



Gremienmitteilung

20.10.2022

Gemeinsamer Antrag der SPD und Bündnis 90/Die Grünen betreffend Standortprüfung für Alten- und Pflegezentrum (APZ) in Erbstadt, (AT-26/2022)

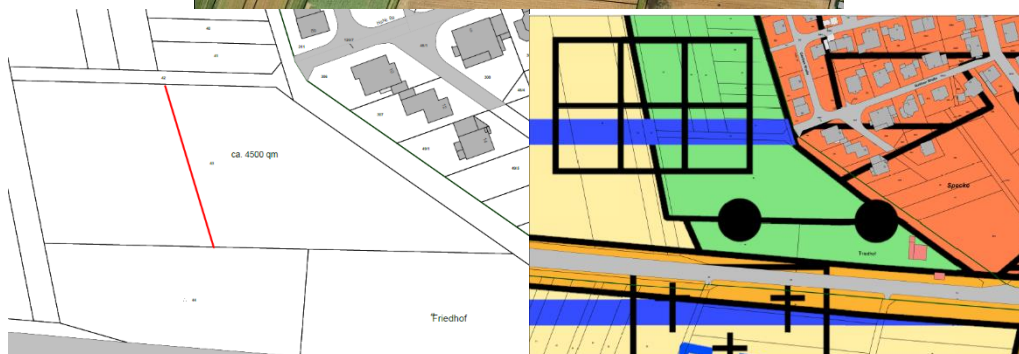
Sehr geehrte Mitglieder des Magistrates,
sehr geehrte Mitglieder des SIK- Ausschusses,
sehr geehrte Mitglieder des Ortsbeirates Erbstadt,
sehr geehrte Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung,

Vorhaben der Stadt

Die Stadt Nidderau möchte gemeinsam mit dem Main-Kinzig-Kreis ein APZ im Stadtteil Erbstadt errichten. Benötigt wird dazu eine Fläche von rund 4.500m².

Für eine zeitnahe Realisierung ist auf Flächen im Eigentum der Stadt Nidderau das an die Bebauung angrenzende Grundstück nördlich des bestehenden Friedhofs vorgesehen.

Grundstück oberhalb des Friedhofs:



Hierzu wurden bereits umfangreiche Abstimmungsgespräche mit den übergeordneten Planungsbehörden geführt.

Ergebnis Ortstermin 27.08.2021 mit dem RPDA:

Da es sich hierbei um eine Fläche unter 5 ha handelt und die Planung somit nicht raumbedeutsam ist, kann die Stadt das Projekt weiterverfolgen. Eine landesplanerische Anfrage / Abweichungsverfahren ist in diesem Falle nicht erforderlich. Der Regionalverband ist hier aufgrund einer möglichen RegFNP-Änderung vorzeitig zu involvieren.

Nach Abstimmung mit dem Regionalverband:

Aus heutiger Sicht ist für die vorgesehene Nutzung seitens des Regionalverbandes wahrscheinlich ein Änderungsverfahren erforderlich. Hierbei wäre u.a. im Rahmen einer Alternativprüfung zu belegen, warum nicht der östlich der Straße gelegene, im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 als Wohnbaufläche dargestellte, jedoch unbebaute Bereich, für die Ansiedlung des geplanten Zentrums in Betracht kommt.

⇒ Vorhaben umsetzbar im Parallelverfahren Bebauungsplan und Änderung des RegFNP

Unabhängig der bereits getroffenen Absprachen könnte, sollte noch bis 31.12.2022 ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden können, ein Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden. Hier ist der RegFNP dann im Nachgang entsprechend anzupassen.

Dafür spricht, dass die Fläche als Kleingartengebiet ausgewiesen ist und keiner Vorrangfläche für Landwirtschaft oder regionalem Grünflächenzug zugeordnet ist.

Da für das APZ eine Fläche von rund 4500 m² benötigt wird, muss die Sicherheit vor Überflutung des Grundstücks rechnerisch nachgewiesen werden. Wegen der Bodenbeschaffenheit in Nidderau scheidet eine Versickerung aus. Daher ist die Rückhaltung des Regenwassers erforderlich. Das Regenwasser ist über eine Regenwasserrückhalteanlage in den öffentlichen Kanal gedrosselt einzuleiten. Die Drosselabgabe kann im Zuge der Planungen noch durch die SWN festgelegt werden.

Grunderwerb

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt.

Entwässerungstechnische Erschließung

Der Stadtteil Erbstadt entwässert im Mischsystem. In der Stettiner Straße (K852) verläuft ein Mischwasserkanal (DN300), an dem das APZ am Schacht in Höhe der Görlitzer Straße im Nordosten des Baugrundstücks angeschlossen werden kann.



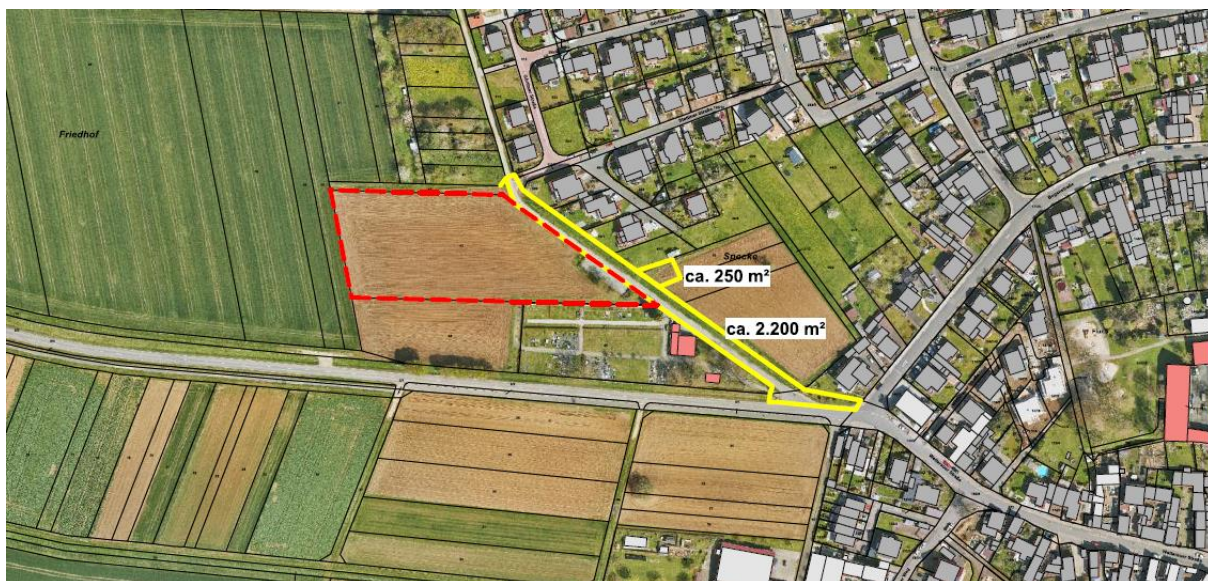
Verkehrstechnische Erschließung

Aufgrund nicht vorliegender Planunterlagen des Bauvorhabens zu den einzelnen Varianten, wurde ausschließlich der Ausbau vorhandener Wegeparzellen betrachtet. Die darauf basierende Grobkostenbetrachtung ist somit noch mit großen Unsicherheiten behaftet.

Grundlagenermittlung technische Erschließung Straßenbau:

Notwendige Mindestbreiten für eine Fahrbahn

- Begegnungsfall Lkw / Lkw gemäß RASSt 06 Ausgabe 2006, Bild 17, Seite 27, 6,35 m bei Geschwindigkeit kleiner 40 km / h min. 5,90 m möglich.
- Begegnungsfall Pkw / Pkw gemäß RASSt 06, Ausgabe 2006, Bild 17, Seite 27 4,75 m bei Geschwindigkeit kleiner 40 km / h min. 4,10 m möglich.



Bauplanungsrechtliche Einschätzung:

Im REG FNP Parzelle als Siedlungsgebiet dargestellt, Erschließung jedoch nicht über B-Plan planungsrechtlich gesichert und auch nicht gesondert gewidmet.

Straßenbaurecht:

Anschluss an überörtliche Straße K 852, Knotenpunkt liegt innerhalb der OD, Maßnahmen an Kreisstraße erforderlich (Anschluss/Markierung), Abstimmung/Genehmigung durch Kreis erforderlich.

Wasserrecht:

Konflikt mit Grabenparzelle, Abstimmung mit Wasserbehörde erforderlich.

Naturschutzrecht:

Im REG FNP als Siedlungsfläche festgesetzt, jedoch Abstimmung mit Naturschutzbehörde erforderlich.

Grundstücksrechte:

Teilparzelle Anschluss K 852 im Eigentum MKK, Hauptparzelle Stadeigentum, Erschließungsfläche gepl. Baugebiet Specke IV in Privateigentum.

Einschätzung zur Baurechtschaffung Erschließungsstraße:

Baurecht nicht gesichert, Baurechtschaffung sollte über B-Plan Verfahren erfolgen, in Synergie mit B-Plan Specke IV.

