

**STADT Nidderau**  
Stadtteil Ostheim



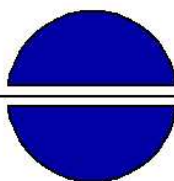
**Bebauungsplan**  
**„Mühlweide“ 1. Änderung**

**Begründung**  
- Entwurf -

Stand: 31.05.2021

**Planungsbüro Ralf Werneke**

Friedrichstraße 35; 63450 Hanau



**Stadt- und Landschaftsplanung**

Tel. 06181 / 93 42 16 Fax 06181 / 93 42 17

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung .....	4
1.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.2. Veranlassung und Planziel .....	5
1.3. Bauleitplanverfahren.....	5
1.3.1. Bebauungsplan.....	5
1.4. Rechtliche Grundlagen .....	6
1.5. Übergeordnete Planungen.....	6
1.5.1. Regionaler Flächennutzungsplan.....	6
1.5.2. Gesetzlicher Schutzstatus .....	6
2. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT.....	7
2.1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) .....	7
3. HINWEISE UND ÄNDERUNGEN .....	7

ENTWURF

## VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab (Quelle: Geoportal Hessen)..... 4



## 1. EINLEITUNG

### 1.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das 5,5 ha große Plangebiet liegt im Norden des Nidderauer Stadtteils Ostheim.

Der Planbereich des Bebauungsplans umfasst in der Flur 23 die Flurstücke 164/16 bis 166/16, 17 bis 20, 242/21 bis 244/21, 22, 240/23, 241/23, 213/25, 25/1, 25/2, 30, 31, 32/1, 32/2, 33, 253/1, 253/9, 50/2, 51/1, 51/2, 144 bis 146, 148, 155/1, 150, 26/1 bis 26/3, 27/1, 27/2, 195/28, 196/28, 29, 223/97, 224/97, 98, 102/1, 169/107, 170/107, 250/96 bis 252/96, 99, 200/100 bis 202/100, 228/101, 229/101, 103 bis 106, 112/3, 112/4, 112/6 bis 112/9, 156/4, 230/72 bis 232/72, 77, 219/78, 220/78, 80, 81, 86 bis 89, 189/90 bis 191/90, 235/90 und 236/90, sowie Teile der Flurstücke 154, 147, 54/1, 53/6, 53/7, 53/4, 275/2, 52/1, 274, 668/257, 669/257, 47/1, 47/2, 37/1, 38, 255/36 und 256/36.

Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Flurstücke 14 und 15 der Flur 23 herausgenommen.

