

Stadt Nidderau

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

'Maulborn' Stadtteil Eichen

Entwurf

aufgestellt, Hanau 19.09.1996,
im Auftrag der Stadt Nidderau

Planungsbüro Ralf Werneke

Friedrichstr. 35 63450 Hanau

Stadt- und Landschaftsplanung

Tel. 06181 / 934216 + 934218
Fax 06181 / 934217

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
1.1	Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan	1
1.2	Rechtliche Grundlagen	1
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
2.	Bestandsbeschreibung und Bewertung	3
2.1	Landschaftsbild	3
2.2	Flächennutzungen	3
2.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	4
2.4	Flora und Fauna	4
2.5	Flächenschutz	4
2.6	Nutzungstrends	4
2.7	Zusammenfassende Bestandsbewertung	5
3.	Planung	6
3.1	Ziel der Planung	6
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Gestalterisches Leitbild	6
3.4	Erschließung	7
3.5	Ver- und Entsorgung	7
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
3.7	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	8
3.8	Zusammenfassung	8

1. Einleitung

1.1. Anlaß und Ziel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Bei dem Planungsgebiet "Maulborn" im Stadtteil Eichen handelt es sich um einen überwiegend gärtnerisch genutzten Bereich. Die Gärten weisen einen hohen Freizeit- und Nutzungswert auf. Der Bedarf an Gartenflächen ist in Nidderau aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Gartenparzellen sehr hoch.

Für die bestehenden Gärten mit ihren Bauten und Einfriedungen der Gartenanlage "Maulborn" gibt es bisher keine planungsrechtliche Absicherung. Die Naturschutzbehörde kann die weitere Nutzung gemäß § 8 (2) des Hessischen Naturschutzgesetzes untersagen und die Herstellung des vorherigen Zustandes fordern. Aus diesem Grunde sollen die vorhandenen wohnungsfernen Gärten mittels Aufstellung eines Bebauungsplanes gesichert werden: Nach § 1 (1) des Gesetzes zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 04.04.1990 findet die o.g. Regelung keine Anwendung, wenn die Stadt Nidderau für diese Flächen die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt und diesen bis zum 31.12.1996 in eine rechtkräftige Fassung umsetzt.

Die Stadt Nidderau hat daher ein Konzept zur Ausweisung von Dauerkleingärten oder ähnlichen Flächennutzungen erarbeitet und entsprechende Aufstellungsbeschlüsse gefaßt.

Für die Gartenanlage "Maulborn" hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau in ihrer Sitzung am beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

1.2. Rechtliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.07.1987, geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 zu Grunde.

Darüberhinaus sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten:

- die Hessische Bauordnung (HBO) und die dazugehörige Durchführungsverordnung
- das Hessische Naturschutzgesetz (HENatG)
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), sowie das Hessische Wassergesetz (HWG)
- das Hessische Denkmalschutzgesetz

Der Landschaftsplan nach § 4 HENatG wurde erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert. Seine Zielaussagen sind als Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen worden.

Nach § 1-(3) BauGB haben die Gemeinden die Pflicht, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung notwendig ist. Dies ist im vorliegenden Fall insbesondere aufgrund der vorgenannten Bestimmungen des Hessischen Naturschutzgesetzes erforderlich.

Gemäß § 8 (2) BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Nidderau sieht für die im Bebauungsplan vorgesehenen Gartenflächen eine 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Dauerkleingärten'. Damit entspricht der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