Bauliche Umsetzung und Kosten:

Erschließungsvarianten:

- Nur Erschließung APZ dann höhengleicher Ausbau ohne Gehwege und Zone 30 km / h, (RASt 06, Bild 25, 1,2, Seite 37) Gehzone 2,25, Fahrbahn 3,5, Gehzone 2,25 = 8,00 m
- Mit Erschließung Specke IV dann nur mit Gehwegen und größere Fahrbahnbreite min. 6,00 m (RASt 06, Bild 26, Seite 39, Gehweg 2,50, Fahrbahn 6,00, Gehweg 2,50 m = 10,50 m) oder (RASt 06, Bild 27, 3,1, Seite 41, Gehweg 3,00, Fahrbahn 5,50, Gehweg 3,00 = 11,50 m).
- Aufteilung der Erschließung nach ca. 100 m, wenn Erschließung Specke IV abbiegt, dann im weiteren Verlauf schmalerer Straßenquerschnitt für APZ möglich.

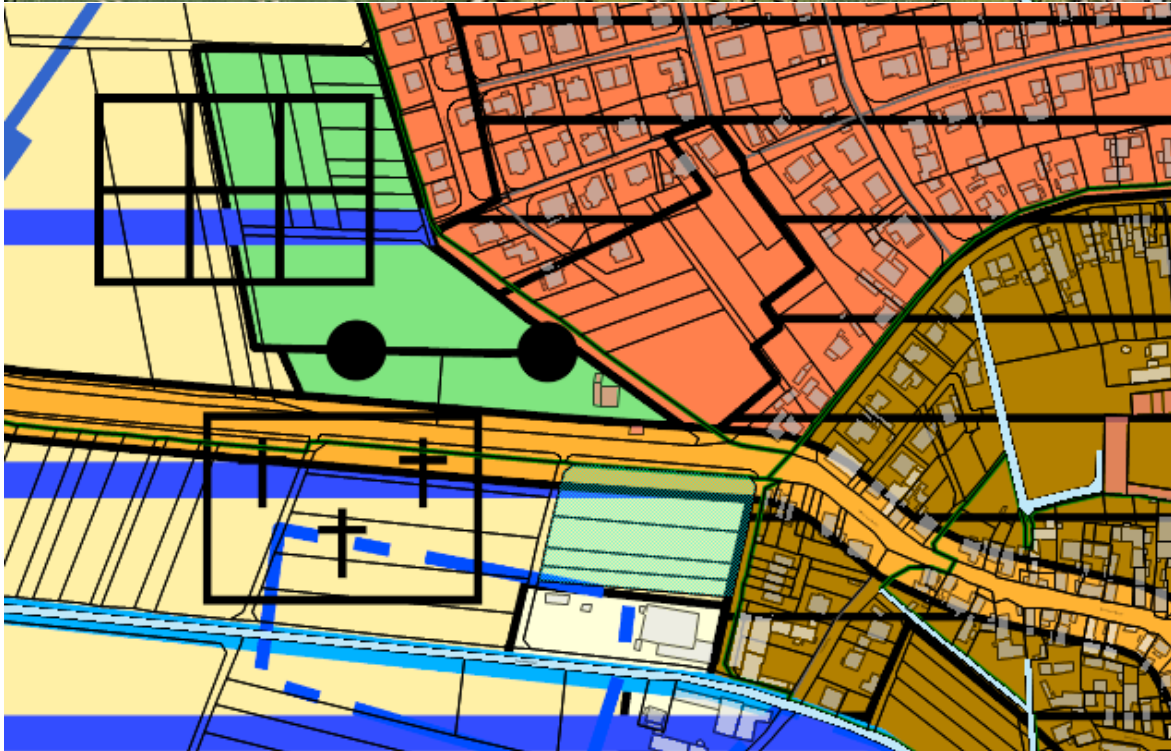
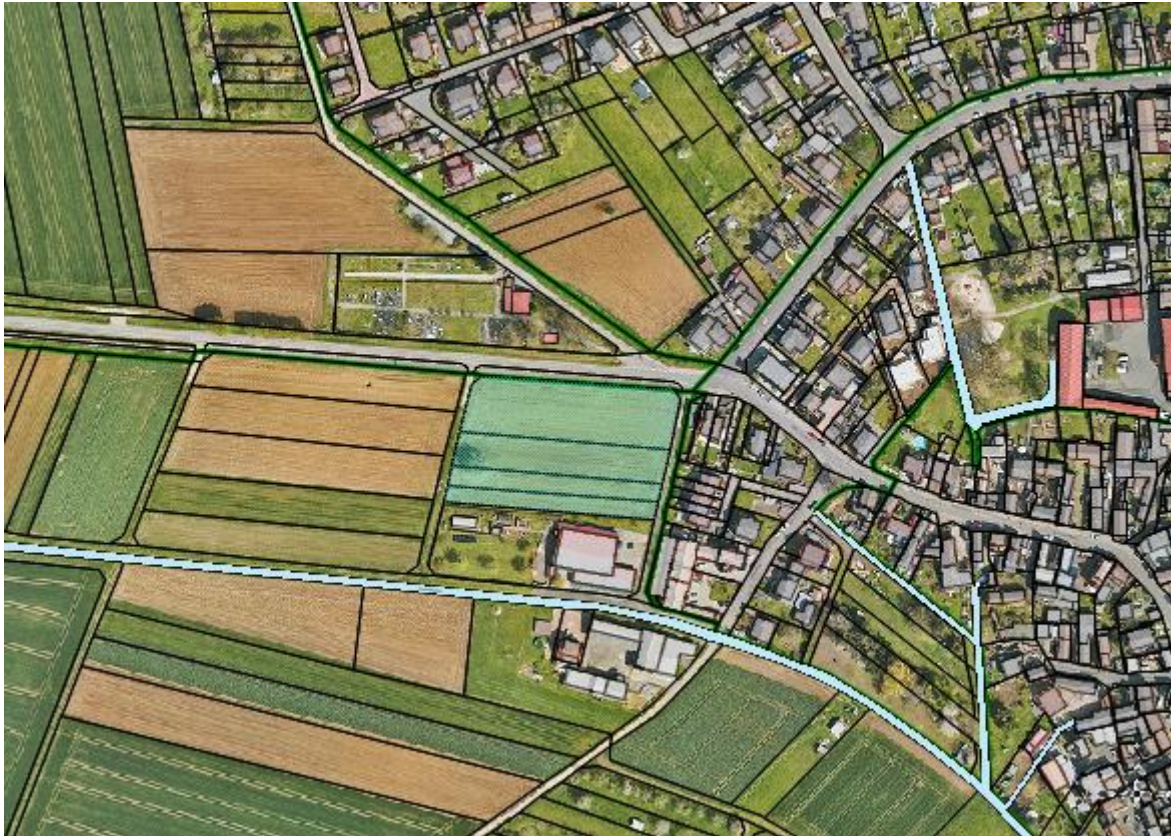
Zur Verfügung stehende Grundstücksbreite für die Erschließung ca. 9,00 m.

2.200,00	175,00	385.000,00	Zuwegung APZ
250,00	175,00	43.750,00	Zuwegung Specke IV
		428.750,00	Zwischensumme
5%		21.437,50	Lampen
10%		42.875,00	Nebenkosten
12%		51.450,00	HOAI
5%		21.437,50	Archäologie
		565.950,00	netto
		673.480,50	brutto

	Aufwand	Zeitspanne/geschätzte Kosten
Raumplanung/ Bauleitplanung/ Gutachten	Im Verfahren nach § 13 b - Verfahren nach BauGB <hr/> Bauleitplanung im Parallelverfahren zur Änderung des RegFNP mit Untersuchung des nicht kompensierbaren bestehenden Wohnflächenbedarfs in Wohnbaugebieten des Stadtteils Erbstadt	ca. 12 Monate ca. 10.000 € <hr/> ca. 15-24 Monate, wenn Artenschutzuntersuchun g zeitnah ausgeschrieben werden kann und je nachdem wie Verbands-kammer und Regionalversammlung tagen Kosten Flächen < 1 ha ca. 25.000 €
Grunderwerb	Ist im Besitz der Stadt	Kündigung Pachtvertrag für landwirtschaftliche Nutzung
Erschließung	Erschließung und Ausbau im Zusammenhang mit Baugebiet Specke IV Kanalbau: Einzelanschluss im Nordosten Straßenbau: Gesamtkosten: 675.000 € davon 2/3 Anteil über Baugebiet	Bauzeit: ca. 6 Monate Kanalbau: 50.000 € - 60.000 € Straßenbau 225.000 € (anteilig)

Alternative 1: Grundstücke unterhalb der Wetterauer Straße (K 852) zur Ortsrandlage Kaicher Weg

Hier ist davon auszugehen, dass dieser Standort dem Vorschlag 1 „Bergwerksacker“, des AT-26/2022 entspricht.



Für diese Fläche können, auch ohne entsprechend geführter Rücksprachen bei den übergeordneten Behörden, vergleichbare Stellungnahmen erwartet werden.

Durch die oberhalbliegende Friedhofsnutzung und der unterhalb angrenzenden ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte, kann hier ebenfalls der Standpunkt einer Arrondierung des bebauten Stadtteils herangezogen werden.

Die Fläche ist als landwirtschaftliche Fläche ohne Vorrang ausgewiesen und nicht dem regionalem Grünflächenzug zugeordnet, somit wäre eine Umsetzung im Verfahren nach § 13 b BauGB ebenfalls denkbar.

Grunderwerb

Von Seiten der Verwaltung wurden Verhandlungen mit den dortigen Eigentümern geführt.

Für das APZ werden zwei Grundstücke von zwei unterschiedlichen Eigentümern benötigt.

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Erbstadt, Flur 6, Flurstück 35 wäre bereit das Grundstück gegen eine städtische Ackerfläche im Verhältnis von 1:6 zu tauschen.

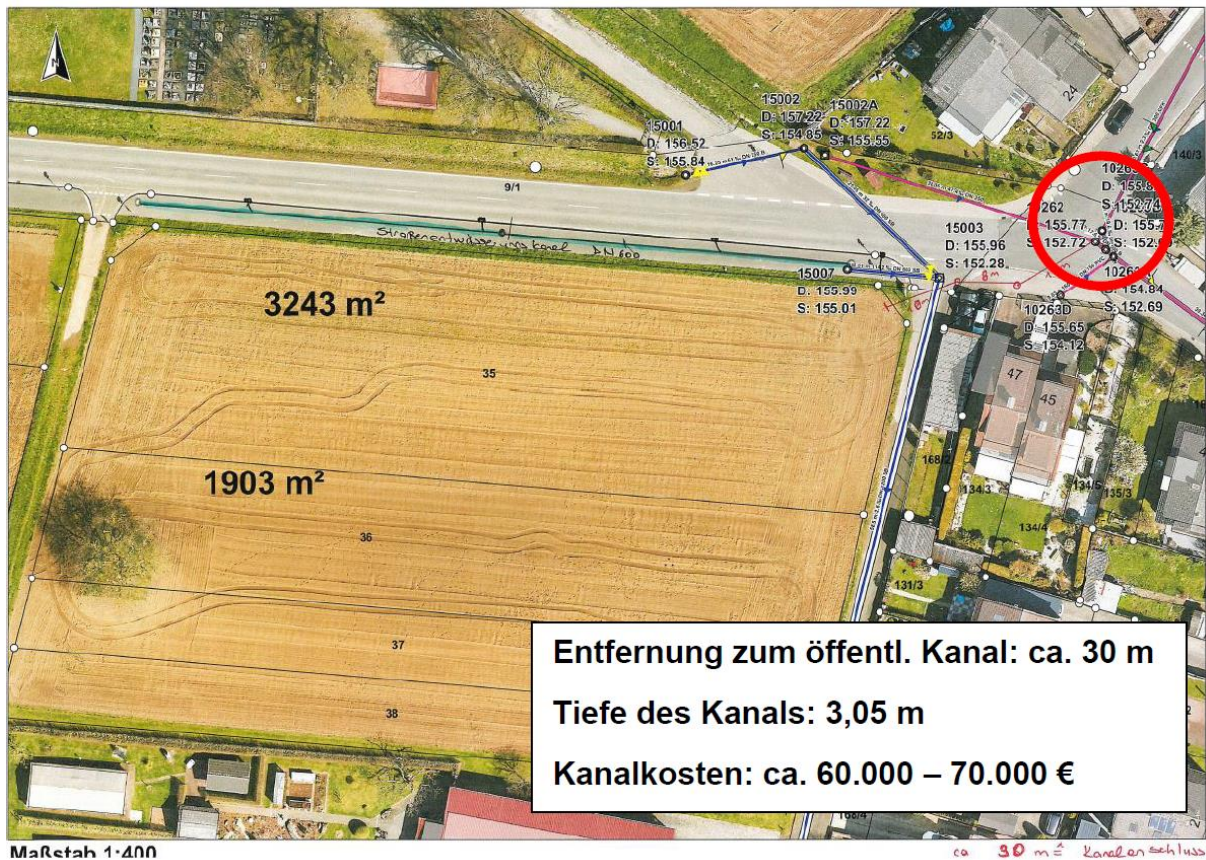
Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Erbstadt, Flur 6, Flurstück 36 lehnt eine Veräußerung an die Stadt Nidderau ab. Er möchte, dass diese Grundstücksfläche im Rahmen der Umlegung zum Bauvorhaben an seine bestehende Betriebsstätte verlegt wird.

Aus diesem Grund muss insgesamt mit 4 unterschiedlichen Eigentümern der entsprechenden Grundstücke verhandelt werden.

Der Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Erbstadt, Flur 6, Flurstück 37 wäre bereit das Grundstück gegen eine städtische Ackerfläche im Verhältnis von 1:6 zu tauschen.

Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Erbstadt, Flur 6, Flurstück 38 würde ebenfalls das Grundstück gegen eine städtische Ackerfläche tauschen. Hier allerdings im Verhältnis 1:10.

Entwässerungstechnische Erschließung Standort 1 Bergwerksacker



Der Stadtteil Erbstadt entwässert im Mischsystem. In der Wetterauer Straße (K852) verläuft ein Mischwasserkanal (DN 500>DN300).

Im Einmündungsbereich der Wetterauer Straße /Bogenstraße ist ein Schachtbauwerk vorhanden, an welches das Grundstück angeschlossen werden kann. Die Herstellung des Kanalanschlusses kann nur unter Vollsperrung der Kreisstraße K852 erfolgen. Der Kanalanschluss kann nicht direkt vom Schachtbauwerk bis zum Grundstück erfolgen, da nördlich des Grundstückes im Gehwegbereich ein (DN 600-Stahlbeton) Straßenentwässerungskanal und östlich des Grundstückes ein Stauraumkanal (DN 1200- Stahlbeton) bis zum Seegrundgraben verläuft. Dies erschwert die Herstellung des Kanalanschlusses. Der Mischwasserkanal (10263 und 10264) DN 300 hat unter Hinweis auf das Ergebnis der hydraulischen Berechnungen aus dem Jahr 2016, nur eine begrenzte Leistungsfähigkeit.

Daher ist die Rückhaltung des Regenwassers erforderlich. Das Regenwasser ist über eine Regenwasserrückhalteanlage in den öffentlichen Kanal gedrosselt einzuleiten.

Da für das APZ eine Fläche von rund 4500 m² benötigt wird, muss die Sicherheit vor Überflutung des Grundstückes rechnerisch nachgewiesen werden. Wegen der Bodenbeschaffenheit in Nidderau scheidet eine Versickerung aus. Daher ist die Rückhaltung des Regenwassers erforderlich. Das Regenwasser ist über eine Regenwasserrückhalteanlage in den öffentlichen Kanal gedrosselt einzuleiten. Die Drosselabgabe kann im Zuge der Planungen noch durch die SWN festgelegt werden.

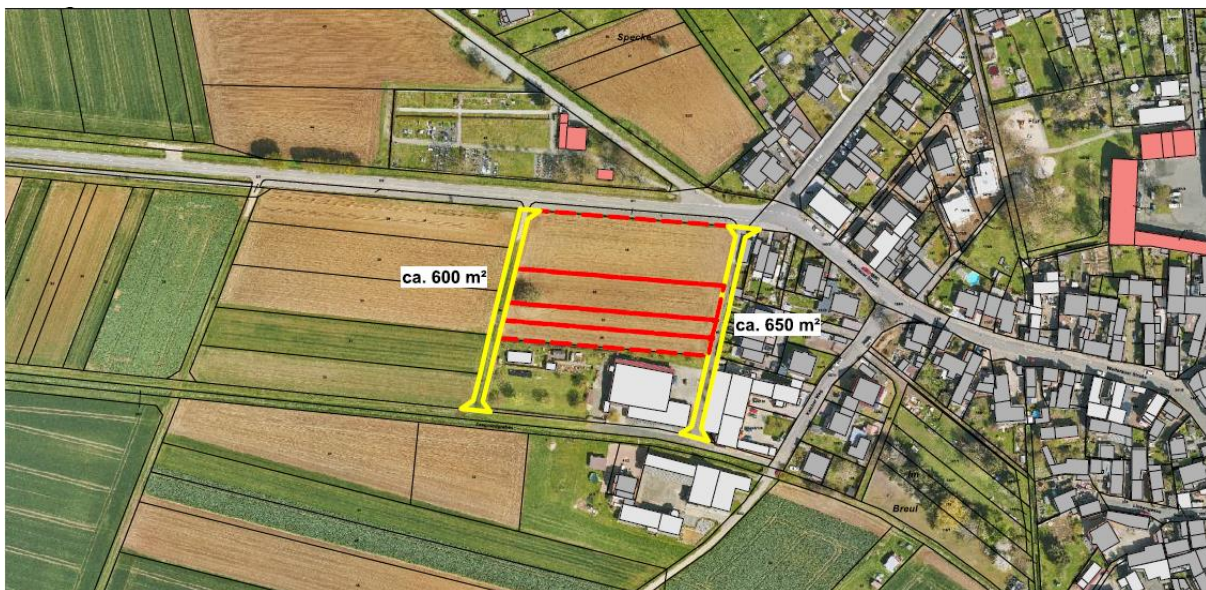
Verkehrstechnische Erschließung

Aufgrund nicht vorliegender Planunterlagen des Bauvorhabens zu den einzelnen Varianten wurde ausschließlich der Ausbau vorhandener Wegeparzellen betrachtet. Die darauf basierende Grobkostenbetrachtung ist somit noch mit großen Unsicherheiten behaftet.

Grundlagenermittlung technische Erschließung Straßenbau:

Notwendige Mindestbreiten für eine Fahrbahn

- Begegnungsfall Lkw / Lkw gemäß RAS 06 Ausgabe 2006, Bild 17, Seite 27, 6,35 m bei Geschwindigkeit kleiner 40 km / h min. 5,90 m möglich.
- Begegnungsfall Pkw / Pkw gemäß RAS 06, Ausgabe 2006, Bild 17, Seite 27 4,75 m bei Geschwindigkeit kleiner 40 km / h min. 4,10 m möglich.



