

# Stadt Nidderau

---

## Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

### 'Am Bornweg' Stadtteil Erbstadt

Entwurf

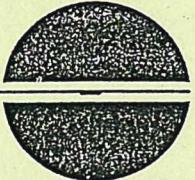
aufgestellt, Hanau 19.09.1996,  
überarbeitet, Hanau 10.07.1997  
im Auftrag der Stadt Nidderau

Planungsbüro Ralf Werneke

Friedrichstr. 35 63450 Hanau

Stadt- und Landschaftsplanung

Tel. 06181 / 934216 + 934218  
Fax 06181 / 934217



Beschlußauszug an	<b>Hauptamt</b>
Erledigungstermin	
Sitzung	<b>22. Magistratssitzung</b>
Sitzungsdatum	<b>30.09.1997</b>
Sitzungsort	Rathaus, O 15

**Zu TOP 06: Bebauungsplan für Kleingartengebiete  
hier: Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB**

**Vorlagen-Nr. 97/1393**

**Beschlußvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die folgenden Bebauungsplanentwürfe einschließlich der Textfestsetzung und Begründung unter Einbeziehung der Beschlüsse über die eingegangenen Bedenken und Anregungen der TÖB und Bürger gem. § 10 BauGB als Satzung:

1. "Am Bornweg" Stadtteil	Erbstadt
2. "Kleingärten Am Friedhof"	Erbstadt
3. "An der Kläranlage"	Erbstadt
4. "Maulborn" Stadtteil	Eichen
5. "Unter den Wingerten"	Ostheim
6. "Mühlweide"	Ostheim
7. "Städter Berg,	Ostheim
8. "Die Bäckesgärten"	Ostheim
9. "Am Steinweg"	Windecken
10. "Am Mühlberg"	Windecken

**Beschluß:**

Die Punkte 6 und 7 wurden gemeinsam beraten.

Vorlagegemäß zugestimmt.

Zu diesem TOP war Herr Schadeberg (AL 60) anwesend.

Die Entscheidung erfolgte in seiner Abwesenheit.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1	Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan	1
1.2	Rechtliche Grundlagen	1
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
<b>2.</b>	<b>Bestandsbeschreibung und Bewertung</b>	<b>3</b>
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	5
2.7	Zusammenfassende Bestandsbewertung	5
<b>3.</b>	<b>Planung</b>	<b>6</b>
3.1	Ziel der Planung	6
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Gestalterisches Leitbild	7
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	9

## 1. Einleitung

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

Bei der Kleingartenanlage "Am Bornweg" in Nidderau-Erbstadt handelt es sich um eine Gartenanlage im unmittelbaren Anschluß an die Ortslage von Erbstadt, umgeben von Grünland.

Für die bestehenden Gärten mit ihren Bauten und Einfriedungen der Gartenanlage "Am Bornweg" existiert 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 "Am Bornweg" 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 das o.g. Planungsgebiet eine 'Fläche für die Landwirtschaft und Wald' mit der Zweckbestimmung 'Wiesen- und Weideflächen' vor. Um dem o.g. Entwicklungsgebot des BauGB zu entsprechen, soll der FNP (im Parallelverfahren) entsprechend geändert werden.

### 1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

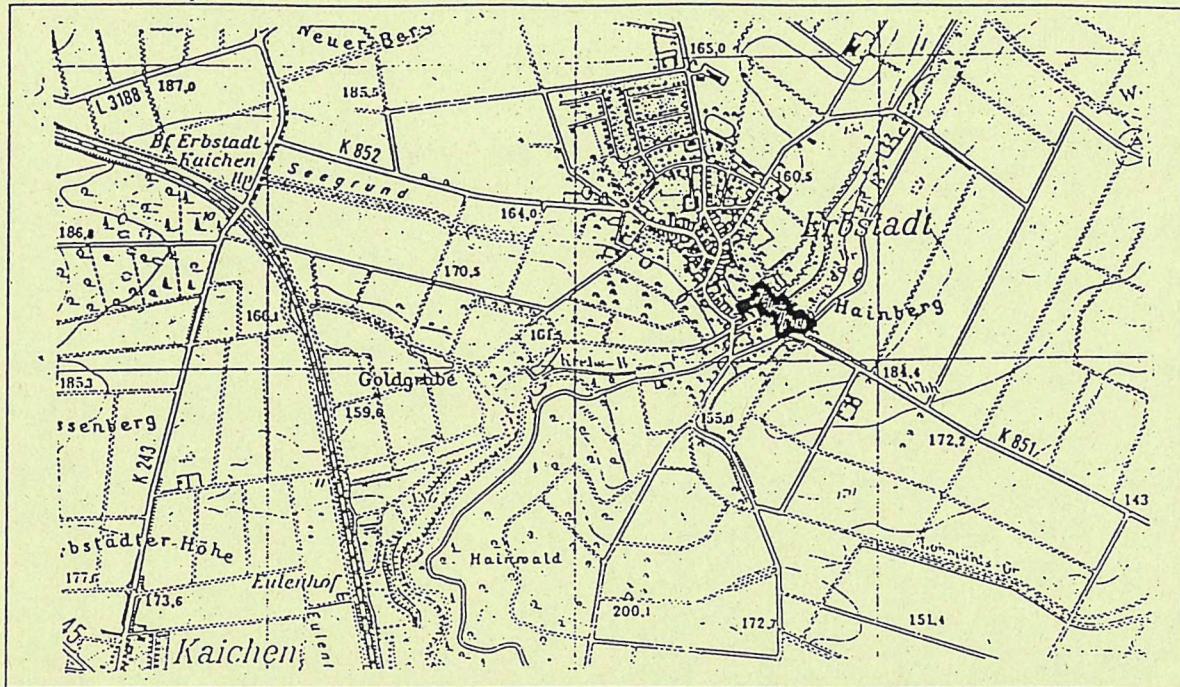
Die Kleingartenanlage "Am Bornweg" hat sich im Südosten der Ortslage von Nidderau-Erbstadt entwickelt. Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die Wohnbebauung von Erbstadt sowie im Norden und Osten an Grünland. Südlich des Bebauungsplangebietes verläuft die Kreisstraße 851. Ein Wasserlauf quert die Anlage.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes ist ca. 0,44 ha groß und umfaßt folgende Flurstücke:

Flur: 3

Flurstücke: 34, 35, 36, 37 (tlw.), 43, 50 (tlw.), 51 (tlw.), 54/2 (tlw.), 55, 312, 311, 310, 309, 308,

## Übersichtsplan



Auszug aus der TK 25, Blatt 5719 Altenstadt

## 2. Bestandsbeschreibung und Bewertung

### 2.1 Landschaftsbild

Das Gartengelände hat sich in einer Talsenke des Krebsbaches entwickelt und zieht sich in südlicher Richtung den steilen Hang zur Hochfläche zwischen Eichen und Erbstadt hinauf. Das Landschaftsbild wird geprägt durch die Auewiesen entlang des Krebsbaches einerseits, und der sich den Hang hinauf entwickelnden waldähnlichen Vegetation andererseits. Das Planungsgebiet wird seit Jahren zum Großteil gärtnerisch genutzt; einige Grundstücke sind jedoch auch mit Obstbäumen verschiedenen Alters bestanden. Auf einer Parzelle werden Kleintiere (Hühner) gehalten. Einige Parzellen sind eingezäunt, die überwiegende Anzahl verfügt über eine Gartenhütte. Den Grundstücken fehlt in der Regel eine standortgerechte Eingrünung, die auch eine bessere landschaftliche Einbindung sichern würde. Entlang der Kreisstraße überwiegt eine standortfremde und das Landschaftsbild nachteilig prägende Bepflanzung aus Nadelgehölzen (Fichten).