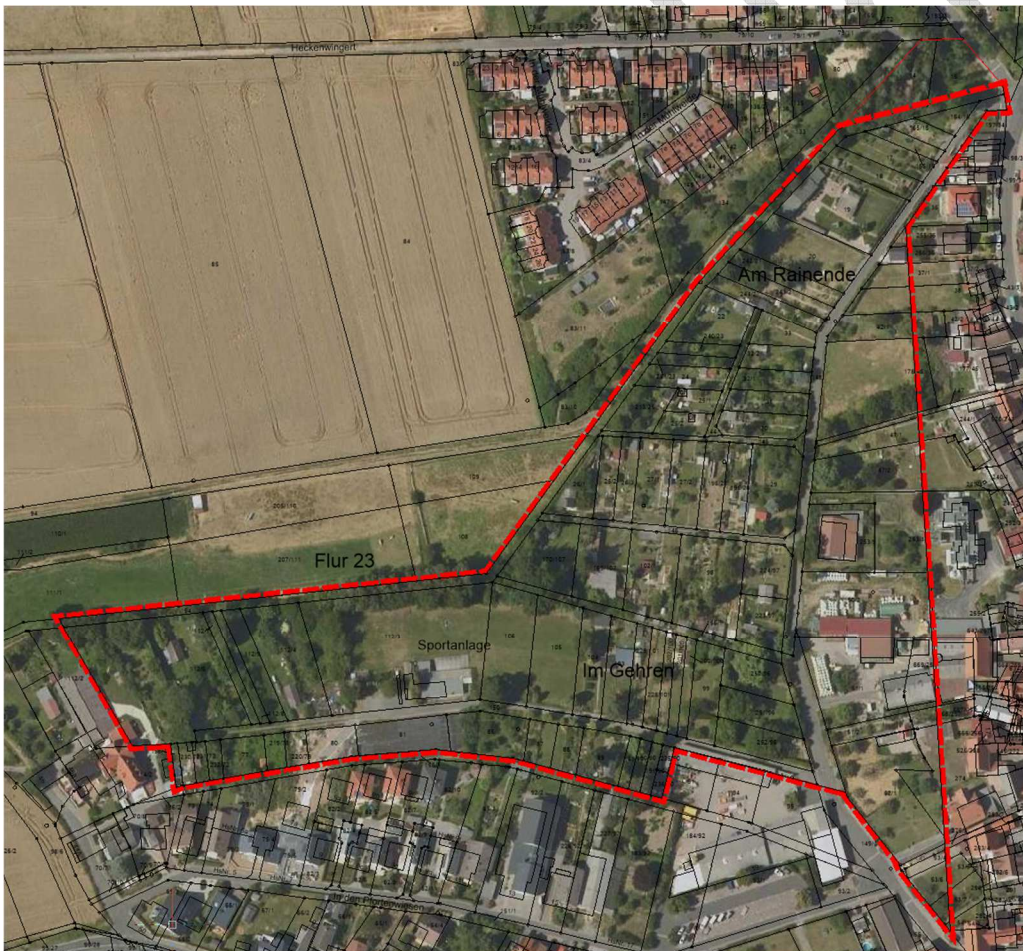


Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab (Quelle: Geoportal Hessen)

## **1.2. Veranlassung und Planziel**

Die städtebauliche Strategie der Innenentwicklung hat das Ziel, den zukünftigen Flächenbedarf möglichst weitgehend durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen zu decken. Neue Flächen im Außenbereich sollen geschont werden. Die Stärkung der Innenentwicklung hat mit Inkrafttreten der Novelle des Baugesetzbuchs 2013 mittlerweile auch Eingang in das Bau- und Planungsrecht gefunden. Dort wird nun explizit geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig als Innenentwicklung erfolgen soll. Die Stadt Nidderau möchte dem nun Rechnung tragen, indem eine Innenbereichsfläche für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden soll, denn es gibt in der Stadt eine große Nachfrage nach Bauland. Die besagte Fläche befindet sich jedoch im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist im Rahmen dessen als Grünfläche für wohnungsferne Gärten ausgewiesen. Ziel dieser Änderung ist es, diese Fläche durch eine Anpassung des Geltungsbereichs aus dem Bebauungsplan herauszunehmen. Die Fläche soll im Nachhinein im Rahmen des § 34 BauGB entwickelt werden können.

## **1.3. Bauleitplanverfahren**

### **1.3.1. Bebauungsplan**

Die zu erfüllenden gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind hier gegeben:

Nach § 13 Abs. 1 Variante 1 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren angewendet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die angestrebte Änderung berührt aufgrund ihrer Geringfügigkeit die Grundzüge der Planung nicht. Es soll lediglich eine Teilfläche aus dem Geltungsbereich des Ursprungsplans entnommen werden.

Das vereinfachte Verfahren ist außerdem nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht anwendbar, wenn die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht; dies ist im vorliegenden Fall zu verneinen.

Das vereinfachte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, welche die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, sprich FFH- und Vogelschutzgebiete, sind. Solche Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Des Weiteren dürfen nach § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Dies kann in diesem Fall ebenfalls verneint werden.

Im Ergebnis steht somit fest, dass der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB keine rechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen.

In diesem Verfahren wird deshalb gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden abgesehen.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

## **1.4. Rechtliche Grundlagen**

- Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020.

## **1.5. Übergeordnete Planungen**

### **1.5.1. Regionaler Flächennutzungsplan**

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein-Main fasst den Regionalplan und den Flächennutzungsplan in einem Planwerk zusammen. In diesem ist der betroffene Bereich als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Gärten“ dargestellt. Das geplante Vorhaben im Rahmen dieser Änderung umfasst lediglich die Änderung des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans und ändert somit vorerst nicht die Nutzung des betroffenen Bereichs. Vorhaben, welche im Rahmen des § 34 BauGB umgesetzt werden, sind nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplans gebunden, weshalb hier kein Konflikt zu erwarten ist.

### **1.5.2. Gesetzlicher Schutzstatus**

Laut dem hessischen Naturschutzinformationssystem (NATUREG) liegt das Plangebiet in keinem gesetzlich geschütztem Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH- oder Vogelschutzgebiet.

## **2. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT**

### **2.1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird, wie in der Planzeichnung ersichtlich, um die Flurstücke 14 und 15, Flur 23, Gemarkung Ostheim reduziert.

## **3. HINWEISE UND ÄNDERUNGEN**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Mühlweide“ 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Mühlweide“ von 1996 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung ersetzt.

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans „Mühlweide“ gelten im Übrigen unverändert fort.

Die vorliegende Änderung umfasst lediglich eine Anpassung des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans.