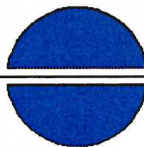
2. Änderung Bebauungsplan „Allee Süd - 3. Bauabschnitt“
Emil-Nolde-Straße / Max-Ernst-Straße

- Satzung -

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Nidderau
Stand: 30.11.2017

Planungsbüro Ralf Werneke

Friedrichstraße 35; 63450 Hanau



Stadt- und Landschaftsplanung

Tel. 06181 / 93 42 16 Fax 06181 / 93 42 17

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	3
1.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2. Planungsanlass und Planziel	3
1.3. Planungsrechtliche Situation.....	4
1.3.1. Bebauungsplan.....	4
1.3.2. Verfahren gem. § 13a BauGB.....	4
1.3.3. Rechtliche Grundlagen	5
1.4. Übergeordnete Planungen.....	5
1.4.1. Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	5
2. BESTANDSSITUATION	6
2.1. Flächennutzung und städtebauliche Situation.....	6
2.2. Verkehrliche Erschließung	7
2.3. technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung).....	7
2.3.1. Energie	7
2.3.2. Gas.....	7
2.3.3. Trink- und Löschwasser.....	7
2.3.4. Abwasser.....	8
2.3.5. Leitungsrecht.....	8
2.4. Immissionssituation	8
2.5. Altlasten	8
2.6. Bodendenkmäler	8
3. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT	9
3.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	9
3.1.1. Art der baulichen Nutzung	9
3.1.2. Maß der baulichen Nutzung	9
3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	10

1. EINLEITUNG

1.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Allee Süd - 3. Bauabschnitt (BA)“ liegt im südwestlichen Bereich des Stadtgebiets von Nidderau und im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Windecken. Die Wohnsiedlung „Allee Süd“ grenzt südlich an die Gemarkung Heldenbergen an.

Der Planbereich der Bebauungsplan-Änderung wird von der Emil-Nolde-Straße im Norden und der Max-Ernst-Straße im Süden begrenzt. Der Planbereich umfasst die Flurstücke: Stadt Nidderau, Gemarkung Windecken, Flur 1, Flurstücke 506/1 und 505/4.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst eine Fläche von ungefähr 2.304,37 m².



Abb. 1: von l. nach r.: Luftbild Wohnsiedlung „Allee Süd“; Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan-Änderung; Abbildungen ohne Maßstab, genordet (Quelle: Google Earth Bildaufnahme vom 09.05.2016, eigene Darstellung)

1.2. Planungsanlass und Planziel

Die Stadt Nidderau hat entschieden, einen kleinen Teilbereich im rechtskräftigen Bebauungsplan „Allee Süd - 3. BA“, zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen aufgrund des gegenwärtig hohen Wohnraumbedarfs in Nidderau zu ändern. Die Bebauungsplan-Änderung entspricht dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und trägt zur Nachverdichtung des Siedlungsraumes im entsprechenden Maße bei.

Hierzu soll die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche (s. Abb. 2), zu einer Fläche für Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO im Sinne des § 13a BauGB entwickelt werden. Die Bestimmungen für die geplante Bebauung leiten sich von den Festsetzungen für die umliegenden Flächen des rechtsgültigen Bebauungsplans ab.

Der Wegfall der öffentlichen Grünfläche mit Bolzplatz an dieser Stelle wird mit der neugeplanten großflächigen Parkanlage am südwestlichen bis südlichen Randgebiets der Wohnsiedlung kompensiert.

1.3. Planungsrechtliche Situation

1.3.1. Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Allee Süd - 3. BA“ wurde im Oktober 2005 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt wurde der Bebauungsplan am 17.11.2005 gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Allee Süd - 3. BA“ setzt neben den notwendigen Erschließungsflächen, verschiedenen Flächen für den Gemeinbedarf (wie Grünflächen, Bolz- und Spielplatz) über den gesamten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet mit einer II-geschossigen Bebauung als Höchstmaß fest. Die zulässige Grundfläche ist mit 0,4 festgesetzt.

