

Bitte beachten Sie, dass der ursprüngliche Beschlussvorschlag in den Vorlagen im Beratungsgang nicht verändert wird. Abweichende Beschlüsse der befassenen Gremien können Sie den Anlagen, Niederschriften oder den Beschlussauszügen im Gremienportal entnehmen.



STADT
NIDDERAU

Mitteilungsvorlage

- öffentlich -

VL-61/2023 1. Ergänzung

Fachbereich:	60 FB Stadtentwicklung und Bauwesen
Fachdienst:	60 FBL Stadtentwicklung und Bauwesen
Sachbearbeiter/in:	Bernd Dassinger
Datum:	20.12.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	08.01.2024	zur Kenntnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz mit Zuladung der Ortsbeiräte Ostheim, Windecken und Beirat für Familien	15.01.2024	zur Kenntnis
Stadtverordnetenversammlung	01.02.2024	zur Kenntnis

Betreff:

Bauleitplanung 5-016-00-BP Mühlweide II; Städtebauliches Konzept

Mitteilung / Information:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat am 01.06.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 5-016-0-BP Mühlweide II gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Unter der Maßgabe

- mit möglichst geringem Flächenverbrauch Wohnraum zu schaffen, der alle Bedarfe der Stadt Nidderau von sozialem Wohnungsbau bis hin zur Einzelhausbebauung abdeckt und Raum für eine Nahversorgung des Gebietes lässt,

-ausreichend öffentlichen Raum zu definieren, damit die angedachte Umsetzung der notwendigen Erschließungen, gegebenenfalls auch mit einem quartiersbezogenen Nahwärmenetz, den Anforderungen eines möglichst weitgehenden Schwammstadtkonzepts, Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs durch Angebote für Fuß- und Radwegverbindungen sowie Anbindung an den ÖPNV ermöglicht werden kann,

- planerische Vorkehrungen zu treffen, damit die Ergebnisse der parallel zu erarbeitenden Potentialstudie zur möglichst klimaneutralen Quartiersversorgung Berücksichtigung finden,

wurde das anliegende Städtebauliche Konzept erarbeitet, welches als orientierende Grundlage für die nun erfolgende Bauleitplanung dient.

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Anbindungspunkte, ausgehend von der Wonnecker Straße (Landesstraße L 3009).

1. Punkt ist eine Einmündung im Bereich der Johann-Hinrich-Wichern-Schule

2. Punkt ist der Kreisverkehr im Westen des Untersuchungsgebietes

Somit ist eine ringartige Erschließung des Gebietes mit kleineren Nebenstraßen und Sackgassen gegeben.

Die innere Erschließung erfolgt über Straßentypen, die nach dem Trennungsprinzip sowie nach dem Mischungsprinzip ausgestaltet sind, das heißt in denen die Verkehrsflächen verschiedener Verkehrsarten zusammengelegt oder getrennt werden.

Im Eingangsbereich des Quartiers, in dem mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, wird das Trennungsprinzip favorisiert, während weiter innerhalb des Quartiers das Mischungsprinzip vorgesehen ist. Die Erschließung im Mischsystem verfolgt das Ziel einer verkehrsberuhigten Gestaltung sowie eines höheren Grünanteils, sodass ebenfalls Aufenthaltsmöglichkeiten als Treffpunkt entstehen können. Zum Erreichen der landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Untersuchungsgebietes ist darüber hinaus der Erhalt des bestehenden landwirtschaftlichen Weges vorgesehen.

Mit der städtebaulichen Entwicklung des Projektgebietes soll vorwiegend neuer Wohnraum im Stadtgebiet von Nidderau geschaffen werden. Darüber hinaus ist ebenfalls der neue Standort der örtlichen Feuerwehr im Bereich des Kreisverkehrs aufgrund der günstigen Anbindung geplant. In Abänderung des im Konzept noch dargestellten möglichen Standorts einer Rettungswache kann aufgrund des Platzbedarfs der Feuerwehr eine zukünftige Umsiedlung der Rettungswache nicht weiter verfolgt werden. Weiterhin sind zur Durchmischung des Quartiers im östlichen Einmündungsbereich verschiedene soziale Nutzungen (Kindertagesstätte, Altenwohnen) sowie ein Café verortet.

Hinsichtlich der Freiraumstruktur ist im Eingangsbereich des Wohnquartiers eine zentrale Grünfläche geplant, die parkähnlich mit Fußwegen, Verweilmöglichkeiten, Spielgeräten, verschiedenen Anpflanzungsfläche und einem kleinen Café/Kiosk gestaltet werden soll. Darüber hinaus sollen straßenbegleitende Grünflächen sowie ergänzende Freiflächen am nordwestlichen Ortsrand entstehen, die als Picknick- oder Grill-Fläche fungieren können. Es sind zwei „Mobilitätshubs“ geplant, in denen auf verschiedene Fortbewegungsmittel, wie Carsharing, Fahrräder, E-Roller, E-Autos, umgestiegen werden kann.

Das Untersuchungsgebiet ist weiterhin für Radfahrende und zu Fußgehende gut erreichbar und berücksichtigt das bestehende Wegenetz über entsprechende Anknüpfungspunkte, beispielsweise an den Fußweg südlich der Wonnecker Straße sowie an den hessischen „Bahn-Radweg“ nördlich des Untersuchungsgebietes.

Anknüpfend an die bestehende Bebauung soll die zweigeschossige Bebauung der Ortsrandlage von Ostheim aufgenommen werden entlang der Wonnecker Straße auch als Schallschutz für das Quartier in dreigeschossiger Bauweise ansteigen und in nördlicher Richtung mit zweigeschossiger Bauweise auch mit abfallendem Gelände bezüglich der absoluten Höhe wieder abfallen.

Freigabe:

gez. Andreas Bär
Dezernatsleiter/in

gez. Bernd Dassinger
FB-Leiter/in

gez. Bernd Dassinger
FD-Leiter/in / Sachbearbeiter/in

Anlage(n):

1. Städtebauliches Konzept, Mühlweide II