Bauplanungsrechtliche Einschätzung:

Östliche Wegeparzelle im REG FNP Parzelle als Siedlungsgebiet dargestellt, Erschließung jedoch nicht über B-Plan planungsrechtlich gesichert und auch nicht gesondert gewidmet. Westlicher Anschluss im Außenbereich.

Straßenbaurecht:

Anschluss an überörtliche Straße K 852, Knotenpunkt West liegt innerhalb der OD, Knotenpunkt Ost Außerhalb der OD, Maßnahmen an Kreisstraße erforderlich in (Anschluss/Markierung), Abstimmung/Genehmigung durch Kreis erforderlich.

Wasserrecht:

Bei Ausbau bis Graben, Konflikt mit Grabenparzelle, Abstimmung mit Wasserbehörde erforderlich.

Naturschutzrecht:

Östliche Parzelle im REG FNP als Siedlungsfläche festgesetzt, westliche Parzelle im Außenbereich, naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Grundstücksrechte:

Anschluss an K 852 im Eigentum MKK, Wegeparzellen Stadteigentum.

Einschätzung zur Baurechtschaffung Erschließungsstraße:
 Baurecht nicht gesichert, Baurechtschaffung über Plangenehmigungsverfahren.

Bauliche Umsetzung und Kosten:

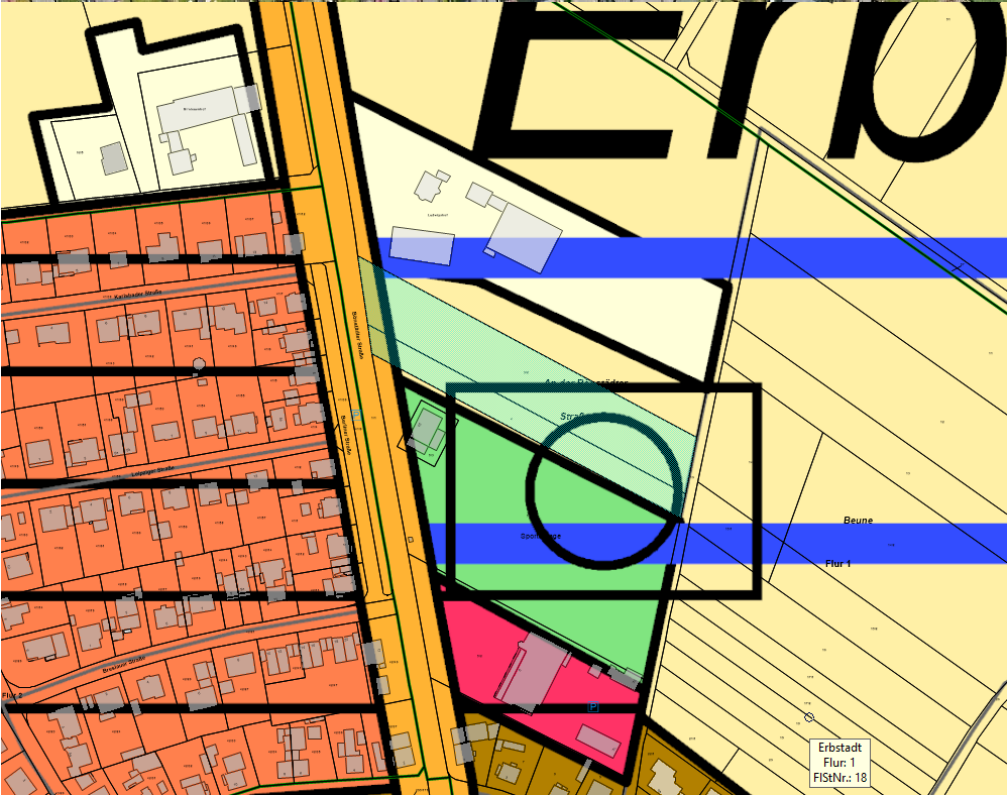
Zur Verfügung stehende Grundstücksbreite für die Erschließung ca. 2 x 5,00 m.

600,00	175,00	105.000,00	Zuwegung APZ Besucher
650,00	175,00	113.750,00	Zuwegung APZ Lieferanten
		218.750,00	Zwischensumme
5%		10.937,50	Lampen
10%		21.875,00	Nebenkosten
12%		26.250,00	HOAI
5%		10.937,50	Archäologie
		288.750,00	netto

343.612,50 € Brutto

	Aufwand	Zeitspanne/geschätzte Kosten
Raumplanung/ Bauleitplanung/ Gutachten	Im Verfahren nach § 13 b - Verfahren nach BauGB	ca. 12 Monate ca. 10.000 €
	Bauleitplanung im Parallelverfahren zur Änderung des RegFNP mit Untersuchung des nicht kompensierbaren bestehenden Wohnflächenbedarfs in Wohnbaugebieten des Stadtteils Erbstadt	ca. 15-24 Monate, wenn Artenschutzuntersuchung zeitnah ausgeschrieben werden kann und je nachdem wie Verbands-kammer undRegionalversammlu ng tagen Kosten Flächen < 1 ha ca. 25.000 €
Grunderwerb	Mehrere private Eigentümer; bisherige Verhandlungen laufen auf einen Ringtausch hinaus bei dem die ursprüngliche Planfläche oberhalb des Friedhofs mit einbezogen wird Verhandlungsstand: Tausch im Verhältnis 1:6 bzw. 1:10	Für 4 Grundstücke mit unterschiedlichen Eigentümern sind Tauschverträge auszuhandeln. Kündigung Pachtvertrag für landwirtschaftliche Nutzung
Erschließung	Die straßenbauliche Annahme der doppelten Erschließung wird in dieser Form nicht angesetzt als Erschließungsweg, es wird die östliche Wegeparzelle zur Bebauung hin angesetzt. Weiteres wäre als innere Erschließung zu klären.Dadurch reduziert sich der Aufwand von 345.000 € auf 195.000 €	Bauzeit: ca. 6 Monate Kanalbau: 60.000 € - 70.000 € Straßenbau: 195.000 €

Alternative 2: Standort 2 Sportplatz



Für diese Fläche können, auch ohne entsprechend geführter Rücksprachen bei den übergeordneten Behörden, vergleichbare Stellungnahmen erwartet werden.

Die Fläche besteht aus zwei Grundstücken mit einer Fläche von insgesamt 6.984 m². Sie besitzt eine durchgängige Breite von 39 m und ist für die bauliche Ausnutzung deutlich schmaler und folglich entsprechend langgezogen.

Die Fläche ist als landwirtschaftliche Fläche ohne Vorrang ausgewiesen und nicht dem regionalem Grünflächenzug zugeordnet. Eine Umsetzung des Vorhabens in einem Verfahren nach § 13 b BauGB wäre somit ebenfalls grundsätzlich denkbar. Allerdings sind hier für gesundes Wohnen weitergehende Gutachten bezüglich der Emissionen des direkt angrenzenden Sportplatzes, als auch der notwendigen Abstände zum nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb und dessen Sicherung erforderlich.

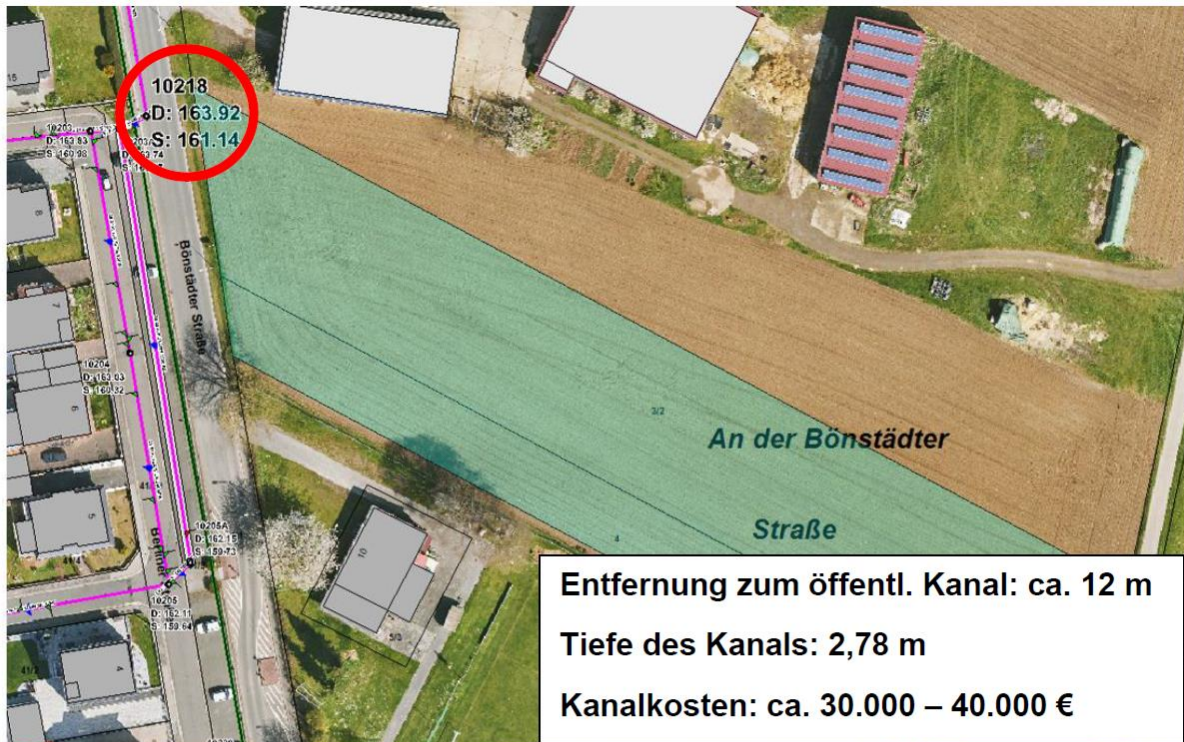
Der angrenzende Landwirt ist neben der Stadt der einzige weitere Eigentümer. Aufgrund der Nähe zu seinem Hof, welcher durch das heranrückende Wohnen eingeschränkt würde, wird nicht von einer Verkaufs- oder Tauschbereitschaft ausgegangen. Kontakt wurde bisher nicht aufgenommen.

