

## B E G R Ü N D U N G

zum

### BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

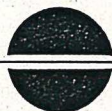
Kleingärten "Straßenborn" in Nidderau OT Eichen

Aufgestellt, Hanau, 19. Oktober 1990

Im Auftrag des Magistrates der Stadt Nidderau

Planungsbüro  
Dipl.-Ing. Ralf Werneke

Landschaftsarchitekt



---

Friedrichstraße 35 · 6450 Hanau · Telefon 061 81 / 37212

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN  
KLEINGÄRTEN "STRASSENBOHN" IN NIDDERAU OT EICHEN**

**I N H A L T S V E R Z E I C H N I S**

1.	Einleitung	1
1.1	Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan	1
1.2	Rechtliche Grundlagen und planerische Vorgaben	1
1.3	Lage	1
1.4	Geltungsbereich	2
2.	Bestandsbeschreibung und Bewertung	3
2.1	Naturräumliche Gliederung	3
2.2	Siedlung und Landschaft	3
2.2.1	Landschaftsbild	3
2.2.2	Flächennutzungen	3
2.2.3	Erschließung	4
2.2.4	Reale Vegetation	4
2.2.5	Fauna	4
2.2.6	Flächenschutz	4
2.2.7	Nutzungstrends	5
2.3	Zusammenfassende Bestandswertung	5
3.	Geplante Veränderungen und Sicherungen des Bestandes	6
3.1	Kleingartenanlage	6
3.2	Erschließungsflächen	6
4.	Bilanz der Veränderungen und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	8

## 1. Einleitung

### 1.1 Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Am 29.10.1987 beschloß die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau, einen Bebauungsplan für die Kleingartenanlage "Straßenborn" im OT Eichen aufzustellen.

Das Areal wird derzeit auf zwei Drittel der Fläche kleingärtnerisch genutzt; ein weiteres Drittel befindet sich noch in ackerbaulicher Nutzung. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die rechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Nutzung der Ackerparzellen als Kleingärten zu schaffen, ist es notwendig, einen verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan) aufzustellen.

### 1.2 Rechtliche Grundlagen und planerische Vorgaben

Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Aussagen des Regionalen Raumordnungsplanes (RRÖP) Südhessen (1986) stellen daher eine wesentliche Planungsgrundlage dar.

Die Fläche der Kleingärten ist als Gebiet landwirtschaftlich wertvoller Flächen ausgewiesen. Entgegenstehende Flächennutzungen sind damit ausgeschlossen.

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Nidderau befindet sich im Aufstellungsverfahren (Entwurf vom März 1987, Änderungen vom März 1989). Er soll den alten, rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 30.3.1979 ablösen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Neufassung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan sieht für die Planungsflächen Dauerkleingärten vor; die Ausweisung der Flächen ist mit der Regionalplanung abgestimmt.

### 1.3 Lage

Die Planungsfläche liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Nidderau im OT Eichen und grenzt im NW an die B 521 an. Siedlungsrand, Bundesstraße sowie umgebende landwirtschaftliche Fläche begrenzen das Areal.

#### 1.4 Geltungsbereich

Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft an der Grundstücksgrenze der Bundesstraße 521 (Flurstück 60), zerschneidet das Flurstück 15 im hinteren Drittel im NO, läuft entlang den Wegeparzellen 2 und 18 in der Flur 10 in Nidderau OT Eichen.

Die Planungsfläche umfaßt die Flurstücke 2 (tlw. Wegeparzelle), 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 (bestehende Kleingärten), 11 (Wegeparzelle), 12 und 13 (Ackerfläche), 14/1 und 14/2 (bestehende Kleingärten) und tlw. 15 (tlw. kleingärtnerisch genutzt) bis zur ackerbaulichen Nutzung, in der Flur 10 in Eichen.

## 2. Bestandsbeschreibung und Bewertung

### 2.1 Naturräumliche Gliederung

Die Planungsfläche liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Heldenberger Wetterau. Sie ist flachwellig (Höhenlage 140 - 200 m ü. NN) und überwiegend ackerbaulich genutzt.

Im Westen wird sie von der Talaue der Nidda und im Süden und Südosten von der Nidder eingerahmt. Bewaldete Ausläufer des Vogelsberges bilden im Nordosten die Begrenzung.

Die anstehenden Gesteine bestehen im Südosten entlang der Nidder aus Rotliegendesedimenten (Konglomerate, Ton- und Sandsteine). Nach Nordwesten schließen sich jungtertiäre Mergel und Sande an. Weite Teile des Gebietes sind von Löß überlagert und bieten daher gute Voraussetzungen für ackerbauliche Nutzung. Lediglich in der weiten Talaue der Nidder herrscht Grünlandnutzung vor.

### 2.2 Siedlung und Landschaft

#### 2.2.1 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird bestimmt durch den Siedlungsrand (Neubaugebiet), die viel befahrene Bundesstraße B 251 mit einem Geländeanschnitt auf Höhe der Kleingärten mit einem markanten Linden- und Gehölzbestand sowie die Nidderau (Grünland). Die Landschaft ist insbesondere nach NO offen und wenig strukturiert.

Das Gelände südöstlich der Bundesstraße ist flach (Nidderau); es steigt unmittelbar hinter der B 251 nach NO hügelig an.

Die Kleingärten bestehen seit etlichen Jahren. Teilweise wurden Lauben errichtet. Es gibt Obst-, Zier- und Nadelgehölze. Eine Eingrünung, insbesondere zur Bundesstraße, ist nur in Teilen vorhanden.

#### 2.2.2 Flächennutzungen

Das Gelände wird zu etwa zwei Dritteln kleingärtnerisch genutzt. Der Rest ist noch in ackerbaulicher Nutzung; es handelt sich dabei um relativ kleine Ackerparzellen (2000 - 4000 m<sup>2</sup>), die zwischen bestehenden Kleingartenparzellen liegen.

Die von außen an den Geltungsbereich grenzenden Flächen werden ackerbaulich oder als Grünland genutzt. Die Grünlandfläche der Nidderau dient auch als Wiese zum Auflassen von Modellflugzeugen.

Nach der Standortkarte von Hessen (Wiesbaden, 1979) sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen als A 1 bzw. G 1 - gute Nutzungseignung - eingestuft.

### 2.2.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt derzeit über einen Wirtschaftsweg, der auf die Bundesstraße mündet; er liegt zwischen Neubaugebiet und Kleingartenanlage. Die Verkehrssituation ist wegen der ungünstigen Einsehbarkeit problematisch.

Fußläufig und mit dem Rad ist das Areal direkt auch über die Anliegerstraße des Neubaugebietes (Hochstraße) zu erreichen.

### 2.2.4 Reale Vegetation

Die Landschaft ist bis auf wenige Einzelgehölze und einen schützenswerten Streuobstwiesenhang im SW der B 251 frei. Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches besteht auf der Böschungskrone eines Geländeanschnitts durch die Straße eine markante Gehölzgruppe. Neben einer mächtigen Linde wird sie geprägt durch Holunder, Schlehen, Weißdorne und Lindenaufwuchs. Die Gartenparzellen werden gärtnerisch genutzt (Zier- und Nutzbeete, Rasen). Der Gehölzbestand besteht aus Obst- und Ziergehölzen und einigen Nadelgehölzen. Wegen ihrer Schnellwüchsigkeit dominieren einige Nadelgehölze in Höhe und Flächendeckung und verfremden das Landschaftsbild. Eine längere Hecke ist lediglich entlang des Flurstückes 15 zur Straße hin vorhanden. Sie besteht aus Hainbuchen, roten Hartriegel, Hasel, Holunder, Weißdorn, Weiden und zahlreichen Ziergehölzen (Alpen-Johannisbeere, Forsythie, Spierstrauch etc.).