1.3.2. Verfahren gem. § 13a BauGB

Der bestehende Bolzplatz soll durch eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die zu erfüllenden gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind hier gegeben: Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs mit einem Bebauungsplan befindet, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll. Ein solcher Bebauungsplan der Innenentwicklung kommt nach den Vorstellungen des Gesetzgebers auch dann in Betracht, wenn das in Rede stehende Plangebiet sich innerhalb des Siedlungsbereiches als brachgefallene Fläche oder als eine einer anderen Nutzungsart zuzuführenden Fläche darstellt (vgl. RegE zum BauGB 2007, BT-Drucks. 16/2496).

Des Weiteren darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn er eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von nicht mehr als 70.000 m² besitzt. Mit einem Geltungsbereich unter 20.000 m² liegt die festgesetzte Grundfläche entsprechend deutlich unter diesem Wert, und der beabsichtigte Bebauungsplan kann unter Anwendung von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan mit Grundfläche unter 20.000 m²) aufgestellt werden.

Das beschleunigte Verfahren ist außerdem nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht anwendbar, wenn die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht; dies im vorliegenden Fall zu verneinen.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, welche die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, sprich FFH- und Vogelschutzgebiete, sind. Solche Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Im Ergebnis steht somit fest, dass der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB keine rechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen.

In diesem Verfahren wird deshalb gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Gem. § 13a Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden abgesehen.

1.3.3. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294)

Stellplatzsatzung der Stadt Nidderau (samt Anlage zur Stellplatzsatzung) i.d.F. wie beschlossen am 29.06.1995, (i.d.F.d. zusätzlichen Ausweisung in Euro-Beträgen vom 30.6.99).

1.4. Übergeordnete Planungen

1.4.1. Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Da sich die Bebauungsplanänderung auf eine kleine Teilfläche eines rechtskräftigen Bebauungsplans bezieht, wird auf die Darstellung regionaler Entwicklungsziele und des Flächennutzungsplans an dieser Stelle verzichtet und auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Allee Süd - 3. BA“ (Oktober 2005) verwiesen.

2. BESTANDSSITUATION

2.1. Flächennutzung und städtebauliche Situation

Die Fläche für die Bebauungsplan-Änderung ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 derzeit als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Ca. 2/3 der Fläche sind dabei dem besonderen Nutzungszweck als „Bolzplatz“ zugeführt und genutzt. Der Bolzplatz ist vollständig umzäunt.



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: Google Earth Bildaufnahme vom 09.05.2016, eigene Darstellung)

An der nördlichen Grenze der Änderungsfläche verläuft eine Böschung parallel zur Emil-Nolde-Straße. Entlang der Böschungsoberkante verläuft ein Pflanzstreifen mit Gehölzen und jungen Bäumen. Ein Pflanzstreifen gleicher Art verläuft an der westlichen Grenze der Fläche der Bebauungsplan-Änderung. Die auf dieser Fläche befindlichen Pflanzstreifen mit Gehölzen, welche im Rahmen des Bebauungsplans „Allee Süd - 3. BA“ gepflanzt wurden, müssen im Zuge der Planung vollständig entfernt werden. Die jungen Bäume dagegen werden nach Möglichkeit erhalten oder im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung versetzt.

Die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind inzwischen nahezu vollständig bebaut. Die nähere als auch weitläufigere Umgebung ist durch eine Bebauung mit Einzelhäusern gekennzeichnet.

