



STADT NIDDERAU

**Begründung zum Bebauungsplan
mit Landschaftsplan**

"Am Friedhof" im Stadtteil Eichen

Bearbeitet : Dezember 1990

Geändert: Juli 1992

Planungsbüro für Städtebau

Dipl.-Ing. Architekt J. Basan

Vermessungs-Dipl.-Ing. N. Neuman

Dipl.-Ing. E. Bauer

6112 Groß-Zimmern

B e g r ü n d u n g

1 Zweck

Mit diesem Bebauungsplan wird eine Erweiterung des Stadtteilfriedhofes von Eichen ermöglicht. Daneben werden die zur B 521 gelegenen Gartengrundstücke mit dieser Nutzung und das vorhandene Wohnanwesen an der Friedhofstraße planungsrechtlich abgesichert.

2 Übergeordnete Planungen

Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen trifft für das Plangebiet die Aussage: Siedlungsfläche - Bestand.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan stellt das gesamte Plangebiet als Grünfläche dar.

3 Beschreibung

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Nordostrand des Stadtteils Eichen. Im Osten wird es von der Friedhofstraße, im Westen von der B 521 tangiert. Im Süden grenzen der Friedhof sowie die Wohnbebauung am Kastanienweg an. Im Norden bilden private Grundstücke, die zum größten Teil mit freistehenden ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut sind, die Begrenzung.

3.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet kann aufgrund der vorhandenen Nutzungen "Gärten" und "Bebauung" grob in zwei unterschiedliche Bereiche eingeteilt werden. So wurde im Laufe dieses Planverfahrens auf dem Grundstück Nr. 337, das unmittelbar an der Friedhofstraße liegt, ein freistehendes Einfamilienhaus errichtet. Die überwiegenden Teilflächen des Vorgartenbereiches stellen sich dabei als Ziergarten dar, außerdem wurde hier ein Kfz-Stellplatz errichtet. Auf den rückwärtigen Grundstücks-teilen wurde eine Rasenfläche angelegt, die in ihren Randbereichen mit verschiedenen Ziergehölzen abgepflanzt ist.

Die zwischen dem bebauten Grundstück und der B 521 gelegenen Parzellen Nr. 329 bis 336 werden durchweg gärtnerisch genutzt, wobei es sich in der Regel um Grabe- und Freizeitgärten handelt. Einzelne Parzellen sind mit Maschendrahtzäunen eingefriedet, die zum Teil mit Hecken hinterpflanzt sind. Im gesamten Plangebiet sind die für Gartengebiete typischen Gehölzbestände vorhanden. Es handelt sich dabei meist um Obstgehölze, Beerensträucher sowie verschiedene Ziergehölze. Außergewöhnliche Gehölzbestände sind nicht zu verzeichnen. Bei den bestehenden Kleinbauten handelt es sich um Gartenhütten, die zur Aufbewahrung von Gartengeräten und -materialien errichtet wurden.

Nach Süden hin wird das Gelände auf seiner gesamten Länge von einem unbefestigten Weg begleitet, welcher die einzelnen Gartengrundstücke von der Friedhofstraße bzw. über eine Treppenanlage vom Kastanienweg her erschließt; ein Durchgang zur Bundesstraße im Westen besteht nicht.

Der südlich an den Weg angrenzende Bereich (Friedhof/Bebauung am Kastanienweg) liegt ca. 2,0 m höher als das Plangebiet. Diese Höhendifferenz wird durch eine Böschung überwunden, die in ihrer Gesamtheit mit einer Gras- und Staudenvegetation bestanden ist (u.a. Großes Schöllkraut, Brennessel, Taubnessel, Ehrenpreis, Vogelmiere, Gänseblümchen, Knäulgras, Wischhafer, Acker-Trespe, Dach-Trespe). In den östlichen Teilbereichen stockt neben verschiedenen einheimischen Wildsträuchern (Holunder/Hartriegel) eine Esche, im westlichen Abschnitt dominieren dagegen Tannen und Fichten.

Das Gartengelände wird an seinem Nordostrand von einem in östlicher Richtung gradlinig verlaufenden, offenen Entwässerungsgraben begleitet, der das Oberflächenwasser der nördlich der B 529 gelegenen landwirtschaftlichen Flächen abführt und ein Einzugsgebiet von ca. 60 ha besitzt. Das trapezförmig ausgebaute Grabenprofil weist ausschließlich eine Gras- und Krautvegetation auf, die einer regelmäßigen Mahd unterliegt. Die Uferbereiche sind dabei frei von Gehölzen.

Ebenso wie nach Süden wird das Plangebiet auch nach Norden durch einen unbefestigten Grasweg begrenzt, der sich - grabenbegleitend - jenseits der Friedhofstraße in östlicher Richtung fortsetzt. Er dient hauptsächlich der Gewässerpflege.

Nördlich des Plangebietes grenzen, ähnlich wie jenseits der Friedhofsstraße, mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern bebaute Grundstücke an. Lediglich eine Parzelle ist noch unbebaut; sie wird als Grabeland genutzt. Alle Wohngebäude verfügen über Einzel- oder Doppelgaragen, die durchweg als Grenzbauten errichtet wurden und direkt den Wohngebäuden zugeordnet sind. Die Garagenzufahrten, die gleichzeitig auch als Stellplatzflächen genutzt werden, sind durchweg befestigt. Die unversiegelten Vorgartenbereiche stellen sich als Ziergärten dar, die teilweise mit einheimischen Gehölzen, teilweise aber auch mit verschiedenen fremdländischen Koniferenarten bepflanzt sind. Die rückwärtigen Grundstücksteile

le, die zum Plangebiet hin orientiert sind, werden als Hausgärten genutzt. Sie tragen überwiegend den Charakter von Nutzgärten. Ihr Gehölzbestand weist in der Hauptsache einheimische Obst- oder Laubbäume auf, fremdländische Koniferenarten werden fast ausschließlich als Grenzheckenpflanzungen verwendet.

Die südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche - beidseitig der Straße "Am Kastanienweg" - sind ebenfalls mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden bestanden, welche entweder als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet wurden. Die Vorgartenbereiche stellen sich, ähnlich wie in den o.g. Wohngebieten auch, als Ziergärten dar. Die Garagenzufahrten sind durchweg befestigt. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen, die sich ausschließlich als Nutzgärten darstellen, wurden im Laufe der Jahre kleinere Schuppen oder aber zusätzliche Garagen als Grenzbauten errichtet. Die Gärten, die zum Friedhof hin orientiert sind, verfügen an ihrer Südostgrenze über dichte Sichtschutzpflanzungen, welche sich aus verschiedenen Ziersträuchern zusammensetzen.

Südöstlich des Plangebietes grenzt der Stadtteilmfriedhof an, der von einer ca. 1,5 m hohen Sandsteinmauer umgeben ist. Im Eingangsbereich an der Friedhofstraße befindet sich eine eingeschossige Friedhofshalle. Große Teile des Friedhofes sind bereits mit Grabstellen belegt, lediglich eine ca. 1.600 m² große Fläche im nordöstlichen Bereich wird noch nicht für Gräber benötigt und stellt sich derzeit als Rasenfläche dar.

Aufgrund der o.g. Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie in den angrenzenden Bereichen handelt es sich weitgehend um stark anthropogen geprägte Flächen. Die zur Zeit im Gebiet anzutreffende Vegetation beschränkt sich im wesentlichen auf die für Gartengebiete bzw. Wohnbaugrundstücke typischen Gehölze, die keinerlei floristische Besonderheiten aufweisen. Lediglich die im Bereich der Böschungsflächen anzutreffenden Vegetationsbestände sind aufgrund ihrer Artenvielfalt höherrangig einzustufen. Auch der gradlinig ausgebaute Graben stellt kein ökologisch wertvolles Potential dar. So wird im Rahmen der Abwägung der Schaffung von Erweiterungsflächen in unmittelbarer Nähe des bereits bestehenden Friedhofes der Vorrang vor dem privaten Interesse an einer Beibehaltung der uneingeschränkten gärtnerischen Nutzungen auf allen bisherigen Gartengrundstücken eingeräumt. Da nämlich geeignete Außenbereichsflächen für eine Friedhofsnutzung nicht zur Verfügung stehen und es vielmehr Ziel der städtischen Planung ist, aufgrund der vorhandenen baulichen Einrichtungen, wie z. B. der o.g. Friedhofshalle, auch die langfristig notwendigen Erweiterungsflächen in unmittelbarer Nähe vorzusehen, besteht schon aufgrund dieses Sachverhaltes ein aktuelles städtebauliches und landschaftsplanerisches Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit den vorgesehenen Nutzungen.