Grunderwerb

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Erbstadt, Flur 6, Flurstück 3/2 ist an einem Verkauf nicht interessiert, einem Tausch würde man gegebenenfalls zustimmen. Die Konditionen sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht verhandelbar. Zu konkreten Gesprächen ist man bereit, wenn das Grundstück als bevorzugter Standort angesehen wird.

Es ist zu erwarten, dass ein Tausch nur in einem erheblichen Tauschverhältnis ($\geq 1:6$) zustande kommen würde, gerade wenn durch eine bevorzugte Festlegung des Standorts die städtische Verhandlungsposition geschwächt würde.

Entwässerungstechnische Erschließung Standort 2 Sportplatz



In der Bönstädter Straße (K851) verläuft ein Mischwasserkanal (DN 250).

Die Herstellung des Kanalanschlusses kann aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Bauqualität nur unter Vollsperrung der Kreisstraße K851 erfolgen.

Da für das APZ eine Fläche von rund 4500 m² benötigt wird, muss die Sicherheit vor Überflutung des Grundstücks rechnerisch nachgewiesen werden. Wegen der Bodenbeschaffenheit in Nidderau scheidet eine Versickerung aus. Daher ist die Rückhaltung des Regenwassers erforderlich. Das Regenwasser ist über eine Regenwasserrückhalteanlage in den öffentlichen Kanal gedrosselt einzuleiten. Die Drosselabgabe kann im Zuge der Planungen noch durch die SWN festgelegt werden.

Verkehrstechnische Erschließung

Aufgrund nicht vorliegender Planunterlagen des Bauvorhabens zu den einzelnen Varianten wurde ausschließlich der Ausbau vorhandener Wegeparzellen betrachtet. Die darauf basierende Grobkostenbetrachtung ist somit noch mit großen Unsicherheiten behaftet.

Grundlagenermittlung technische Erschließung Straßenbau:

Notwendige Mindestbreiten für eine Fahrbahn

- Begegnungsfall Lkw / Lkw gemäß RAS 06 Ausgabe 2006, Bild 17, Seite 27, 6,35 m bei Geschwindigkeit kleiner 40 km / h min. 5,90 m möglich.
- Begegnungsfall Pkw / Pkw gemäß RAS 06, Ausgabe 2006, Bild 17, Seite 27 4,75 m bei Geschwindigkeit kleiner 40 km / h min. 4,10 m möglich.



Baurechtliche Einschätzung:

Anschluss Direkt von K 851, Parzelle in Reg FNP als Straßenverkehrsfläche dargestellt, es liegen keine Daten zum OD Bereich vor.

Straßenbaurecht:

Anschluss an überörtliche Straße K 852, Abstimmung/Genehmigung durch Kreis erforderlich.

Wasserrecht: nicht betroffen

Naturschutzrecht:

Fläche im REG FNP als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, westliche Parzelle im Außenbereich, keine naturschutzrechtlichen Belange betroffen.

Grundstücksrechte:

Anschluss an K 852 im Eigentum MKK.

Einschätzung zur Baurechtschaffung Erschließungsstraße:

Baurecht nicht gesichert, Baurechtschaffung Verwaltungsvereinbarung Hessen Mobil

Bauliche Umsetzung und Kosten:

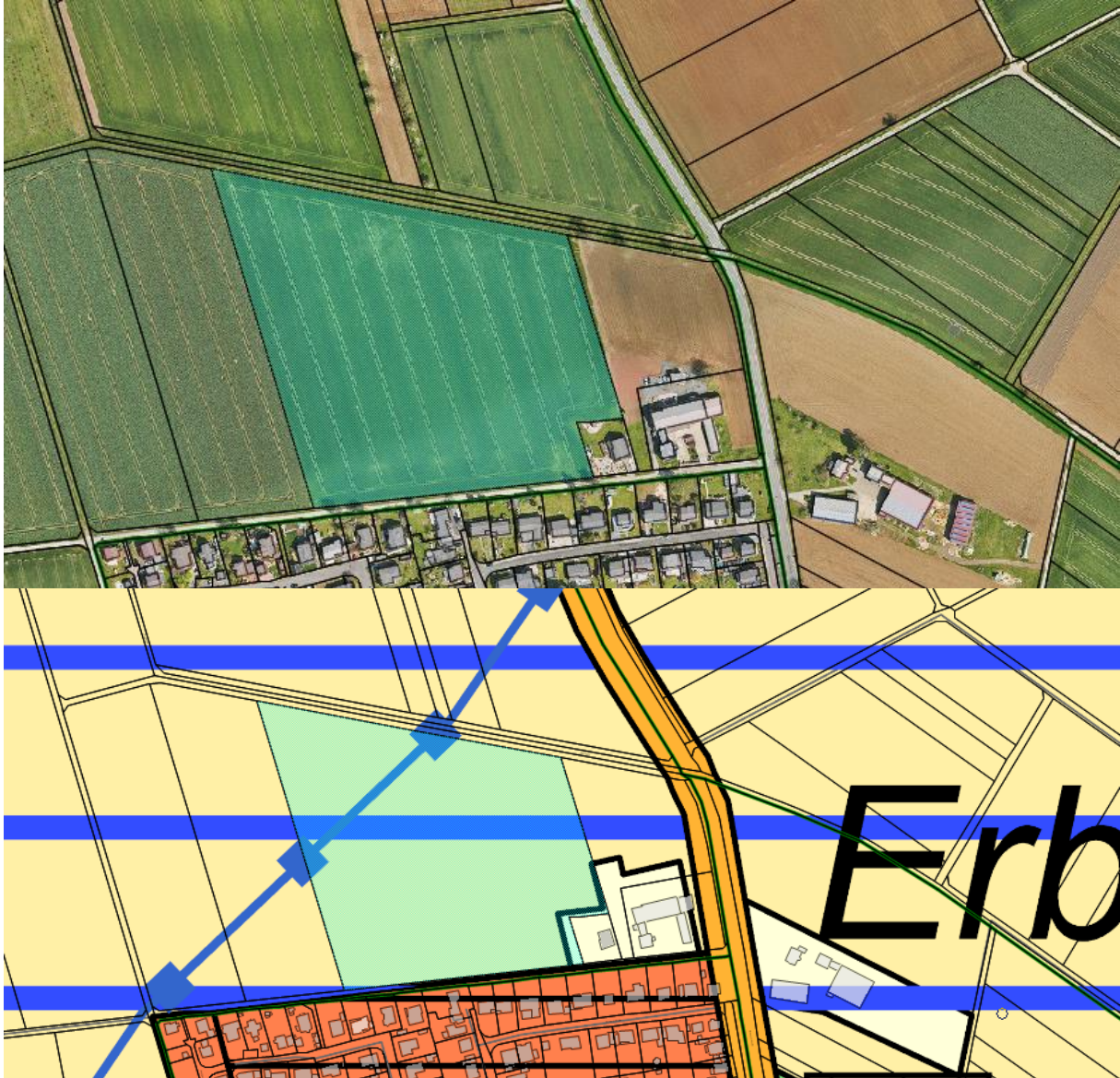
200,00	175,00	35.000,00	Zuwegung APZ
		35.000,00	Zwischensumme
5%		1.750,00	Lampen
10%		3.500,00	Nebenkosten
12%		4.200,00	HOAI
5%		1.750,00	Archäologie
		46.200,00	netto
		54.978,00	brutto

	Aufwand	Zeitspanne/geschätzte Kosten
Raumplanung/ Bauleitplanung/ Gutachten	Im Verfahren nach § 13 b - Verfahren nach BauGB	ca. 12 Monate ca. 18.000 €
	Bauleitplanung im Parallelverfahren zur Änderung des RegFNP mit Untersuchung des nicht kompensierbaren bestehenden Wohnflächenbedarfs in Wohnbaugebieten des Stadtteils Erbstadt	ca. 15-24 Monate, wenn Artenschutzuntersuchung zeitnah ausgeschrieben werden kann und je nachdem wie Verbands-kammer und Regionalversammlung tagen Kosten Flächen < 1 ha ca. 33.000 €
Grunderwerb	Neben der Stadt als ein Grundstückseigentümer, befinden sich 2/3 der Fläche im Eigentum eines weiteren privaten Eigentümers. Konkrete Aussagen zum Tauschverhältnis können vorab nicht gemacht werden.	Mit dem Eigentümer des weiteren Grundstücks ist ein Kauf-/Tauschvertrag auszuhandeln. Er selbst ist auch Nutzer des Grundstücks.
Erschließung		Bauzeit: ca. 3-4 Monate Kanalbau: 30.000 € - 40.000 € Straßenbau: 55.000 €

Alternative 3: Birnbaumhof

Weiter nördlich befindet sich die vorgeschlagene Fläche im Anschluss an den bestehenden Birnbaumhof.