Entsprechend der baulichen Nutzung sind die Gärten als Ziergärten angelegt.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung der Wohnsiedlung „Allee Süd“, erfolgt hauptsächlich durch die westlich tangierende B45, welche als Ortsumgehungsstraße gebaut und in 2016 in Betrieb genommen wurde. Die Fläche der Bebauungsplan-Änderung wird von der Emil-Nolde-Straße im Norden und der Stichstraße Max-Ernst-Straße im Süden verkehrlich erschlossen. Die Max-Ernst-Straße endet mit einem Wendehammer mit einem Kreisdurchmesser von 14 m.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle „Willi-Salzman-Halle“ in ca. 1 km Entfernung östlicher Richtung. Dort verkehren die Buslinien 562 (Hanau → Bruchköbel → Nidderau und zurück), MKK45 (Heldenbergen, Nidderau Bhf. → Windecken → Heldenbergen, Nidderau Bhf.) und der Bürgerbus (Verbindung aller Stadtteile 6mal täglich von Mo-Sa). Außerdem liegt in unmittelbarer Nähe der Haltestelle „Willi-Salzman-Halle“ der Bahnhof-Windecken, welcher durch die RB34 (Regionalbahn: Frankfurt ↔ Glauburg-Stockheim) der Deutschen Bahn angefahren wird.

2.3. technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

Auf der Fläche der Bebauungsplanänderung selbst sind keinerlei Ver- oder Entsorgungsleitungen vorhanden. Die Ver- und Entsorgung des kleinflächigen Baugebiets der Bebauungsplanänderung ist jedoch durch die vorangegangene übergreifende Planung im Zuge des Bebauungsplans „Allee Süd - 3. BA“ der Stadt Nidderau mit den vorhandenen Versorgungsanlagen der entsprechenden Versorgungsträger möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass generelle Arbeiten im Bereich vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen mit den Versorgungsträgern abzustimmen sind.

2.3.1. Energie

Für die Versorgung des Wohngebiets Allee Süd mit elektrischer Energie wurde im Zuge des Bebauungsplans „Allee Süd - 3. BA“ eine Transformatorenstation errichtet, welche an das Baugebiet der Bebauungsplan-Änderung angrenzt. Es befindet sich eine Niederspannungsstrasse der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG-Netz AG) sowohl in der Emil-Nolde-Straße als auch in der Max-Ernst-Straße. Die Anbindung an die vorhandenen Versorgungsleitungen ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger herbeizuführen.

2.3.2. Gas

Es befindet sich eine Mitteldruckleitung der Main-Kinzig Netzdienste GmbH sowohl in der Emil-Nolde-Straße (Druckstufe: MD; DN: 150; Material: PE; Baujahr: 2000) als auch in der Max-Ernst-Straße (Druckstufe: MD; DN: 100; Material: PE; Baujahr: 2003). Die Anbindung an die vorhandenen Versorgungsleitungen ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger herbeizuführen.

2.3.3. Trink- und Löschwasser

Es befindet sich eine Wasserleitung der Kreiswerke Main-Kinzig GmbH sowohl in der Emil-Nolde-Straße (Material mit Baujahr: GGG 2000; VW 100) als auch in der Max-Ernst-Straße (Material mit Baujahr: GGG 2003; VW 100). Die Anbindung an die vorhandenen Versorgungsleitungen ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger herbeizuführen.

In direkter Umgebung, befinden sich insgesamt drei Hydranten. Für Löschzwecke liegt der nächstgelegene Hydrant in einem Radius von unter 50 m. Die erforderliche Löschwassermenge (Grundschutz gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405) wird mit 48 m³/h bzw. max. 96 m³/h angenommen. Die-

se Mengen sollten aus dem vorhandenen Trinkwasserversorgungsnetz ohne weiteres zur Verfügung stehen.

2.3.4. Abwasser

Es befinden sich je ein Regenwasserkanal und ein Schmutzwasserkanal der Stadtwerke Nidderau sowohl in der Emil-Nolde-Straße (Regenwasserkanal: DN: 800; Material: SB / Schmutzwasserkanal: DN: 300; Material: GGG) als auch in der Max-Ernst-Straße (Regenwasserkanal: DN: 300; Material: SB / Schmutzwasserkanal: DN: 300; Material: GGG). Die Anbindung an die vorhandenen Entsorgungskanäle ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger herbeizuführen.

2.3.5. Leitungsrecht

Durch Festsetzung eines Leitungsrechts im rechtskräftigen Bebauungsplan - angrenzend am westlichen Randbereich der Änderungsfläche - wurde die Verlegung der Telekom- und OVAG-Leitungen in diesen Bereich ermöglicht. Es wird darauf hingewiesen, dass Arbeiten im Bereich vorhandener Leitungen mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzustimmen sind.

