

Gremienmitteilung

15.12.2021

Betreff: Änderung des Bebauungsplans „Mühlweide“, Entwurf und Offenlagebeschluss

Top, SIK vom 13.09.2021, Vorlage VL-221/2021
Top 2, Ortsbeirat Ostheim vom 08.10.2021

Sehr geehrte Gremienmitglieder,

Durch den Ortsbeirat Ostheim erfolgte der Auftrag der Prüfung des Sachstands zur Ortsumgehung Ostheim und die damit verbundenen Auswirkungen auf die der Änderung betreffenden Grundstücke.

Das Projekt „Ortsumgehung Ostheim“ ist, nach erneuter Anfrage bei Hessen Mobil, weiterhin nicht in der derzeitigen und zukünftigen Planung, sowie in keiner Landesfinanzierung enthalten. Die Stadt Nidderau müsste hierfür selbst ein Planungs- und Baurechtsverfahren in Gang setzen und selbst finanzieren. Somit ergeben sich hierdurch keine Konflikte.

Die angesprochenen Naturschutzrechtlichen Belange, sowie der Hochwasserschutz werden im Zuge des Bauantragsverfahrens geprüft. Festlegungen über Abstände zum bestehenden Graben erfolgen durch die untere Naturschutzbehörde. Durch die Grundstücksgröße / Grundstückstiefe können ausreichende Abstände eingehalten werden.

Durch den vorhandenen Wassergraben gibt es eine eindeutige Abgrenzung zwischen der weiteren abschließenden Bebauung Heckenwingert/Ecke Heldenberger Weg und der Kleingartenanlage. Die Grundstücke sind über den Heckenwingert erschlossen. Die weiteren Flurstücke des Kleingartengebiets sind lediglich über einen Weg erschlossen. Nach Rücksprache mit den SWN ist die Erschließung dieses Gebiets derzeit für eine Bebauung nicht ausreichend. Eine Zustimmung für bauliche Anfragen können somit, aufgrund der fehlenden Erschließung, nicht in Aussicht gestellt werden. Da die der B-Plan Änderung betreffenden Grundstücke über den Heckenwingert direkt erschlossen sind, konnte hier eine mögliche Bebauung in Aussicht gestellt werden. Vorausgesetzt der Änderung des Bebauungsplans „Mühlweide“.

Bei der möglichen Bebauung der Grundstücke Flur15, Flurstück 14 und 15 handelt es sich um eine Bebauung in erster Reihe. Alle weiteren Flurstücke des Kleingartengebiets wären aufgrund der fehlenden Erschließung Bauvorhaben in zweiter Reihe.

Die künftige Bebauung soll sich an der Reihenhaus-Bebauung der Straße „Heckenwingert“ orientieren. D.h., u.a. sind Bebauungsgrenzen/Straßenflucht und Ausrichtung der Bebauung entsprechend vorh. Reihenhausbebauung aufzunehmen.


Anke König
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauwesen
Hochbau

gesehen:
17.12.21
Bör



Bauen in 1. Reihe
Erschließung gesichert

Graben => Gebietsabgrenzung

Bauen in 2. Reihe
Erschließung nicht
gesichert.