### 2.2.5 Fauna

Eine umfassende Kartierung der Fauna innerhalb der Planungsfläche wurde nicht vorgenommen. Der Standort weist keine besonderen Qualitäten auf.

### 2.2.6 Flächenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan besteht kein Flächenschutz. An den Wirtschaftsweg im SO (Grenze Geltungsbereich) grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Wetterau" an; negative Auswirkungen der kleingärtnerischen Nutzung in der un-

mittelbaren Nähe können nicht beobachtet werden und sind auch in Zukunft nicht zu erwarten.

Im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan ist ein Hangbereich im SW der B 251 als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt; es handelt sich um einen alten Streuobstbestand.

### 2.2.7 Nutzungstrends

Die Nutzung der beiden kleinflächigen Ackerparzellen zwischen den bestehenden Kleingärten wird bei wachsender Nachfrage nach Kleingartenparzellen aufgegeben werden. Eine entsprechende Entwicklung vollzog sich bereits auf dem nur noch teilweise ackerbaulich genutzten Flurstück 15. Weitere Veränderungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

### 2.3 Zusammenfassende Bewertung

Bei der Planungsfläche handelt es sich um ein Areal, das bereits zu etwa zwei Dritteln seit längerer Zeit kleingärtnerisch genutzt wird. Ein Drittel der Fläche ist noch in ackerbaulicher Nutzung; sie wird jedoch durch einige Gartenparzellen unterbrochen.

Die Anlage liegt am Rande der Nidderau und grenzt damit auch an das Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Wetterau". Negative Einflüsse auf die Aue von Seiten der Kleingartenanlage bestehen nicht und sind nicht zu erwarten.

Im Gehölzbestand der Gärten dominieren teilweise hochgewachsene Nadelgehölze. Sie beeinträchtigen Garten- und Landschaftsbild. Eine durchgehende räumliche Trennung von der Straße durch eine Hecke fehlt in weiten Abschnitten.

Die Erschließung erfolgt über einen Wirtschaftsweg von der B 521; die Verkehrssituation ist unübersichtlich. Fußläufig ist das Gelände an das Neubaugebiet angeschlossen.

### 3. Geplante Veränderungen und Sicherungen des Bestandes

#### 3.1 Kleingartenanlage

Die bestehenden Kleingärten sollen gesichert, die Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung auf den zwei Ackerparzellen geschaffen werden. Um die Beeinträchtigungen (Sicht, Lärm, Staub) von der viel befahrenen Bundesstraße zu verringern, soll entlang der Straße eine durchgehende Hecke angepflanzt werden. Auch die übrigen Seiten der Kleingartenanlage werden durch eine Hecke eingefast, um den Raum zu schließen und Beeinträchtigungen von und nach außen zu reduzieren (Sicht).

Stellplätze werden in den neu zu belegenden Flächen entlang dem Wirtschaftsweg angeordnet. Durch Baumpflanzungen (ein Baum auf fünf Stellplätze) werden sie beschattet und landschaftlich eingebunden.

Die Standortqualität und der äußere Eindruck wird sich durch die Pflanzmaßnahmen eindeutig verbessern.

Um auch die bauliche Entwicklung in geordneten Bahnen zu lenken und eine sinnvolle Erschließung der Parzellen zu ermöglichen, sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, innerhalb derer die zulässigen Lauben errichtet werden können.

Die überbaubaren Flächen halten den Abstand zur Grundstücksgrenze (Abstandsflächen) ein. Der Abstand der Lauben untereinander muß mindestens 5,0 m betragen.

Bei der Bepflanzung der Gartenparzellen sind Obst- und Nußgehölze ausdrücklich gewünscht; sie entsprechen dem Nutzcharakter der Anlage.

Ziergehölze sollten dagegen in den Hintergrund treten.

Der Bestand aus Obst- und Laubgehölzen soll erhalten werden, da er die beste Gewähr für ein schnelles Zusammenwachsen der alten und neuen Vegetationsstrukturen bietet.