3.3 Landschaftsplanerische Zielsetzungen

Das Plangebiet ist durch seine Lage sowie die bereits bestehenden Nutzungen stark anthropogen geprägt und besitzt aufgrund fehlender floristischer Besonderheiten deshalb nur eine geringe ökologische Wertigkeit. Aus diesem Grunde muß das landschaftsplanerische Ziel vielmehr darin bestehen, aufgrund der geplanten bzw. abzusichernden Nutzungen eine ansprechende Gestaltung des Gebietes und damit eine befriedigende Einbindung dieser Flächen in die angrenzenden Bereiche, die ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt sind, zu erreichen. Hierfür bieten sich zunächst entsprechende Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen auf dem bereits bebauten Grundstück an der Friedhofstraße an. Darüber hinaus sollten sich Anzahl und Größe der Gartenhütten innerhalb der verbleibenden gärtnerisch zu nutzenden Grundstücke durch entsprechende Regelungen am derzeitigen Umfang orientieren. Hinsichtlich der Nutzungsart sollten keinerlei differenzierte Festsetzungen getroffen werden. So ist es vielmehr Ziel des Bebauungsplanes, die zur Zeit bestehende Grabeland- und Freizeitnutzung auch weiterhin zu erhalten, da diese den ortstypischen Nutzungsanforderungen am ehesten entspricht. Auch sollten keine weitergehenden Festsetzungen zur Ausgestaltung der zukünftigen Friedhofserweiterungsfläche getroffen werden, da erst im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung gemäß der Bestimmungen des Gesetzes über das Friedhofs- und Bestattungswesen z.B. geprüft werden kann, ob und in welchem Umfang grünordnerische Maßnahmen zur Abschirmung des Friedhofsgeländes gegen benachbarte Nutzungen notwendig und sinnvoll sind.

Wie aus der Bestandsaufnahme und ihrer Bewertung hervorgeht, ist die Bereitstellung der langfristig benötigten Friedhofserweiterungsfläche an diesem Standort durchaus vertretbar. Diese Einschätzung beruht darauf, daß in diesem Bereich

- kaum wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen anzutreffen sind bzw. weder durch die geplanten Nutzungen beeinträchtigt noch zerstört werden,
- bereits derzeit sowohl das Plangebiet als auch die angrenzenden Bereiche durch anthropogene Nutzungen geprägt sind und
- eine sinnvolle räumliche Zuordnung der Erweiterungsfläche zum bereits bestehenden Friedhof möglich ist.

Bestätigt wird diese Einschätzung sowohl durch den Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Nidderau, der in diesem Bereich ebenfalls Grünflächen darstellt als auch durch den Regionalen Raumordnungsplan Südhessen, der an dieser Stelle "Siedlungsfläche - Bestand" ausweist und dessen integrierter Landschaftsrahmenplan, der als Grundlage für die örtlichen Landschaftspläne heranzuziehen ist, ebenfalls keine landschaftsplanerischen Besonderheiten oder Erfordernisse aufweist.

4 Planung

4.1 Art und Umfang der baulichen Nutzung

Im Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan spielte die Frage der Nutzung des Grundstücks Flur 3 Nr. 337 eine entscheidende Rolle. Einerseits bot sich dieses Grundstück, da es wegen seiner Lage an der Friedhofstraße voll erschlossen ist, und dem damit bisher verbundenen Planungsrecht zur Errichtung eines Wohnhauses eben gerade für diese Nutzung an. Andererseits war zu überlegen, ob diese Fläche für die Friedhofsnutzung im engeren Sinn, d.h. durch Belegung mit Grabstellen oder im weiteren Sinn, etwa durch die Anordnung von Stellplätzen für die Friedhofbenutzer ausgewiesen werden sollte. Bei der Abwägung dieser Belange erhielt das private Interesse an der baulichen Nutzung den Vorzug. Dabei wird hingenommen, daß anläßlich der ca. 30 Trauerfeiern pro Jahr die parkenden Autos, wie bisher auch, im Straßenraum untergebracht werden können.

