

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**

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-61/2023 4. Ergänzung

Fachbereich:	60 FB Stadtentwicklung und Bauwesen
Fachdienst:	60.3 FD Hochbau
Sachbearbeiter/in:	Sophia Reul
Datum:	04.08.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	10.08.2026	vorberatend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz	17.08.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	03.09.2026	beschließend

Betreff:

Baugebiet "Mühlweide II" - Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes sowie Beantwortung der Prüfaufträge an die Verwaltung aus der Magistratssitzung vom 27.07.2026

Beschlussvorschlag:

Das überarbeitete städtebauliche Konzept für das Plangebiet sowie die diesem zugrunde liegende aktualisierte Flächenbilanz wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, das überarbeitete Konzept als orientierende Grundlage für die weitere Bauleitplanung zu verwenden.

Finanzielle Auswirkungen:

Sachdarstellung:

Für das Plangebiet wurde bereits ein städtebauliches Konzept (Stand Oktober 2023) erarbeitet, welches dem Magistrat vorgestellt und als orientierende Grundlage für die Bauleitplanung diente (VL-61/2023 1. Ergänzung). Im weiteren Planungsverlauf haben sich mehrere fachliche Konkretisierungen sowie eine grundlegende Änderung der verkehrlichen Rahmenbedingungen ergeben, die eine Überarbeitung und Anpassung des ursprünglichen Konzeptes erforderlich gemacht haben.

Ausschlaggebend für die Überarbeitung des Konzeptes war insbesondere ein mit Hessen Mobil im Mai 2026 stattfindender Abstimmungstermin. In der bisherigen Planung musste davon ausgegangen werden, dass eine direkte Zufahrt zu den an der Wonnecker Straße (Landesstraße L 3009) gelegenen Grundstücken nicht möglich ist. Im Rahmen des Abstimmungstermins hat Hessen Mobil nunmehr ihre grundsätzliche Zustimmung signalisiert, dass eine Zufahrt zu diesen Grundstücken unmittelbar von der Landesstraße aus erfolgen kann.

Diese neue Sachlage hat unmittelbare Auswirkungen auf die innere Erschließungskonzeption des Quartiers. Die innenliegende Straßenführung konnte entsprechend angepasst und der Umfang der dort erforderlichen Verkehrsflächen reduziert werden. Als positiver Effekt dieser Anpassung steht im überarbeiteten Konzept ein größerer Flächenanteil für die Wohnbebauung zur Verfügung, ohne dass die verkehrliche Erschließung der Grundstücke beeinträchtigt wird. Die auf Grundlage des

überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes neu ermittelte Flächenbilanz ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Neben der verkehrlich bedingten Anpassung sind im Zuge der weiteren Planungsbearbeitung folgende Änderungen in das städtebauliche Konzept eingeflossen:

Kreisverkehrs- und Radwegeführung:

Die Kreisverkehrsführung wurde durch den mit der Vorplanung der Erschließung beauftragten Planer detaillierter ausgearbeitet und konkretisiert. Die Radwegeführung orientiert sich dabei an den Mustervorgaben des Landes Hessen.

Mischgebietsfläche im Südwesten des Plangebietes:

Für die im Südwesten des Plangebietes gelegene MI-Fläche hat ein Investor (Penny) (VL-222/2026) sein Interesse bekundet und eine erste Konzeptidee vorgestellt. Diese wurde in das städtebauliche Konzept eingearbeitet, befindet sich hinsichtlich der Abstimmung jedoch noch in einem frühen Stadium.

Neue Feuerwehr Ostheim/Windecken:

Für den Bereich der geplanten neuen Feuerwache wurde die im Rahmen der Machbarkeitsstudie erarbeitete Idee eines Gebäudekörpers in L-Form in das Konzept übernommen.

Entfall der Kita und Seniorenwohnen:

Die im ursprünglichen Konzept vorgesehenen Flächen für eine Kindertagesstätte sowie ein Seniorenwohnheim entfallen. Für beide Nutzungen besteht in diesem Bereich kein weiterer Bedarf. Im Stadtteil Erbstadt wird das Thema Seniorenwohnen stattdessen weiterverfolgt. Die freiwerdenden Flächen stehen nunmehr für zusätzliche Wohnbebauung zur Verfügung und tragen so zur angestrebten Schaffung von Wohnraum bei.

Verlegung des Mobilitätshubs:

Der im ursprünglichen Konzept auf der westlichen Seite der Einmündungsstraße vorgesehene Mobilitätspunkt wurde im überarbeiteten Konzept auf die östliche Seite verlegt. Auf dieser Seite befindet sich die Anbindung an die Bushaltestelle sowie der Übergang zur Johann-Hinrich-Wichern-Schule. Durch die Verlegung wird der Umstieg auf den ÖPNV sowie der Schulweg möglichst einfach, sicher und unkompliziert gestaltet, da ein zusätzliches Queren der Straße entfällt. Der Mobilitätspunkt soll u. a. Ladestationen für E-Autos und E-Bikes, Fahrradabstellanlagen sowie ein Car-Sharing-Angebot umfassen.

Entfall des Regenrückhaltebeckens im Nordosten:

Das im ursprünglichen Konzept im Nordosten des Plangebietes vorgesehene Regenrückhaltebecken entfällt, da durch die Stadtwerke an anderer Stelle in der Nähe des Plangebietes ein entsprechendes Becken errichtet wird und sich damit der Bedarf eines weiteren Beckens erübrigt.

Weitestgehend unverändert bleiben die im ursprünglichen Konzept vorgesehenen Frei- und Grünflächen. Ebenso werden die vorgesehenen Maßnahmen im Sinne des Schwammstadtkonzeptes weiterverfolgt und in die weitere Planung integriert.

Das überarbeitete städtebauliche Konzept dient nunmehr als aktualisierte Grundlage für die weitere Bauleitplanung. Der Bebauungsplan sowie die Gutachten werden auf dieser Basis entsprechend angepasst und fortgeschrieben, sodass diese den aktuellen Planungsstand widerspiegeln. Parallel dazu werden die weiteren für die Offenlage erforderlichen Schritte vorbereitet.

In der Magistratssitzung am 27.07.2026 wurden die folgenden Prüfaufträge an die Verwaltung erteilt:

1. Der Magistrat bittet um die Vorlage eines Vergleichs der Flächenbilanzen „Altes Konzept vs. Neues Konzept“.
2. Der Magistrat bittet um Prüfung, ob durch die Anpassung der verkehrlichen Erschließung auch noch der Kreisverkehr entfallen kann oder ob dieser aufgrund der Ausfahrt der Feuerwache notwendig bleibt.

Die Beantwortung dieser Aufträge erfolgt in der als Anlage beigelegten Gremienmitteilung.

Freigabe:

gez. Andreas Bär
Dezernatsleiter/in

FB-Leiter/in

gez. Sophia Reul
FD-Leiter/in / Sachbearbeiter/in

Anlage(n):

1. Gremienmitteilung Beantwortung der Prüfaufträge aus der Magistratssitzung vom 27.07.2026
2. Booklet PF_2023-10-26_Nidderau_Mühlweide II_SK
3. Booklet PF_2026-06-25_Nidderau_Mühlweide II_SK
4. Flächenbilanzen Mühlweide II Stand 2023
5. Flächenbilanzen Mühlweide II Stand 2026
6. 2022-07-05_Verkehrsuntersuchung_RT_Nidderau-Ostheim_Baugebiet Mühlweide