Hier wäre aus der über 4 ha- großen landwirtschaftlichen Fläche eine Fläche von etwa 4.500 m² abzuteilen.



Für diese Fläche können, auch ohne entsprechend geführter Rücksprachen bei den übergeordneten Behörden, vergleichbare Stellungnahmen erwartet werden.

Die Fläche besteht aus einem abzuteilenden Grundstück im privaten Eigentum.

Die Fläche ist als landwirtschaftliche Fläche ohne Vorrang ausgewiesen und nicht dem regionalem Grünflächenzug zugeordnet. Eine Umsetzung des Vorhabens in einem Verfahren nach § 13 b BauGB wäre somit ebenfalls grundsätzlich denkbar. Allerdings sind ebenfalls wie bei der vorangehenden Alternative für gesundes Wohnen weitergehende Gutachten bezüglich der Emissionen, als auch der notwendigen Abstände zum östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb und dessen Sicherung erforderlich.

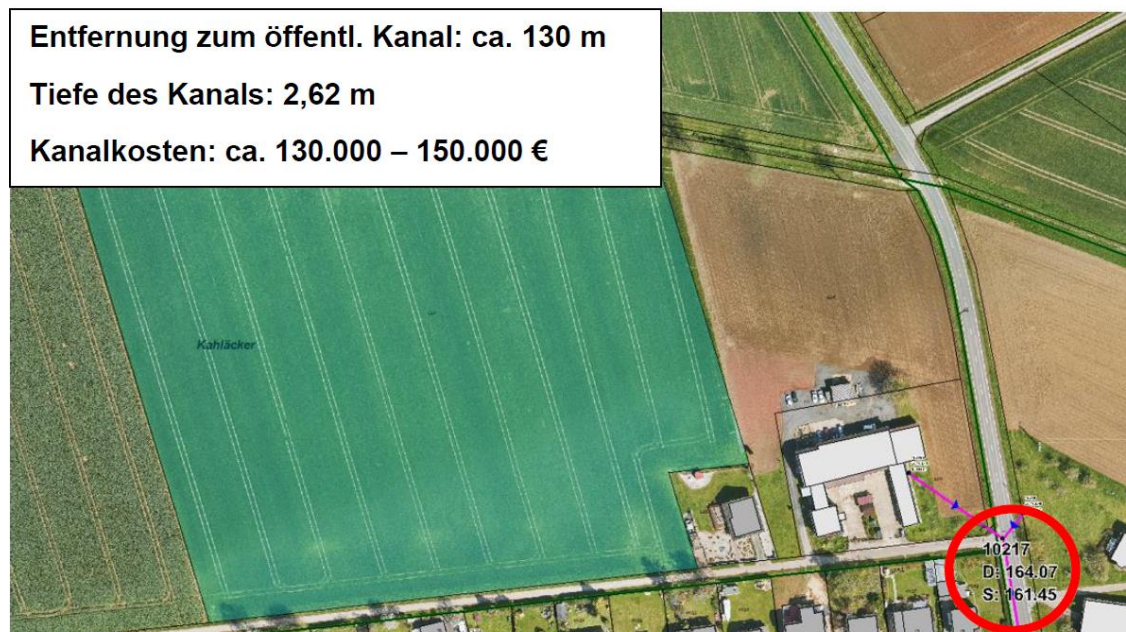
Außerdem ist eine Arrondierung der bebauten Ortslage in diesem Fall nicht mehr begründbar. Hier wird als „Insellösung“ in den Außenbereich eingegriffen. In einem Verfahren nach § 3 BauGB im Parallelverfahren mit Änderung des RegFNP wäre mit Widerstand der Fachbehörden zu rechnen. Aus diesem Grund wird von einem Verfahren nach § 13 b BauGB seitens der Verwaltung abgeraten.

Der angrenzende Landwirt ist der Eigentümer der notwendigen Fläche. Aufgrund der Nähe zu seinem Hof, welcher durch das heranrückende Wohnen eingeschränkt würde, wird nicht von einer Verkaufs- oder Tauschbereitschaft ausgegangen. Kontakt wurde bisher nicht aufgenommen.

Grunderwerb

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Erbstadt, Flur 7, Flurstück 62/4, ist zu einem Teilverkauf aus dem Grundstück bereit. Es wurde ein Kaufpreis von 10,00€/qm in Aussicht gestellt.

Entwässerungstechnische Erschließung **Standort 3 Birnbaumhof**



In der Bönstädter Straße (K851) verläuft ein Mischwasserkanal (DN 250). Im Einmündungsbereich der Bönstädter Straße /Kahläcker ist ein Schachtbauwerk vorhanden, an welches das Grundstück angeschlossen werden kann. Der Mischwasserkanal (Haltung 10217) hat unter Hinweis auf das Ergebnis der hydraulischen Berechnungen aus dem Jahr 2016, nur eine begrenzte Leistungsfähigkeit.

Da für das APZ eine Fläche von rund 4500 m² benötigt wird, muss die Sicherheit vor Überflutung des Grundstücks rechnerisch nachgewiesen werden. Wegen der Bodenbeschaffenheit in Nidderau scheidet eine Versickerung aus. Daher ist die Rückhaltung des Regenwassers erforderlich. Das Regenwasser ist über eine Regenwasserrückhalteanlage in den öffentlichen Kanal gedrosselt einzuleiten. Die Drosselabgabe kann im Zuge der Planungen noch durch die SWN festgelegt werden.

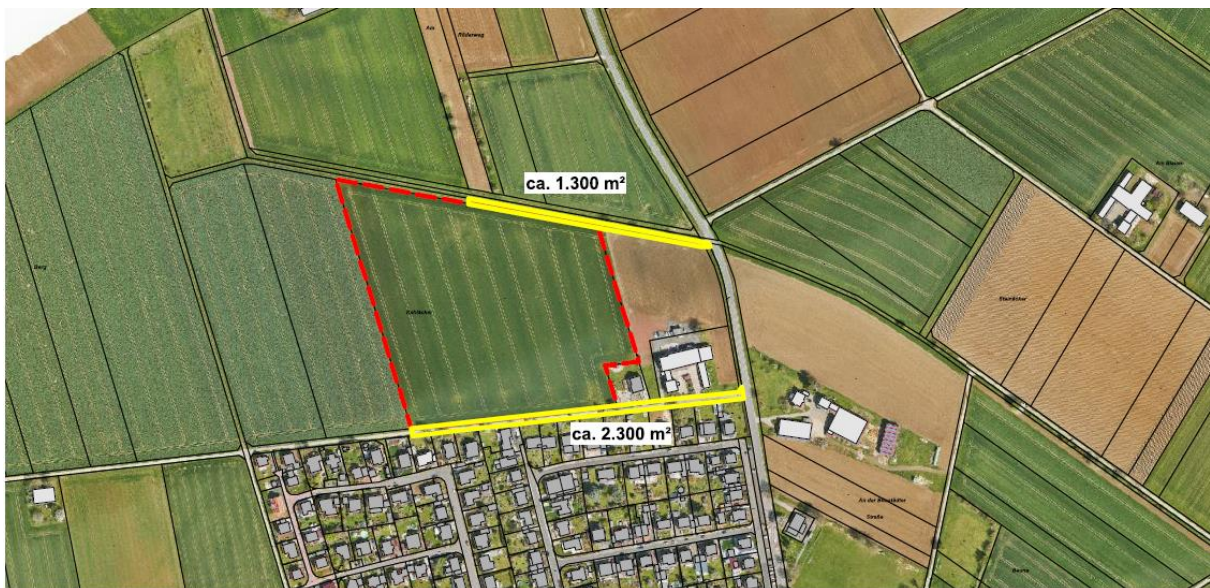
Verkehrstechnische Erschließung

Aufgrund nicht vorliegender Planunterlagen des Bauvorhabens zu den einzelnen Varianten wurde ausschließlich der Ausbau vorhandener Wegeparzellen betrachtet. Die darauf basierende Grobkostenbetrachtung ist somit noch mit großen Unsicherheiten behaftet.

Grundlagenermittlung technische Erschließung Straßenbau:

Notwendige Mindestbreiten für eine Fahrbahn

- Begegnungsfall Lkw / Lkw gemäß RASSt 06 Ausgabe 2006, Bild 17, Seite 27, 6,35 m bei Geschwindigkeit kleiner 40 km / h min. 5,90 m möglich.
- Begegnungsfall Pkw / Pkw gemäß RASSt 06, Ausgabe 2006, Bild 17, Seite 27 4,75 m bei Geschwindigkeit kleiner 40 km / h min. 4,10 m möglich.



Baurechtliche Einschätzung:

südliche Wegeparzelle im REG FNP Parzelle als Siedlungsgebiet dargestellt, Erschließung jedoch nicht über B-Plan planungsrechtlich gesichert und auch nicht gesondert gewidmet. Nördlicher Anschluss im Außenbereich.

Straßenbaurecht:

Anschluss an überörtliche Straße K 851, OD Bereich unbekannt, Maßnahmen an Kreisstraße erforderlich in (Anschluss/Markierung), Abstimmung/Genehmigung durch Kreis erforderlich.

Wasserrecht:

nördliche Erschließung Konflikt mit Flutgraben, Abstimmung mit Wasserbehörde.