Vor diesem Hintergrund wurde während des Aufstellungsverfahrens die Genehmigung für die Errichtung eines Wohngebäudes innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche erteilt. Das Gebäude wurde mittlerweile erstellt.

Um aber gleichzeitig in diesem Bereich des Stadtteils Eichen, der überwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist, nur solche Nutzungen zuzulassen, die mit den übrigen vorhandenen Wohngebäuden im Bereich Friedhofstraße/Hainstraße "verträglich" sind bzw. der direkten Nachbarschaft zum Stadtteilmfriedhof gerecht werden und in Anpassung an die derzeitige Bebauung, wird die Baufläche (Parzelle Fl. 3 Nr. 337) als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Damit auch weiterhin in diesem Bereich ein möglichst störungsfreies Wohnen gewährleistet werden kann, werden die im § 3 Abs. 3 BauNVO genannten kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale Zwecke bzw. den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, ausgeschlossen. So würde sich das Verkehrsaufkommen - bedingt durch Besucher und Kunden dieser Einrichtungen - in diesem Bereich wesentlich erhöhen und damit zu erheblichen Lärmbeeinträchtigungen in diesem Gebiet führen.

Um einerseits eine möglichst hohe bauliche Ausnutzung des Grundstückes zu erreichen, orientiert sich die Grundflächenzahl mit 0,4 an den entsprechenden Höchstwerten des § 17 BauNVO. Somit dürfen maximal 40 % der Grundstücksflächen von baulichen Anlagen überdeckt werden, wobei allerdings gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen sind. Andererseits werden aus Pie-

tätsgründen nur solche Gebäudehöhen ermöglicht, die eine unmittelbare Einsicht in das Friedhofsgelände nicht zulassen. Der Festsetzung von lediglich einem Vollgeschoß und der damit verbundenen eingeschränkten baulichen Ausnutzbarkeit dieses Grundstückes wird daher der Vorrang vor der Schaffung weiteren, zusätzlichen Wohnraums gegeben.

Die Festlegung einer 5 m breiten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Baufläche und dem Straßenraum ergibt sich aus der Anordnung der baulichen Anlagen auf den benachbarten Grundstücken, die die Friedhofstraße faktisch prägen und ebenfalls einen ca. 5 m bis 7 m breiten Abstand zum Straßenraum der Friedhofstraße einhalten.

4.2 Friedhof

Der Friedhof des Stadtteils Eichen, der direkt südlich des Plangebietes liegt, umfaßt eine Fläche von ca. 6.000 m², wovon der flächenmäßig größte Teil bereits durch Gräber sowie Friedhofshalle und Wege belegt ist. Um zu ermitteln, ob die Fläche dieses Stadtteilstfriedhofes langfristig für die Bevölkerung ausreicht oder ob eine Erweiterung notwendig wird, wurde im Vorfeld dieser Planung der zukünftig benötigte Flächenbedarf bestimmt.

Dabei geht man davon aus, daß sich die derzeitige Einwohnerzahl im Einzugsbereich des Friedhofes von derzeit ca. 1.800 Einwohner auf ca. 2.000 Einwohner in den nächsten Jahren erhöhen wird. Da bereits derzeit schon ca. 70 % der Friedhofsfläche genutzt werden, stehen demnach lediglich noch ca. 1.800 m² als Reserveflächen zur Verfügung. Bei der Ermittlung der jährlichen Sterbefälle wurde auf die in der Literatur enthaltene Bestattungsziffer zurückgegriffen, die jährlich von 15 Sterbefällen pro 1.000 Einwohner ausgeht, d.h. bei den angenommenen 2.000 Einwohnern ergibt dies 30 Sterbefälle pro Jahr. Bei der Ermittlung des Flächenbedarfs je Grab werden für Grab- und Nebenflächen ca. 8 m² je Einheit angegeben. Das bedeutet bei 30 Sterbefällen pro Jahr eine Mindestbedarfsfläche von 240 m² im Jahr. Danach ist die derzeitige Reservefläche von ca. 1.800 m² noch für einen Zeitraum von ungefähr 7 1/2 Jahren ausreichend. Obwohl man im Rahmen dieser Berechnung davon ausgegangen ist, daß sich zukünftig die Mindestbedarfsfläche je Grab auf ca. 4 m² reduzieren wird, ist selbst unter dieser Annahme bei dem o.g. Bevölkerungszuwachs langfristig insgesamt eine Mindestfläche von ca. 8.000 m² erforderlich. Das bedeutet, unter Berücksichtigung einer vorgegebenen Ruhefrist von 30 Jahren und der vorhandenen Friedhofsfläche von ca. 6.000 m², daß zukünftig Erweiterungsflächen in einem Umfang von ca. 2.000 m² notwendig werden.