1.3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

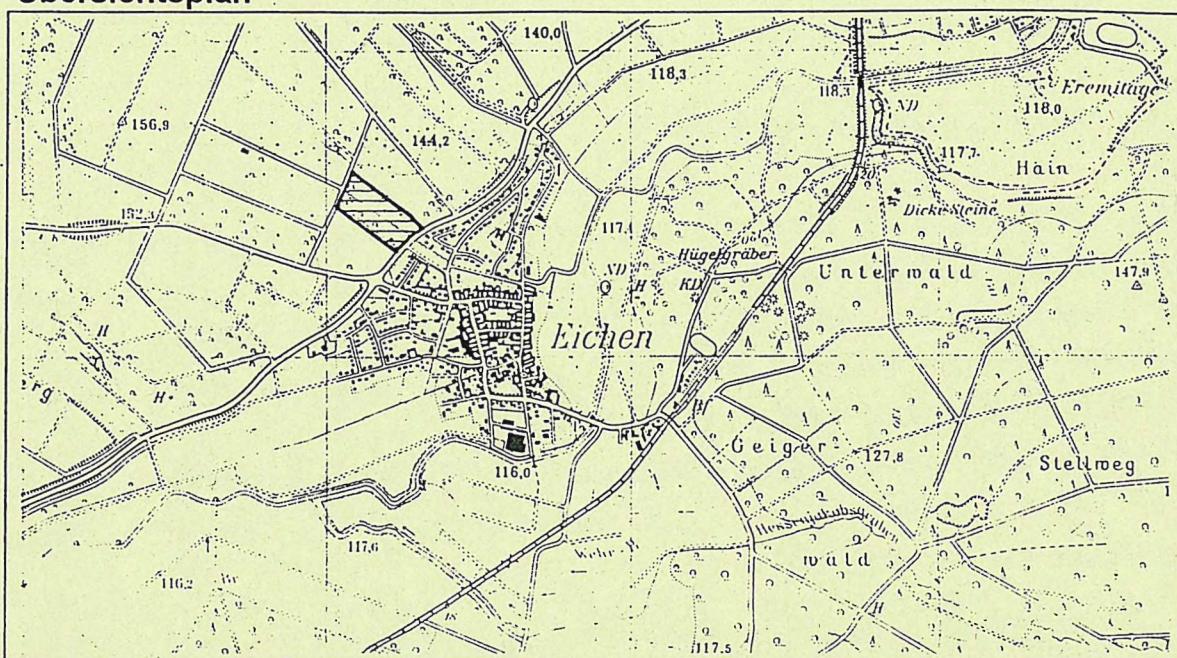
Das Planungsgebiet "Maulborn" befindet sich im Nordwesten des Stadtteils Eichen. Das Gebiet ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerbau, Grünlandnutzung). Ein Wassergraben teilt die Anlage in zwei etwa gleich große Hälften. In südöstlicher Lage verläuft die Bundesstraße 521.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes ist 2,9 ha groß und umfaßt folgende Flurstücke:

Flur: 2

Flurstücke: 24 bis 51, 78 (tlw.), 79 bis 99, 101 bis 107 (Flst. Graben + n/w Weg fehlt)

Übersichtsplan



Auszug aus der TK 25, Blatt 5719 Altenstadt

2. Bestandsbeschreibung und Bewertung

2.1 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird im wesentlichen bestimmt durch die meist ausgeräumten und wenig strukturierten, landwirtschaftlich geprägten Flächen. Das Planungsgebiet liegt auf einem breiten Geländerücken und wird von einem Wassergraben mittig durchzogen. Im Südosten prägen einige standorttypischen Gehölzgruppen, die das Gebiet von der Bundesstraße trennen, das Erscheinungsbild der Anlage.

Die Gartennutzung erfolgt schon seit vielen Jahren. Es existieren Obst-, Zier- und einige Nadelgehölze. Viele der Grundstücksparzellen sind eingezäunt, meist fehlt allerdings eine standortgerechte Eingrünung der Einfriedungen. Der überwiegende Teil der Gärten verfügt über Lauben oder Gartenhütten.

2.2 Flächennutzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Planungsgebietes dominieren Gartenflächen. Es überwiegt der Nutzgartencharakter; einige der Gärten sind der Freizeitnutzung gewidmet. Auf einigen wenigen Parzellen werden auch Tiere gehalten (Gänse).

Ein Großteil der nordöstlich an die Bundesstraße angrenzenden Flächen wird landwirtschaftlich genutzt (Weizenanbau sowie diverse Gemüsearten).

2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Anlage wird von der Bundesstraße ausgehend über ausreichend große Wirtschaftswege erschlossen. Diese sind meist asphaltiert, lediglich der parallel entlang des Wassergrabens führende Weg weist einen wasserdurchlässigen Belag auf (Grasweg).

Innerhalb der einzelnen Grundstücksparzellen sind Wege sowohl aus Pflaster, Beton, als auch mit Kies- oder Schotterdeckung vorzufinden.

Die Anlage ist nicht an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angebunden. Viele Gartennutzer sammeln Oberflächenwasser zur Bewässerung ihrer Gärten. Einige Parzellen verfügen über einen eigenen Brunnen.

2.4 Flora und Fauna

Auf den gärtnerisch genutzten Flächen im Planungsgebiet befinden sich Obst-, Zier- und Nadelgehölze. Die Eingrünung dieser Grundstücksparzellen ist teilweise sehr unzureichend, da in diesen Teilbereichen vorwiegend Nadelgehölze gepflanzt wurden. Diese fügen sich weder in das vorhandene Landschaftsbild ein, noch bieten sie Lebensräume für die dort heimische Tierwelt.

