STADT
NIDDERAU

Stadt Nidderau · Postanschrift: Postfach 11 17 · D-61123 Nidderau

DER MAGISTRAT

CDU-Fraktion
Fraktionsvorsitzender
Thomas Warlich

Fachbereich Stadtentwicklung und Bauwesen
Fachdienst Stadtbauamt
Sachbearbeiter/in Herr Dassinger
Telefon-Durchwahl 06187 – 299 163
E-Mail bernd.dassinger@nidderau.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Unser Zeichen bd/bi
Aktenzeichen
Datum 08.02.2024

Beantwortung der Anfrage zum Baugebiet Mühlweide, AF-1/2024

Sehr geehrter Herr Warlich,

zu Ihrer Anfrage zum Baugebiet Mühlweide können wir Ihnen folgende Rückmeldung geben:

Zunächst möchten wir darauf verweisen, dass es sich bei dem Städtebaulichen Konzept um den baulichen Grundgedanken handelt, welcher der Bauleitplanung als Basis dienen soll. Wir planen als Stadt das Gebiet mit einem Angebotsbebauungsplan, also keinem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, umzusetzen. Das bedeutet, der Bebauungsplan setzt die baulichen Rahmenbedingungen und die öffentlichen Flächen fest. Die bauliche Umsetzung und deren Regelung erfolgt dann im Einzelfall. Dadurch sind die Fragen 1 bis 5 und 7 derzeit nur bedingt beantwortbar.

1. Wie hoch ist die Anzahl der Wohneinheiten und der Bewohner?

Für die weitergehenden Untersuchungen bezüglich des energetischen Bedarfs wurde für das Gebiet eine Anzahl von etwa 430 Wohneinheiten zu Grunde gelegt, wobei auch die Belegungen eines optionalen Seniorenwohnheims hier mit Wohneinheiten berücksichtigt wurden. Geschätzt werden somit etwa 1.000 zusätzliche Bewohner im gesamten Quartier. Beschränkt man die Anzahl der Wohneinheiten Gebietsweise beispielsweise auf 9 WE je Gebäude im Gebiet Richtung Ostheim und im südlichen urbanen Gebiet. Für die Wohnnutzungen oberhalb der Geschäftsräume und auf 11 WE je Gebäude im Riegel

zwischen Baugebiet und Wonnecker Straße sowie auf eine WE je Doppelhaus- und Reihenhauseinheit und auf 2 WE je Einzelhaus, liegt die Anzahl der Wohneinheiten im Gebiet auf Grundlage des Städtebaulichen Konzepts bei 200 Wohneinheiten und etwa 500 zusätzlichen Bewohnern, welche dann in größeren Wohneinheiten unterbracht wären. Somit ist tatsächlich für das Gebiet von einer realistischen Spanne zwischen 200-430 Wohneinheiten und 500 bis 1.000 Bewohner auszugehen.

2. Sind die Mehrfamilienhäuser barrierefrei?

Derzeit sind keine über die HBO hinausgehenden Regelungen zur Barrierefreiheit vorgesehen. Das bedeutet also, dass gemäß § 54 HBO in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen mindestens 20 Prozent der Wohnungen barrierefrei erreichbar und zugänglich sein müssen, höchstens jedoch 20 Wohnungen.

3. Wer wird die Bebauung vornehmen (Privat/Investor) - einerseits Privathäuser und andererseits MFH?

Es ist, wie bereits mündlich berichtet, seitens der Verwaltung vorgesehen, zumindest die Mehrfamilienwohnhäuser über einen Investor errichten zu lassen. Hierzu wird zu gegebener Zeit mit gesicherter Erschließung eine entsprechende Vorlage zur Entscheidung vorbereitet werden.

4. Bau der MFH, Bau der EFH, Bau der KITA, Bau der Altenwohnanlage – wann ist die Umsetzung geplant?

Siehe Antwort zu Frage 3.
Wir sind gerade dabei das Bauleitplanverfahren zu diesem Gebiet zu starten. Erst nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan kann die Erschließung erfolgen und nach erfolgter Erschließung die privaten Bauvorhaben beginnen. Derzeit gehen wir davon aus, dass mit den privaten Vorhaben 2027 begonnen werden könnte.

5. Wie erfolgt die Finanzierung - durch einen Investor, durch den Kreis oder den Träger der Einrichtung?

Die Bauleitplanung und Erschließung des Baugebiets sind Aufwand und Risiko der Stadt. Die Kosten hierfür gehen in die Preise für das zu erwerbende Bauland ein und werden somit dann gemäß BauGB anteilig durch die Bauherren getragen.