Um diesen notwendigen Flächenbedarf langfristig sichern zu können, sieht der Bebauungsplan eine entsprechend große öffentliche Grünfläche - Friedhof vor. Dieses planerische Ziel der Stadt Nidderau, auch langfristig den Friedhof von Eichen innerhalb der bebauten Ortslage zu erhalten und im

Bedarfsfall auch erweitern zu können, wird dabei auch im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan deutlich, der in diesem Bereich ebenfalls eine Friedhofsfläche ausweist. Diese Fläche bietet sich besonders deshalb für eine Erweiterung an, da sie in direkter Nachbarschaft zum bereits bestehenden Stadtteilmfriedhof mit Friedhofshalle liegt. Somit wird die Errichtung zusätzlicher zweckgebundener baulicher Anlagen, die bei einer Neuanlage in einem anderen Bereich der Eichener Gemarkung erforderlich wären, nicht notwendig. Vielmehr kann durch diese planerische Maßnahme auch langfristig ein zusammenhängender und dem prognostizierten Bedarf gerecht werdender Stadtteilmfriedhof geschaffen werden, der sich in zentraler Lage von Eichen befindet und damit sowohl fußläufig als auch mit dem Kfz oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist. Die Möglichkeit, auf sonstige Flächen, die an den bestehenden Friedhof angrenzen, auszuweichen, besteht dabei nicht, da diese bereits zum jetzigen Zeitpunkt fast vollständig bebaut sind. Somit kann die notwendige Erweiterungsfläche - unter Berücksichtigung der o.g. städtischen Planungsziele - lediglich innerhalb des Plangebietes ausgewiesen werden.

Erschlossen wird diese zukünftige Erweiterungsfläche durch eine entsprechende Wegeverbindung über den bereits vorhandenen Friedhof. Darüber hinaus ist diese Fläche fußläufig vom Kastanienweg aus, über den am Südwestrand des Plangebietes ausgewiesenen Weg erreichbar.

Im Vorfeld dieser Planung wurde von der Stadt Nidderau bereits im Jahr 1987 beim Hessischen Landesamt für Bodenforschung ein bodenkundliches Gutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse im Dezember 1987 vorlagen. Danach würden aufgrund des zeitweise hohen Grundwasserstandes in diesem Gebiet die Gräber teilweise überflutet werden. Auch sei die erforderliche Filterschicht zwischen Grabsohle und höchstem Grundwasserstand nicht vorhanden. Um diese Mängel, die mit der Beisetzung von Leichen unvereinbar seien, zu beheben, muß im Bedarfsfall Erdreich in einer Mächtigkeit von mindestens 0,8 m aufgetragen werden. Außerdem ist, damit bei Hochwasser oder extremen Niederschlägen das Bachwasser nicht seitlich in den Friedhof eindringen kann, eine ausreichend dimensionierte Mauer zur Bachparzelle hin zu errichten.

Da dieser Friedhof innerhalb der Ortslage von Eichen liegt und von drei Seiten umbaut ist, stellt sich damit auch die Frage nach der Einhaltung des Pietätsabstandes zwischen Friedhof und angrenzender Wohnbebauung. Dessen Breite ist nach dem Erlaß des Hessischen Ministers des Innern und für Europaangelegenheiten vom 17.06.1991, St.Anz. Nr. 31/91, Seite 1834, zum § 6 des Gesetzes über das Friedhofs- und Bestattungswesen nach den Umständen des Einzelfalles zu bemessen. So beträgt er zur Bebauung an der Hainstraße zwischen 25 m und 30 m. Da die rückwärtigen Bereiche dieser ausschließlich mit Wohngebäuden bestandenen Flächen durchweg als Ziergärten mit dichten Randabpflanzungen genutzt werden sowie durch einen Weg und den o.g. Graben gegen den zukünftigen Friedhof abgegrenzt sind, sind deshalb keine wesentli-

chen visuellen und akustischen Störungen zu erwarten, so daß dieser Abstand zwischen Friedhof und Wohnbebauung im vorliegenden Fall als ausreichend erachtet wird.