Naturschutzrecht:

Nördliche Parzelle im Außenbereich, südliche im REG FNP als Siedlungsfläche festgesetzt, naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Grundstücksrechte:

Anschluss an K 852 im Eigentum MKK, Wegeparzellen Stadteigentum.

Einschätzung zur Baurechtschaffung Erschließungsstraße:
 Baurecht nicht gesichert, Baurechtschaffung über Plangenehmigungsverfahren,
 Vorhaben bezogener B-Plan, B-Plan.

Bauliche Umsetzung und Kosten:

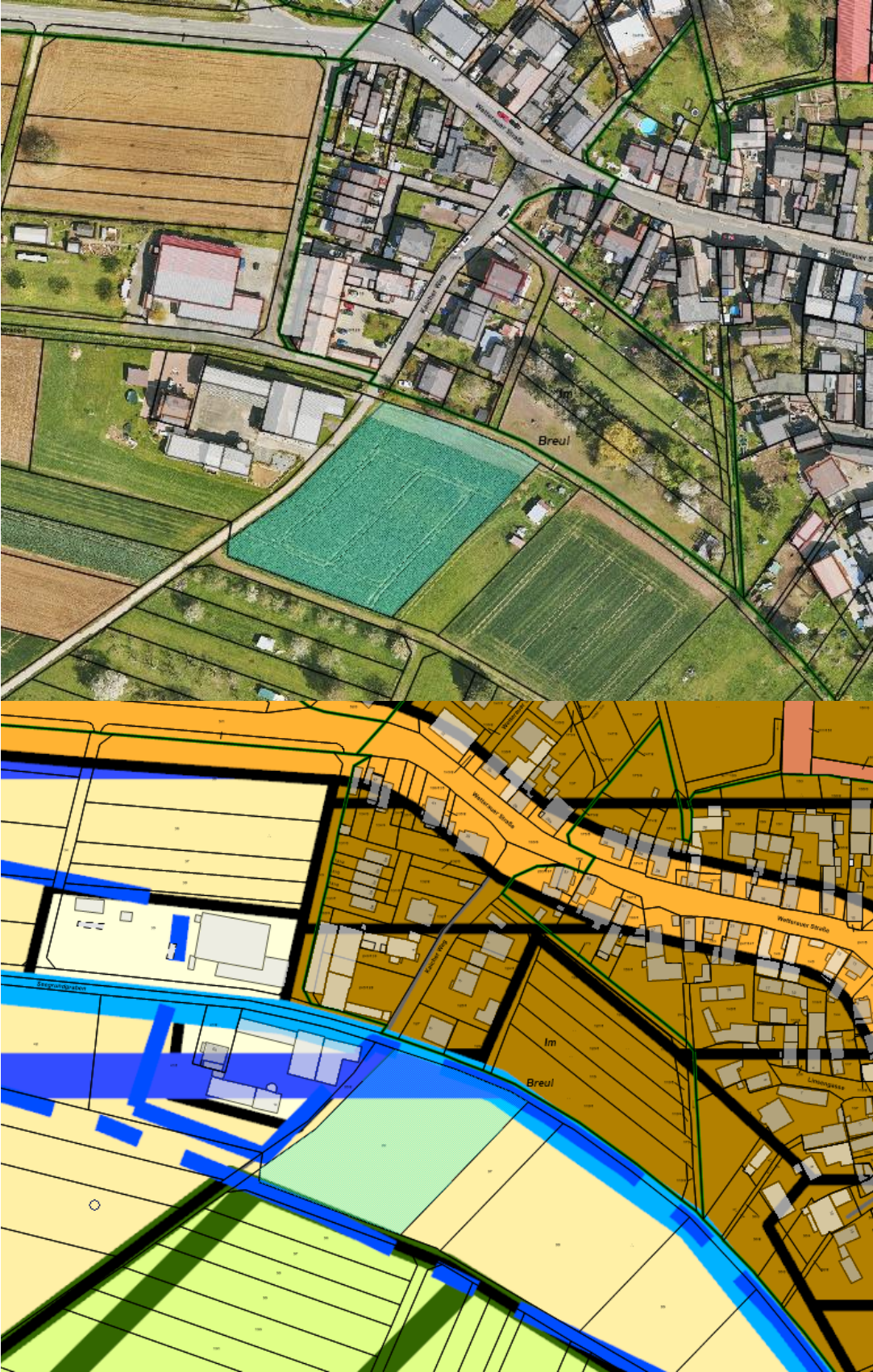
Zur Verfügung stehende Grundstücksbreite für die Erschließung ca. 5,00 + 7,00 m.

2.300,00	175,00	402.500,00	Zuwegung APZ Besucher
1.300,00	175,00	227.500,00	Zuwegung APZ Lieferanten
		630.000,00	Zwischensumme
5%		31.500,00	Lampen
10%		63.000,00	Nebenkosten
12%		75.600,00	HOAI
5%		31.500,00	Archäologie
		831.600,00	netto
		989.604,00	brutto

	Aufwand	Zeitspanne/geschätzte Kosten
Raumplanung/ Bauleitplanung/ Gutachten	Im Verfahren nach § 13 b - Verfahren nach BauGB <hr/> Bauleitplanung im Parallelverfahren zur Änderung des RegFNP mit Untersuchung des nicht kompensierbaren bestehenden Wohnflächenbedarfs in Wohnbaugebieten des Stadtteils Erbstadt	ca. 12 Monate ca. 14.000 € <hr/> ca. 15-24 Monate, wenn Artenschutzuntersuchung zeitnah ausgeschrieben werden kann und je nachdem wie Verbands-kammer und Regionalversammlung tagen Kosten Flächen < 1 ha ca. 29.000 €
Grunderwerb	Der Eigentümer des Grundstücks ist zum Verkauf der notwendigen Teilfläche zu einem Preis von 10,00 €/m ² bereit.	Mit dem Eigentümer des weiteren Grundstücks ist eine Kauf- /Tauschvertrag auszuhandeln.
Erschließung	Die straßenbauliche Annahme der doppelten Erschließung wird in dieser Form nicht angesetzt, als Erschließungsweg wird die südliche Wegeparzelle zur Bebauung hin angesetzt. Weiteres wäre als innere Erschließung zu klären. Dadurch reduziert sich der Aufwand von 990.000 € auf 670.000 €	Bauzeit: ca. 3-4 Monate Kanalbau: 130.000 € - 150.000 € Straßenbau: 670.000 €

Alternative 4: Kaicher Weg

Diese Fläche befindet sich südöstlich der untersuchten ersten Alternative.



Für diese Fläche können, auch ohne entsprechend geführter Rücksprachen bei den übergeordneten Behörden, vergleichbare Stellungnahmen erwartet werden.

Die Fläche besteht einem Grundstück von 4.947 m² im privaten Eigentum. Das angrenzende Grundstück ist ebenfalls in einem weiteren privaten Eigentum und wird anderweitig landwirtschaftlich genutzt. Es ist mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut, weshalb es nicht in die weitere Untersuchung eingebunden wird.

Die Fläche ist als landwirtschaftliche Fläche ohne Vorrang ausgewiesen und nicht dem regionalem Grünflächenzug zugeordnet. Eine Umsetzung des Vorhabens in einem Verfahren nach § 13 b BauGB wäre somit ebenfalls grundsätzlich denkbar.

Allerdings ist zur bestehenden Grabenparzelle direkt im Norden des Grundstückes ein Gewässerrandstreifen von 10 m ab Böschungsoberkante einzuhalten. Hier darf keine das Gewässer beeinflussende Planung oder gar bauliche Tätigkeit erfolgen. Somit verbleibt noch eine zu beplanende Fläche von ca. 4.400 m².