6. Neubau Feuerwehrhaus - gibt es eine finale Abstimmung zwischen Windecken und Ostheim?

Sowohl Stadtverordnete als auch die Ortsbeiräte sind in voller Kenntnis des Vorhabens. Beide Wehren, Ostheim und Windecken, sind stark an dieser Umsetzung interessiert und eng bereits frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden. Für den Neubau wird bereits die Machbarkeit durch ein Planungsbüro gemeinsam mit der Bauverwaltung und den beiden Wehren erarbeitet. Die darin jeweils aktuell erworbenen Kenntnisse fließen bereits jetzt in die Bauleitplanung ein.

7. Ist ein gemeinsamen Feuerwehrstandort vertraglich geklärt?

Ergänzend zur Antwort der vorangegangenen Frage ist hier zu erwähnen, dass derzeit, parallel zu der gerade anstehenden, für ein solches Bauvorhaben notwendigen Baurechtschaffung eine Machbarkeitsstudie zum Bau eines gemeinsamen Feuerwehrhauses umgesetzt wird. Mit der derzeit anstehenden Bauleitplanung ist noch keine direkte bauliche Maßnahme verbunden. Mit Abschluss der Machbarkeitsstudie liegen die Grundlagen (Art, Maß, Umfang und die geschätzten Kosten) für eine vertragliche Vereinbarung vor.

8. Sind die Zu- und Abfahrten der Feuerwehr verkehrstechnisch geklärt (insbesondere die Zufahrtsmöglichkeit durch das Viadukt)?

Das Viadukt der DB ist ein Kreuzungspunkt mit der L3009 des Landes Hessen. Sowohl die Bahn als auch Hessen Mobil sind als verantwortliche Träger öffentlicher Belange in die Bauleitplanung eingebunden. Derzeitige verkehrstechnische Voruntersuchungen lassen hier auf keine Probleme schließen.

9. Inwieweit wurde im Konzept berücksichtigt, die Innenstadt von Ostheim durch eine Anbindung des geplanten Kreisverkehrs an die Straße nach Rommelhausen/Eichen zu entlasten?

Durch die bestehende Umgehung wurde der Bedarf einer solchen Anbindung seitens des Landes Hessen nicht mehr gesehen. Eine solche Anbindung ist aus der Landesplanung herausgenommen worden und wird seitens des zuständigen Baulastträgers, Hessen Mobil, nicht weiterverfolgt. Insofern wäre eine entsprechende Berücksichtigung nicht zielführend.

10. Die Mehrfamilienhäuser für die Senioren sind auf der Ostheimer Seite geplant, warum nicht bei der FFW? Dort ist man näher an Einkaufsmöglichkeiten dran und der Weg zum Bahnhof und zum Windecker Marktplatz und Nidder Forum ist kürzer?

Die schnelle direkte Anbindung der Feuerwehr an die Landesstraße und der Lärmschutz der Bebauung gegenüber der Feuerwehr ermöglichen für den notwendigen Platzbedarf keine alternative wirtschaftliche Anordnung des Geländes der Feuerwehr in diesem Quartier.

11. Die Verkehrsanbindung ist problematisch - Klärung bzw. Lösungsvorschläge für die Verkehrsteilnehmer aus dem hinzukommenden Baugebiet Mühlweide nach Windecken und zur Umgehungsstraße - wird es eine Verkehrsanalyse geben?

Bereits für die Vorplanung wurde ein Verkehrsgutachten zur Anbindung des Gebiets durchgeführt, welches für die Bauleitplanung begleitend fortgeschrieben wird. Ebenso wird auch ein Lärmgutachten erstellt werden. Die verkehrliche Voruntersuchung hat für das Baugebiet die Erhöhung der Verkehrsmenge die nur aus dem Plangebiet bei etwa 200 Wohneinheiten resultiert, auf 5-10 Prozent prognostiziert. Bei 430 WE lägen wir dann entsprechend bei 11 – 22 Prozent.
Resümee: „Aus verkehrlicher Sicht kann die vorgesehene Entwicklung des Baugebiets Mühlweide erfolgen. Das umliegende Straßennetz ist ausreichend leistungsfähig, um die prognostizierten Verkehrsmengen im jetzigen Ausbauzustand abzuwickeln."

12. Wie sieht generell die Planung für die Nahversorgung aus?

Im Wohngebiet ist die Möglichkeit für ein Café gegeben und im südlichen Mischgebiet für kleineren Einzelhandel. An der Ostheimer Straße befindet sich mit dem NORMA ein Einzelhandelsgeschäft. Des Weiteren verweisen wir diesbezüglich auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Nidderau.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Bär
Bürgermeister

Mit der Beantwortung dieser Anfrage waren Mitarbeiter/in insgesamt 1,45 Stunde/n befasst. Dafür sind Kosten in Höhe 34,55 Euro entstanden.

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten und deren Verarbeitung durch die Stadt Nidderau nach Artikel 13 und 14 der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung befinden sich auf der Internetseite der Stadt Nidderau unter https://www.nidderau.de/datenschutz/. Auf Wunsch betroffener Personen übersenden wir diese Informationen auch in Papierform.