Nadelgehölze sind unzulässig, da sie den Charakter der Landschaft (unmittelbare Nähe zum Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Wetterau") verfremden und stören.

Die bestehende kleingärtnerische Praxis, Oberflächenwasser dezentral in Regentonnen und Zisternen für die Bewässerung der Anlagen zu sammeln wird ausdrücklich gewünscht, da sie den schonensten Umgang mit der Resource Wasser darstellt.

### 3.2 Erschließung

Die Erschließung des Kleingartengeländes mit Anbindung an die B 521 ist problematisch. Im Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan sollen daher die baurechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß eine geordnete Erschließung des Kleingartengeländes von der Bundesstraße aus erfolgen kann.

Die Anbindung an die Hochstraße bleibt als Fußwegeverbindung erhalten. Ein Ausbau brächte für das Wohngebiet und den nahegelegenen Spielplatz eine starke Belastung durch den landwirtschaftlichen Verkehr. Der Wirtschaftsweg wird mit Stellplätzen als wassergrbundene Decke hergestellt.

#### **4. Bilanz der Veränderungen und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan erhält die kleingärtnerische Nutzung eines Großteiles der Flurstücke im Geltungsbereich eine Rechtsgrundlage.

Zwischen dem Bestand der Kleingärten liegende Ackerparzellen können bei weiter steigender Nachfrage zu Kleingärten umgenutzt werden.

Eine Verschlechterung des Bestandes oder Beeinträchtigung der Nachbarflächen aus der Sicht der Landschaftspflege findet damit jedoch nicht statt.

Dagegen werden die Bepflanzungsmaßnahmen und die kleingärtnerische Nutzung zu einer größeren Vielfalt an Vegetation und Tierwelt führen.

Mit den Bepflanzungsmaßnahmen werden auch die negativen Einwirkungen der Bundesstraße verringert werden (Sicht, Staub, Lärm).

### **Bebauungsplan als Satzung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am .....  
über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am .....  
den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Nidderau, den.....

### **Anzeige bei der Höheren Verwaltungsbehörde**

Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidenten in Darmstadt als  
Höhere Verwaltungsbehörde nach § 11 BauGB mit Schreiben vom .....  
dort eingegangen am ....., angezeigt.

Die Höhere Verwaltungsbehörde hat

- eine Verletzung von Rechtsvorschriften innerhalb der Dreimonatsfrist  
des § 11, 3 BauGB nicht geltend gemacht.
- mit Schreiben vom ..... mitgeteilt, daß sie keine Verletzun-  
gen von Rechtsvorschriften geltend macht.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am  
..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan wurde somit am ..... rechtsverbindlich.

Nidderau, den.....

## AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

### **Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster**

Ich bestätige, daß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Planunterlagen benutzt wurden, deren Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster durch das Katasteramt bescheinigt worden sind.

Hanau, den.....

### **Aufstellungsbeschluß**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.10.87 gemäß § 2, 1 BBauG beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am .....

Nidderau, den.....

### **Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom ..... bis .....

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom ..... bis .....

Nidderau, den .....

### **Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Offenlegung gemäß § 3,2 BauGB des Bebauungsplanes mit Begründung erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....

Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, 1 und 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....

Nidderau, den.....

#### Einfriedung (§ 9, 25 BauGB)

Die Gesamtanlage ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und zur Landschaft hin mit einer geschlossenen Feldhecke zu versehen.

Eine Pflanzenreihe ist außerhalb der Einfriedung vorzusehen (§§ 11 und 118 HB0).

Für die Neupflanzung sind nur einheimische und standortgerechte Gehölze zulässig. Dies sind insbesondere: Eberesche, Esche, Feldahorn, Hainbuche, Roter Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Holunder, Kornelkirsche, Liguster, Pfaffenhütchen, Schneeball, Strauchweiden, Vogelkirsche, Wildrosen und Obstgehölze.