Im Bereich des Wasserlaufes sind einige standortgerechte Gehölz- und Gebüsche zu finden. Durch den unmittelbaren Anschluß einiger Gartennutzungen an das Gewässer fehlt jedoch die typische Bachrandvegetation (Kraut- und Röhrichtbewuchs).

Eine umfassende Kartierung der Fauna innerhalb des Planungsgebietes wurde nicht vorgenommen; der Standort weist keine besonderen Qualitäten auf.

2.5 Flächenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan besteht kein Flächenschutz.

Der Uferbereich des Wassergrabens einschließlich seines (standortgerechten) Bewuchses ist auf eine Breite von 10 m landseits der Böschungsoberkante zu schützen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Negative Auswirkungen der im Planungsgebiet vorhandenen Nutzungen auf das angrenzende Umfeld sind nicht zu beobachten und auch in Zukunft nicht zu erwarten.

2.6 Nutzungstrends

Gemäß den Aussagen des Regionalen Raumordnungsplanes Südhessen (RROPS) fungiert die Stadt Nidderau als Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung, d.h., daß im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung ein über die Eigenentwicklung hinausgehender Zuwachs zu berücksichtigen ist.

Da die Bevölkerungsentwicklung ohnehin durch deutliche Zuwachsraten geprägt wird, ist auch in Zukunft davon auszugehen, daß die Nachfrage nach gärtnerisch zu nutzenden Flächen weiter steigt. Aus diesem Grunde sollen die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen mittel- bis langfristig einer gärtnerischen Nutzung zugeführt werden.

2.3 Zusammenfassende Bestandsbewertung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen in sich abgeschlossenen Bereich, der überwiegend gärtnerisch genutzt wird. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich darüber hinaus noch einige landwirtschaftlich genutzte Flächen, die künftig kleingärtnerisch zu nutzen sind. Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Eichen. Die Erschließung erfolgt über das bestehende Wirtschaftswegenetz.

Die gärtnerisch genutzten Flächen existieren bereits seit einigen Jahrzehnten. Ihr Gehölzbestand wird durch Obstbäume und Ziersträucher dominiert, teilweise sind ortsfremde, das Landschaftsbild störende Nadelgehölzpflanzungen anzutreffen. Die Randbepflanzung dieser Bereiche ist Verbesserungswürdig.

Negative Auswirkungen der vorhandenen Nutzungen im Planungsgebiet auf die angrenzenden Flächen sind nicht zu beobachten und auch in Zukunft nicht zu erwarten.

3. Planung

3.1 Ziel der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sollen die Gartenflächen planungsrechtlich gesichert und für diesen Teilbereich nordwestlich des Stadtteils Eichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es in erster Linie, möglichen Fehlentwicklungen entgegenzusteuern und die Anlage in Anlehnung und im Einklang mit den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege zu entwickeln.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Hauptnutzung wird für das Planungsgebiet 'Private Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'wohnungsferne Gärten' festgesetzt.

Lauben sind bauordnungsrechtlich als untergeordnete Nebengebäude einzustufen, die nach § 52 HBO kleinere, Nebenzwecken dienende Gebäude, ohne Feuerstätten sowie andere untergeordnete Gebäude darstellen.

In Anlehnung an eine mögliche bauliche Nutzung gemäß Bundeskleingartengesetz sind Gartenlauben mit einer Größe bis zu 24 m² Grundfläche und einer Firsthöhe von max. 3 m zulässig (§ 3 (2) BKleingG). Lauben sind somit in eingeschossiger Bauweise zulässig und dürfen höchstens für einen vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sein. Ein dauerhaftes Bewohnen ist nicht zulässig. Eine Unterkellerung wird nicht gestattet, auch Feuerstellen sind unzulässig. Die angegebene zulässige Grundfläche schließt einen überdachten Freisitz u.a. Nebengebäude mit ein.

Eine Bebauung innerhalb der Abstandsflächen ist ausgeschlossen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden die erforderlichen Abstandsflächen gesichert. Die Gärten, die sich z.T. im Eigentum der Nutzer befinden, entsprechen nicht der Definition des Bundeskleingartengesetzes. Daher sind die Lauben auf diesen Parzellen genehmigungspflichtig. Bereits bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

3.3 Gestalterisches Leitbild

Das lockere und landschaftlich geprägte Erscheinungsbild der Anlage soll erhalten bleiben. Lauben werden daher nur in Holzkonstruktion zugelassen; mindestens eine Seite ist

zu begrünen.