2.4. Immissionssituation

Der durch die Umgehungsstraße verursachte Verkehrslärm hat für die Änderungsfläche des Bebauungsplans aufgrund der aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) keine Lärmbeeinträchtigung zur Folge. Weiterhin ist auch von keinen weiteren Lärmbelastungen auszugehen, so dass gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind.

2.5. Altlasten

Gemäß der Altflächendatei der Hessischen Landesanstalt für Umwelt liegen keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen in dem Bereich der Bebauungsplan-Änderung, sowie den angrenzenden Bereichen. Der Stadt Nidderau sind ebenfalls keine solchen Flächen bekannt.

2.6. Bodendenkmäler

Im Baugebiet „Allee Süd - 2. BA“ wurden zahlreiche Bodendenkmäler gefunden, mit weiteren Funden im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ist somit zu rechnen.

Der Umgang mit entsprechenden Funden ist durch einen Hinweis unter Teil B - den Textlichen Festsetzungen – des Bebauungsplans Allee Süd 3, Bauabschnitt“ aufgeführt.

3. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT

Hinweise zu den Planänderungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Allee Süd 3.BA“ - 2.Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Allee Süd 3.BA“ von 2005 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1.Änderung ergänzt.

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans „Allee Süd, 3.BA“ gelten im Übrigen unverändert fort. Daher wird an dieser Stelle auf den Rechtsbestand nicht weiter eingegangen.

Die vorliegende Planänderung umfasst ausschließlich die Umwidmung einer vormals als öffentlicher Grünfläche festgesetzten Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet. Restriktive Vorschriften zur Dachgestaltung wurden gelockert.

3.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Änderungsfläche des Bebauungsplans ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dient. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude allgemein zulässig sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausgeschlossen sind Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO, die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig wären, d.h. Anlagen für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke; diese Nutzungen sind gewöhnlich mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und einem Flächenbedarf für Stellplätze verbunden, die an dieser Stelle nicht bereitgestellt werden können.

Ausgeschlossen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO auch die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Auch bei diesen Nutzungen, handelt es sich um publikumsintensive Einrichtungen, die ein höheres inneres Verkehrsaufkommen im Gebiet hervorrufen und die Wohnqualität deutlich mindern würden.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist als Höchstmaß eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8. Das ist der Höchstwert gemäß BauNVO, der im Sinne einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke und allgemein im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden festgesetzt wird.

Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse. Da die Hessische Bauordnung für Vollgeschosse nur eine Mindesthöhe vorgibt, lässt sich durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse keine genaue Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen erreichen. Dies soll jedoch aus nachbarschaftlichen und städtebaulichen Gründen erfolgen. Daher wird ergänzend, entsprechend der Geschossigkeit, die Gebäudehöhe auf eine maximale Firsthöhe von 10,50 m begrenzt. In den Festsetzungen wird angegeben, wie dieses Maß zu ermitteln ist - nämlich in der Grundstücksmitte an der Grenze der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche

3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung entwickeln sich überwiegend aus den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans. Aufgrund der sehr geringen Größe der Fläche der Bebauungsplanänderung gibt es keinen städtebaulichen Spielraum, so dass sich die geplante Bebauung städtebaulich und gestalterisch an den vorhandenen Baustrukturen orientiert.

Im Verlauf der Bauphase des nahezu vollständig umgesetzten Bebauungsplans „Allee Süd - 3.BA“, wurden den Bauherren in vielen Fällen Ausnahmegenehmigungen im Hinblick auf Dachform etc. angesichts der ausgeprägten, strengen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erteilt. Zurückgreifend auf diese Erfahrung wurden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderungen geändert und geöffnet.

Die Änderungen bzw. Ergänzungen betreffen im Einzelnen

- die Dachform und
- die Anordnung von Dachgauben und Dacheinschnitten.