Pflegeschnitte sind zulässig.

Nicht zulässig sind standortfremde Gehölze, insbesondere:

Nadelgehölze, Hybridgehölze, Zuchtsorten heimischer Ziergehölze (§ 118, 1 Nr. 5 HB0).

#### Stellplätze (§ 9, 1 Nr. 4 BauGB)

Die Gemeinschaftsstellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen und zu unterhalten. Auf je fünf Stellplätze ist ein Laubbaum, vorzugsweise: Ahorn, Eberesche, Esche, Vogelkirsche, Walnuß oder Winterlinde, mindestens 3 x v., StU 16 - 18 zu pflanzen (§ 9, 1 Nr. 25a BauGB und § 118, 1 Nr. 5 HB0).

#### Erschließung

Die Erschließung der Kleingartenanlage erfolgt über die B 521.

Die fußläufige Anbindung an das Neubaugebiet über die Hochstraße bleibt bestehen.

Die Verkehrsflächen sind in wassergebundener Bauweise herzustellen.

#### Denkmalschutz (§ 9, 6 BauGB)

Bodendenkmäler (wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, und Fundgegenstände), die bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 HDSchG).

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Nutzung (§ 9, 1 Nr. 15 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Kleingartenparzellen sind in der gesamten Fläche gärtnerisch zu gestalten und zu nutzen. Kleingärten dienen der nichterwerbsmäßig gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und der Erholung (§ 1, 1 BKleingG).

Der Anbau von Salaten, Gemüse, Beeren und Kräutern hat mindestens die Hälfte der jeweiligen Parzellengröße in Anspruch zu nehmen. Die von Obstgehölzen überstandenen Flächen bleiben hiervon unberührt.

Unzulässig ist das Pflanzen von Nadelgehölzen (§ 118, 1 Nr. 5 HBO).

### Größe der Kleingartenparzellen und der Gartenlauben (§ 3, 1 BKleingG)

Die Kleingartenparzellen dürfen nicht größer als 400 m<sup>2</sup> sein.

Im Kleingarten ist eine eingeschossige Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m<sup>2</sup> Grundfläche einschl. überdachtem Freisitz zulässig; die §§ 29 - 36 BauGB bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

(§ 3, 2 BKleingG).

Die Laube ist in einfacher Holzbauweise, mit Satteldach und roter Dacheindeckung zu errichten. Grelle und hochglänzende Anstriche und Verkleidungen sind unzulässig (§§ 14, 1 und 2 und 118, 1 Nr. 1 HBO).

Wischen den Lauben der benachbarten Parzellen muß ein Mindestabstand von 5 m eingehalten werden.

Für die Abstände zur Grundstücksgrenze gelten die Abstandsflächen, i.e. 2,50 m (§ 8; 5 HBO).

### Wegebefestigung innerhalb der Anlagen (§ 9, 1 Nr. 11 BauGB)

Wege und Plätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzurichten.

Als wasserdurchlässige Bauweisen gelten insbesondere:

Wassergebundene Decke, Kies, Mulch Rasenpflaster, Platten mit mindestens 20 cm Abstand voneinander.

## PLANZEICHEN

Geltungsbereich (§ 9, 7 BauGB)

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

### Hauptversorgungsleitung

Fernmeldeanlage (§§ 6 u. 9, 1 Nr. 13 BauGB)

### Verkehrsflächen

Verkehrsflächen (§ 9, 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrt (§ 9, 1 Nr. 11 BauGB)

### Grünflächen

Grünfläche (§ 9, 1 Nr. 15 BauGB)

Dauerkleingärten (§ 9, 1 Nr. 15 BauGB)

### Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Anpflanzung von Bäumen (§ 9, 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzung von Sträuchern (§ 9, 1 Nr. 25 a BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9, 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhaltung von Sträuchern (§ 9, 1 Nr. 25 b BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten  
im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9, 6 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet (§ 13 HeNatG)

### Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9, 1 Nr. 4 BauGB)