## 2.2 Flächennutzungen

Auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes trifft man sowohl gärtnerische Nutzung an, teilweise werden auch Tiere gehalten (Hühner). Einige Grundstücke fungieren auch als Freizeitgärten.

## 2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Anlage wird von der Hauptstraße ausgehend über zwei ausreichend große Wirtschaftswege erschlossen. Innerhalb der einzelnen Grundstücksparzellen existieren Wege sowohl aus Pflaster und Beton, als auch mit Kies- oder Schotterdeckung.

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. Weiter südlich existieren einige Streuobstbestände. Die Eingrünung der Grundstücksparzellen ist teilweise sehr unzulänglich; in einigen Teilbereichen wurden zur Einfriedung vorwiegend Nadelgehölze gepflanzt. Nadelgehölze fügen sich weder in das vorhandene Landschaftsbild ein, noch bieten sie Lebensräume für die dort heimische Tierwelt.

Den Wasserlauf begleiten wenige standorttypische Gehölzgruppen.

Eine umfassende Kartierung der Fauna innerhalb des Planungsgebietes wurde nicht vorgenommen; an dem wertvollen Streuobstbestand wird nichts verändert.

## 2.5 Flächenschutz

Das Planungsgebiet liegt größtenteils innerhalb des Geltungsbereiches der Schutzzone III des Schutzgebietes einer Trinkwassergewinnungsanlage. In der Schutzzone III befindet sich lediglich das Flurstück 54/2. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnungen (Schutzgebiet 26.061 und 26.021) sind bei der Nutzung der Grundstücke entsprechend zu berücksichtigen.

## 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 Zuwachsrate geprägt wird, ist auch in Zukunft davon auszugehen, daß die Nachfrage nach gärtnerisch zu nutzenden Flächen weiter steigt.

## 2.7 Zusammenfassende Bestandsbewertung

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand Erbstadts und ist fußläufig gut erreichbar. Die Erschließung erfolgt über das bestehende Wirtschaftswegenetz.

Das Gebiet hat sich über einen längeren Zeitraum im Übergangsbereich zwischen den besiedelten Flächen Erbstadts und der freien Landschaft entlang eines Wasserlaufes entwickelt. Es wird zum Großteil bereits gärtnerisch genutzt. Der Gehölzbestand der Anlage wird durch Obstbäume und Ziersträucher dominiert, teilweise sind ortsfremde, das Landschaftsbild störende Nadelgehölzpflanzungen anzutreffen. Die Randbepflanzung der Anlage ist Verbesserungswürdig.

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

### 3. Planung

#### 3.1 Ziel der Planung

Durch die Festsetzung kleingärtnerischer Nutzungen in einem Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan sollen die Flächen planungsrechtlich abgesichert und zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es in erster Linie, möglichen Fehlentwicklungen entgegenzusteuern und die vorgesehenen Nutzungen im Planungsgebiet in Anlehnung und im Einklang mit den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege zu entwickeln. Darüber hinaus soll eine bessere landschaftliche Einbindung des Planungsgebietes in die Umgebung angestrebt werden.

#### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Hauptnutzung wird für das Planungsgebiet sowohl 'Private Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'wohnungsferne Gärten' als auch der Erhalt, die Pflege und die Entwicklung von Streuobst festgesetzt.

Lauben sind bauordnungsrechtlich untergeordneten Nebengebäuden zuzuordnen, 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 m<sup>2</sup> 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.

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.

Eine Bebauung innerhalb der Abstandsflächen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden die erforderlichen Abstandsflächen - auch zum bestehenden Wasserlauf (10 m) und zur Kreisstraße (15 m) - gesichert.

### 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, damit eine starre und uniforme Erscheinung der Anlage vermieden wird.

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

### 3.4 Erschließung

Die Grundstücksparzellen im Planungsgebiet sind durch das bereits bestehende Erschließungssystem gut erreichbar. Eine weitere Erschließung ist nicht geplant und auch nicht erforderlich. Erschließungswege innerhalb der Grundstücksparzellen sind in wasserdurchlässiger Weise zu erstellen.