Wesentlich geringer ist der Pietätsabstand zu den Wohngebäuden Friedhofstraße Nr. 7 bzw. Kastanienweg Nr. 16 bemessen. So können, zumindestens Teilbereiche der Parzellen Flur 332, 336 bzw. 245 mit ca. 5 - 10 m nur einen verminderten Pietätsabstand zur angrenzenden Wohnbebauung einhalten. Dies resultiert daraus, daß die Erweiterungsflächen, deren Umfang sich aus der obengenannten Bedarfermittlung ergibt, in unmittelbar räumlichen Zusammenhang zum derzeitigen Friedhofsgelände stehen sollen. In diesem Bereich wird aber eine Belegung mit Gräbern nicht bis an die Grundstücksgrenze heran erfolgen können. Eine detaillierte Festlegung der einzelnen Flächennutzungen kann aber erst im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über das Friedhof- und Bestattungswesen vorgenommen werden. Um aber dennoch eine ausreichende optische Abschirmung der obengenannten Wohnbebauung gegen die zukünftige Friedhofsfläche langfristig zu sichern, sieht der Bebauungsplan im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Friedhofstraße Nr. 7 eine mindestens 3 m breite Abpflanzung zum zukünftigen Friedhofsgelände vor. Auch zum Grundstück Kastanienweg Nr. 16 kann durch den bestehenden Geländeversprung sowie durch den innerhalb der Böschungsflächen vorhandenen Gehölzbewuchs der verminderte Pietätsabstand weitgehend kompensiert werden. Um zu verdeutlichen, daß auch langfristig beabsichtigt ist, den Böschungsbewuchs zu erhalten, wird dieser im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

Im Rahmen der Abwägung wird dabei dem langfristigen Erhalt einer zusammenhängenden Friedhofsfläche am derzeitigen Standort der Vorrang gegeben gegenüber der Neuanlage dieses Friedhofes auf einer Fläche, bei der ein größerer Pietätsabstand eingehalten werden könnte. Es müßte sonst, da entsprechende Flächen innerhalb der Ortslage von Eichen nicht mehr zur Verfügung stehen, Gelände am Ortsrand und damit Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Da aber die entsprechenden Freibereiche am südlichen bzw. östlichen Ortsrand ausschließlich zu den Auezonen und damit zum Hochwasserbereich der Nidder zu zählen sind, käme für eine Friedhofsneuanlage lediglich eine Fläche in Frage, die nördlich der B 521 liegt. Aber auch diese Bereiche erscheinen aus städtebaulicher Sicht für eine derartige Nutzung nicht geeignet, da dieser Friedhof dann separat und von der bebauten Ortslage abgerückt läge. Diese Trennwirkung würde durch die Trasse der Bundesstraße noch zusätzlich verstärkt. So müßte die B 521 ständig von den Besuchern dieser Anlage gequert werden, welches wiederum zu einer Erhöhung der Gefährdungen aller Verkehrsteilnehmer (Autofahrer, Fußgänger) führen würde.

4.3 Gärten

Die privaten Grundstücke innerhalb des Plangebietes wurden bisher durchweg als Gärten genutzt. Aufgrund des prognostizierten Friedhofsflächenbedarf kann dieser langfristig auf den innerhalb des bestehenden Friedhofes vorhandenen Reserverflächen sowie durch die im Plangebiet vorgesehene Erweiterungsfläche abgedeckt werden. Somit ist auf den Parzellen, die am Nordwestrand des Plangebietes liegen, durch Ausweisung als private Grünfläche - Garten - auch zukünftig eine solche privatnützige Nutzung möglich.