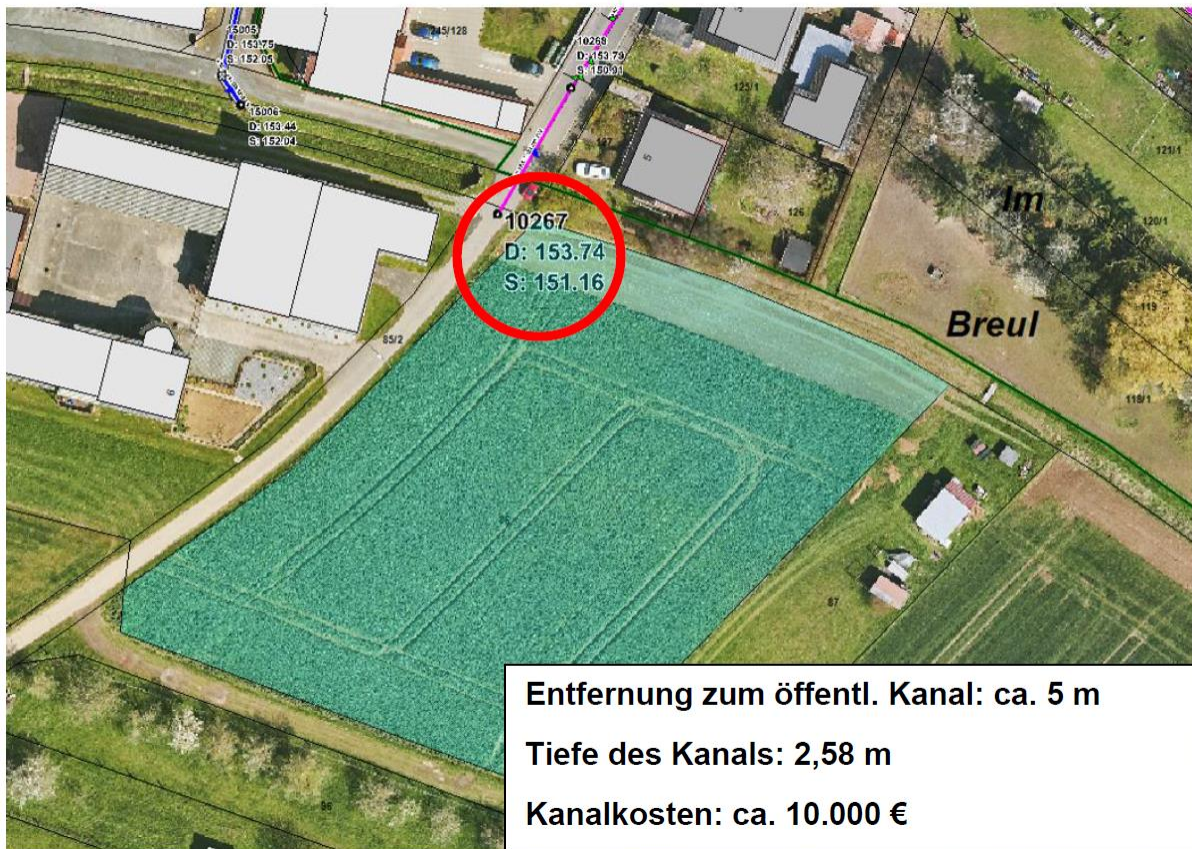
Außerdem ist auch in diesem Fall eine Arrondierung der bebauten Ortslage in nichts mehr begründbar. Hier wird als „Insellösung“ in den Außenbereich eingegriffen. In einem Verfahren nach § 3 BauGB im Parallelverfahren mit Änderung des RegFNP wäre mit Widerstand der Fachbehörden zu rechnen. Aus diesem Grund wird von einem Verfahren nach § 13 b BauGB seitens der Verwaltung abgeraten.

Der angrenzende Landwirt ist der Eigentümer der notwendigen Fläche. Aufgrund der Nähe zu seinem Hof, welcher durch das heranrückende Wohnen eingeschränkt würde, wird nicht von einer Verkaufs- oder Tauschbereitschaft ausgegangen. Kontakt wurde bisher nicht aufgenommen.

Grunderwerb

Mit dem Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Erbstadt, Flur 6, Flurstück 86, wurde verhandelt. Die Verhandlungen sind noch nicht abgeschlossen. Grundsätzlich wäre er bereit, das Grundstück an die Stadt Nidderau zu veräußern. Als Kaufpreis wünscht der Eigentümer einen Preis zwischen 25,00 und 35,00 €/m².

Entwässerungstechnische Erschließung Standort 4 Kaicher Weg



Da für das APZ eine Fläche von rund 4500 m² benötigt wird, muss die Sicherheit vor Überflutung des Grundstücks rechnerisch nachgewiesen werden. Wegen der Bodenbeschaffenheit in Nidderau scheidet eine Versickerung aus. Daher ist die Rückhaltung des Regenwassers erforderlich. Das Regenwasser ist über eine Regenwasserrückhalteanlage in den öffentlichen Kanal gedrosselt einzuleiten. Die Drosselabgabe kann im Zuge der Planungen noch durch die SWN festgelegt werden.

Verkehrstechnische Erschließung

Aufgrund nicht vorliegender Planunterlagen des Bauvorhabens zu den einzelnen Varianten wurde ausschließlich der Ausbau vorhandener Wegeparzellen betrachtet. Die darauf basierende Grobkostenbetrachtung ist somit noch mit großen Unsicherheiten behaftet.

Grundlagenermittlung technische Erschließung Straßenbau:

Notwendige Mindestbreiten für eine Fahrbahn

- Begegnungsfall Lkw / Lkw gemäß RAS 06 Ausgabe 2006, Bild 17, Seite 27, 6,35 m bei Geschwindigkeit kleiner 40 km / h min. 5,90 m möglich.
- Begegnungsfall Pkw / Pkw gemäß RAS 06, Ausgabe 2006, Bild 17, Seite 27 4,75 m bei Geschwindigkeit kleiner 40 km / h min. 4,10 m möglich.



Baurechtliche Einschätzung:

Anschlüsse liegen im Außenbereich, östliche Wegeparzelle im REG FNP Parzelle als Siedlungsgebiet dargestellt, Erschließung jedoch nicht über B-Plan planungsrechtlich gesichert und auch nicht gesondert gewidmet.

Straßenbaurecht:

Anschluss an überörtliche Straße K 852, Knotenpunkt West liegt innerhalb der OD, Knotenpunkt Ost Außerhalb der OD, Maßnahmen an Kreisstraße erforderlich in (Anschluss/Markierung), Abstimmung/Genehmigung durch Kreis erforderlich.

Wasserrecht:

Bei Ausbau bis Graben, Konflikt mit Grabenparzelle, Abstimmung mit Wasserbehörde erforderlich.

Naturschutzrecht:

Östliche Parzelle im REG FNP als Siedlungsfläche festgesetzt, westliche Parzelle im Außenbereich, naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Grundstücksrechte:

Anschluss an K 852 im Eigentum MKK, Wegeparzellen Stadteigentum.

Einschätzung zur Baurechtschaffung Erschließungsstraße:

Baurecht nicht gesichert, Baurechtschaffung über Plangenehmigungsverfahren.

Bauliche Umsetzung und Kosten:

Zur Verfügung stehende Grundstücksbreite für die Erschließung ca. 4,80 + 4,50 m. Kaicher Weg ist bis zur Grabenkreuzung bereits vorhanden und ausgebaut. Eventuell ist eine Ertüchtigung des Kaicher Wegs notwendig. Für den bereits ausgebauten Kaicher Weg wurden keine Kosten ermittelt.

450,00	175,00	78.750,00	Zuwegung APZ Besucher
350,00	175,00	61.250,00	Zuwegung APZ Lieferanten
		140.000,00	Zwischensumme
5%		7.000,00	Lampen
10%		14.000,00	Nebenkosten
12%		16.800,00	HOAI
5%		7.000,00	Archäologie

184.800,00 netto
219.912,00 brutto

	Aufwand	Zeitspanne/geschätzte Kosten
Raumplanung/ Bauleitplanung/ Gutachten	Im Verfahren nach § 13 b - Verfahren nach BauGB	ca. 12 Monate ca. 14.000 €
	Bauleitplanung im Parallelverfahren zur Änderung des RegFNP mit Untersuchung des nicht kompensierbaren bestehenden Wohnflächenbedarfs in Wohnbaugebieten des Stadtteils Erbstadt	ca. 15-24 Monate, wenn Artenschutzuntersuchung zeitnah ausgeschrieben werden kann und je nachdem wie Verbands-kammer und Regionalversammlung tagen Kosten Flächen < 1 ha ca. 29.000 €
Grunderwerb	Ein Grundstück im privaten Eigentum. Der Eigentümer ist zu einem Verkauf zu einem Preis zwischen 25,00 und 35,00 €/m ² bereit.	Mit dem Eigentümer des Grundstücks ist eine Kauf-/Tauschvertrag auszuhandeln.
Erschließung		Bauzeit: ca. 3 Monate Kanalbau: 10.000 € Straßenbau: 220.000 €

Zusammenfassende Bewertung der Verwaltung

Die Alternative 3 sollte aufgrund der nicht anderweitig kompensierbaren Kosten von etwa 900.000 € ausgeschlossen werden.

Die Alternative 4 sollte aufgrund der wasserrechtlich bedingten Verringerung der zu Verfügung stehenden Fläche und der dafür verbleibenden Kosten in Höhe von ca. 400.000 € ausgeschlossen werden.

Die Alternative 2 lässt sich auf Kostenseite nicht exakt bestimmen, da kein Ergebnis über Grundstückszugriff bzw. zur entsprechenden Kondition vorliegt.

Die Kostensituation für diese Alternative wäre aber mit einer Summe von ca. 280.000 € relativ günstig.

Allerdings bestehen erhöhte Anforderung zur Sicherung des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs und zum Schallschutz zum Sportplatz, welche schlimmstenfalls im Bauleitplanverfahren zum Abbruch führen könnten.

Die Alternative 1 ist grundsätzlich umsetzbar, sollte aber auch aufgrund der Kosten ausgeschlossen werden. Die Kosten für den Grunderwerb sind aufgrund der Forderungen einer Flächenzuteilung in Verhältnis 1:6 relativ hoch. Dadurch ergibt sich ein nicht anderweitig kompensierbarer Kostenaufwand in Höhe von ca. 380.000 €.

Der ursprüngliche Vorschlag der Umsetzung des APZ oberhalb des Friedhofs kann nur im Zusammenhang mit einer Erschließung des Baugebiets Specke IV erfolgen. Dabei ist es nicht erheblich, zu welchem Zeitpunkt das Baugebiet tatsächlich erschlossen wird. Die Kosten für diese Variante liegen bei ca. 310.000 €.

Unter Bewertung der Kostensituation und der Planungsrisiken wird empfohlen, an der ursprünglichen Bauvariante zum Bau eines APZ oberhalb des Friedhofs in Erbstadt festzuhalten. Alternativ könnte die Errichtung des APZ am Alternativstandort 1 „Bergwerksacker“ erwogen werden.

Bernd Dassinger
Fachbereichsleiter
Stadtentwicklung und Bauwesen

Freigegeben:

Andreas Bär