### 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 Handgefäß ist gestattet.

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

Das Planungsgebiet soll in landschaftlich angepaßter Weise gesichert und entwickelt werden. Eine weitere Versiegelung der Parzellen ist zu verhindern: d.h. die Wege innerhalb der einzelnen Grundstücksparzellen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die Einfriedungen der gärtnerisch zu nutzenden Flächen sind entlang der Erschließungswege

und an den an das Planungsgebiet 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.

Zur Abschirmung und räumlichen Trennung von der Kreisstraße ist auf den angrenzenden Gartengrundstücken eine Bepflanzung vorgesehen. Dieser Pflanzstreifen ist in einer Tiefe von 3 m auszuführen und mit einheimischen Laubgehölzen zu begrünen.

Sensible und hochwertige Landschaftselemente, wie Streuobstbereiche, werden von kleingärtnerischen Nutzungen ausgeschlossen. Demgemäß sind auf den im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen ('ST') Streuobstbestände zu erhalten bzw. zu entwickeln und zu pflegen. Grundsätzliches Ziel ist es, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Streuobst als dominantes Erscheinungsbild zu entwickeln, um auf diese Weise auch eine ortsbildgerechte Gestaltung dieses Randbereiches von Erbstadt zu gewährleisten. Die Entwicklung von Streuobst steht im Einklang mit den Belangen des Wasserschutzgebietes (Schutzgebietszone II).

Außerdem wird ein generelles Pestizidverbot festgesetzt, um den Schadstoffeintrag in das Grundwasser auszuschließen. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist ebenfalls nicht gestattet. Es dürfen lediglich organische Langzeitdünger verwendet werden.

Weiterhin ist der Uferbereich des Wassergrabens einschließlich seines Bewuchses auf einer Breite von 10 m landseits der Böschungsoberkante zu schützen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

### 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 gärtnerisch zu nutzenden Parzellen wird durch Festsetzungen zur Bepflanzung von Grundstückseinfriedungen mit einheimischen Laubgehölzen verbessert. Vorhandene erhaltenswerte Streuobstbestände werden planungsrechtlich gesichert.

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 Biotopwertverbesserung (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.

### 3.8 Zusammenfassung

Das Planungsgebiet "Am Bornweg" liegt südöstlich des Ortsrandes von Erbstadt. Es ist bereits vollständig erschlossen und fußläufig gut erreichbar. Das Gebiet existiert schon über Jahrzehnte und wird großteils gärtnerisch genutzt. Weiterhin befinden sich einige erhaltenswerte Streuobstbestände sowie einige landwirtschaftlich genutzte Flächen im Planungsgebiet. Streuobstbestände sollen als dominantes Merkmal dieses Ortsrandbereiches entwickelt werden.

Die im Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan zu Grunde gelegten Ziele und Maßnahmen sichern die weitere Nutzung dieses Bereiches als Gartenanlage, verbessern darüber hinaus einerseits die landschaftliche Einbindung der Anlage in das vorhandene Umfeld und nehmen andererseits mehr Rücksicht auf die Belange des Natur- und (Trink)Wasserschutzes. Eine langfristige Nutzung der bestehenden 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.

Die zulässige Erschließung der einzelnen Gärten wird auf eine wasser durchlässige Ausführung beschränkt. Zur Eingrünung der gärtnerisch zu nutzenden Grundstücksparzellen dürfen nur landschaftstypische und standortgerechte Gehölze verwendet werden.

Um einen Schadstoffeintrag in das Grundwasser auszuschließen wurden entsprechende Bewirtschaftungsregelungen festgesetzt.

## Abbildung Bestandsplan

liegt dem Bauamt bereits vor.

# Stadt Nidderau

## Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

### 'Kleingärten am Friedhof' Stadtteil Erbstadt

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