Durch eine entsprechende Festsetzung wird auf jeder Parzelle die Errichtung einer Gartenhütte ermöglicht. Mit der Begrenzung der Hüttengröße auf maximal 12 m² wird gewährleistet, daß keine großvolumigen Lauben entstehen, trotzdem aber Gartengeräte und sonstige Gebrauchsgegenstände auf den Grundstücken gelagert werden können und gleichzeitig entsprechende Möglichkeiten zum Erholungsaufenthalt auf den Grundstücken gegeben sind. Um aber einem vermehrten Bau derartiger Anlagen entgegenzuwirken - wie es z.B. bei Grundstücksteilungen möglich wäre - wird die Mindestgröße der Gartenparzellen auf 250 m² begrenzt (diese Größe orientiert sich an den bisher hier vorherrschenden Parzellenzuschnitten), so daß - selbst bei Teilungen - höchstens 4 Grundstücke entstehen und somit maximal 4 Hütten errichtet werden können. Vor dem Hintergrund des vermehrt geforderten Bodenschutzes sind Flächenversiegelungen, die über die Bereiche, welche für die Errichtung von Hütten notwendig sind, unzulässig.

Um auch zukünftig eine Erschließung dieser Gartenparzellen zu gewährleisten, weist der Bebauungsplan an dessen Südwestrand einen Weg (Interessentenweg) aus. Dieser kann allerdings lediglich als Fußweg genutzt werden, da die vorhandene Geländestufe zwischen Plangebiet und den südlich angrenzenden Bereichen entlang des Kastanienweges durch eine Treppe überwunden wird (vgl. dazu auch Kapitel 3.2). Besteht darüber hinaus von Seiten der Eigentümer Interesse daran, ihre Gartenparzellen auch weiterhin direkt mit dem Kfz anfahren zu können - dies war bisher über die Wegeparzelle Flur 3 Nr. 245 möglich - so kann dazu der grabenbegleitende Weg Flur 3 Nr. 339 genutzt werden. Dazu bedarf es dann allerdings der Errichtung von Stegen, um den zwischen Weg und Gärten gelegenen Graben überwinden zu können. Die Ausweisung dieser Wegefläche ist aber auch deshalb notwendig, um auch zukünftig uneingeschränkt Pflege- und Unterhaltungsarbeiten am Graben selbst und seiner Böschungsflächen vornehmen zu können.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Wegeflächen dienen wie bereits erwähnt, lediglich der Erschließung der Gärtenparzellen Flur 3 Nr. 329 - 331 sowie als grabenbegleitender Weg der Gewässerpflege bzw. einer rückwärtigen möglichen Kfz-Anbindung der obengenannten Gartenparzellen. Da darüberhinaus nach Aussagen des Hessischen Straßenbauamtes ein direkter Zugang von diesen Wegen auf die B 521 nicht gestattet werden kann, können diese Wege auch nicht die Funktion als innerörtliche

Fußwegeverbindungen erfüllen. Um auf Ebene des Bebauungsplanes diesen Sachverhalt zu verdeutlichen, wonach diese Wege lediglich eine geringe Anzahl an Grundstücken erschließen und nur von einem bestimmten Personenkreis genutzt werden, werden diese Bereiche als "Interessentenweg" ausgewiesen.

5 Ver- und Entsorgung

Das bestehende Gebäude an der Friedhofsstraße ist an das vorhandene Versorgungsnetz der Elektrizitäts AG Mitteldeutschland (EAM) in Hanau angeschlossen. Da bereits im Rahmen des Bauantragsverfahrens die notwendigen Nachweise zur Ver- und Entsorgung dieses Gebäudes zur Prüfung vorgelegt wurden, kann im Hinblick auf den Gemeinsamen Erlass des Hessischen Ministers des Innern und des Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten (StAnz. 39/1983; S. 1892) vom 07.09.1983 in diesem Bauleitplanverfahren auf eine entsprechende Darlegung verzichtet werden.

6 Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	ca. 5.000 m ²
Öffentliche Grünfläche - Friedhof	ca. 2.000 m ²
Private Grünfläche - Garten	ca. 1.100 m ²
Interessentenweg	ca. 800 m ²
Wasserfläche - Graben	ca. 600 m ²
Brutto-/Nettobaufäche	ca. 500 m ²

7 Kosten

Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist und somit innerhalb öffentlicher Flächen keine weiteren Erschließungsanlagen mehr errichtet werden müssen, fallen auch keine diesbezüglichen Kosten an.

Anlage

Bestandskarte