Die Standorte der Lauben können innerhalb eines größeren Baufensters frei gewählt werden, um eine uniforme und starre Anordnung zu vermeiden.

Einfriedungen und Zäune dürfen nicht höher sein als 1,5 m und müssen mit einer Pflanzung aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen begrünt werden.

3.4 Erschließung

Die Grundstücksparzellen sind durch das bestehende Erschließungssystem gut zu erreichen. Ein Ausbau der Erschließung ist nicht geplant und auch nicht erforderlich. Erschließungswege innerhalb der einzelnen Grundstücksparzellen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist weder an die zentrale Abfall- und Abwasserversorgung noch an Wasser- und Stromversorgung angeschlossen. Dies ist für die festgesetzte gärtnerische Nutzung auch nicht notwendig. Ein Vereinsheim und weitere Gemeinschaftsanlagen sind nicht vorgesehen, da kein Gartenverein besteht.

Die Wasserversorgung zur Bewässerung der Gartenflächen kann über Zisternen und Regentonnen erfolgen. Brunnen sind bei der Wasserbehörde anzugeben. Eine Wasserentnahme aus dem Fließgewässer durch Schöpfen mit Handgefäßen ist gestattet.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Gebiet soll mit gärtnerischer Nutzung in landschaftlich angepaßter Weise gesichert und entwickelt werden. Eine weitere Versiegelung der Parzellen ist zu verhindern: d.h. die Gartenwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Vorhandene und geplante Einfriedungen sind entlang der Erschließungswege und entlang der Randbereiche zu den an die Anlage angrenzenden Flächen mit einer Pflanzung aus einheimischen Laubgehölzen zu begrünen. Dies bietet Vögeln, Kleintieren und Insekten zusätzlichen Lebensraum. Bestehende Nadelgehölzpflanzungen (Einzelbäume und Hecken) sind sukzessive

durch Laubgehölze zu ersetzen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen oder Hybridpappeln wird ausdrücklich ausgeschlossen.

3.7 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet wird im wesentlichen in seiner bisherigen Nutzung gesichert, neue, gravierende Eingriffe sind nicht zu erwarten. Der Bau weiterer, durch den Bebauungsplan zulässiger Lauben könnte den Versiegelungsgrad innerhalb der Anlage leicht erhöhen. Zum Ausgleich wird eine mindestens einseitige Eingrünung der Lauben festgesetzt. Die Eingrünung der Gartenanlage wird durch Festsetzungen zur Bepflanzung von Grundstückseinfriedungen mit einheimischen Laubgehölzen verbessert.

Eine differenzierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht, da keine gravierende Änderung der bestehenden Situation erfolgt. Die geplante Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen in Gartenflächen betrifft zum überwiegenden Teil Ackerflächen. Somit ergibt sich im Rahmen dieser Nutzungsänderung eine Biotoptwertverbesserung (von 13 auf 14 bzw. 19 Punkten). Die getroffenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werten die ökologische Struktur der Anlage auf.

3.7 Zusammenfassung

Das Gartenanlage "Maulborn" hat sich in nordwestlicher Lage des Ortsrandes von Nidderau-Eichen entwickelt und besteht schon seit einigen Jahren.

Die im Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan zu Grunde gelegten Ziele und Maßnahmen sichern die weitere Nutzung dieses Bereiches als Gartenanlage und verbessern darüber hinaus einerseits die landschaftliche Einbindung der Anlage in das vorhandene Umfeld und nehmen andererseits mehr Rücksicht auf die Belange des Naturschutzes. Eine langfristige Nutzung der Gartenparzellen ist durch die anhaltend hohe Nachfrage nach wohnungsfernen Gärten gesichert, zumal die Stadt Nidderau - gemäß Aussage des RROPS - als Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung ausgewiesen ist.

Im Bebauungsplan sind Aussagen über die notwendigen Abstandsflächen zu baulichen Anlagen sowie Aussagen über Größe und Gestaltung zulässiger baulicher Anlagen berücksichtigt.

Das Gebiet ist über das bestehende Wirtschaftswegesystem ausreichend erschlossen. Die zulässige Erschließung der einzelnen Grundstücksparzellen wird auf eine wasserdurchlässige Ausführung beschränkt. Zur Eingrünung der Grundstücksparzellen dürfen nur landschaftstypische und standortgerechte Gehölze verwendet werden.

Anmerkung (zur Klärung mit der Stadt Nidderau)

Abzustimmen wäre der Aspekt, ob innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes eine Fläche für (Gemeinschafts)Stellplätze vorgesehen werden sollte, da nur geringe Stellplatzmöglichkeiten vorliegen.

