

Begründung

zum

**Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan  
"Die Bréulwiesen"  
in Nidderau - Heldenbergen**

Aufgestellt, Hanau, im September 1995  
Im Auftrag des Magistrates der Stadt Nidderau

**Planungsbüro Ralf Werneke**

Friedrichstr. 35 63450 Hanau

**Landschaftsarchitekt**

Tel. 06181/37212  
Fax 06181/31420

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1	Anlaß und Ziel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan	3
1.2	Rechtliche Grundlagen und planerische Vorgaben	3
1.3.	Lage	4
1.4.	Geltungsbereich	5
<b>2.</b>	<b>Bestandsbeschreibung und Bewertung</b>	<b>5</b>
2.1.	Naturräumliche Gliederung	5
2.2.	Siedlung und Landschaft	5
2.2.1.	Landschaftsbild	5
2.2.2.	Flächennutzungen	6
2.2.3.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
2.2.4.	Reale Vegetation	6
2.2.5.	Altlastenverdächtige Flächen	7
2.2.6.	Flächenschutz	7
2.2.7.	Nutzungstrends, Bedarf an Gärten	7
2.3.	Zusammenfassende Bestandsbewertung	8
<b>3.</b>	<b>Planung</b>	<b>9</b>
3.1	Ziel der Planung	9
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Gestalterisches Leitbild	10
3.4	Erschließung	10
3.5	Ver- und Entsorgung	11
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
3.6.1	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	12
3.6.2	Hochwasserschutz	12

## 1. Einleitung

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

Die Nachfrage nach Gartenflächen ist in Nidderau hoch. Starke Bevölkerungszuwächse durch Zuzüge nach Nidderau führen zu einem anhaltenden Bedarf nach Gartenland, zumal viele Neubürger in Geschoßwohnungen ohne zugehörige Gärten wohnen. Deshalb sollen vorhandene wohnungsferne Gärten gesichert werden.

Für die bestehenden Gärten mit ihren Bauten und Einfriedungen im Außenbereich "Die Breulwiesen" gibt es bisher keine planungsrechtliche Absicherung. Deshalb kann die weitere Nutzung gemäß § 8 (2) des Hessischen Naturschutzgesetzes untersagt und die Herstellung des vorherigen Zustandes von der Naturschutzbehörde gefordert werden.

Nach § 1 (1) des Gesetzes zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 4.4.1990 wird diese Regelung nicht angewendet, wenn die Gemeinde für diese Flächen Beschlüsse zur Aufstellung von Bebauungsplänen gefaßt hat und diese bis zum 31.12.1996 in rechtkräftige Bebauungspläne umsetzt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau beschloß am 12. Februar 1993 einen Bebauungsplan für die Kleingartenanlage "Die Breulwiesen" aufzustellen.

Die Anlage unterteilt sich in zwei Teilflächen:

Die nordwestliche Fläche (Gebiet 1) wird kleingärtnerisch bzw. zur Kleintierzucht (Geflügelhaltung) sowie landwirtschaftlich (Lagergebäude) genutzt.

Die östlich gelegene Fläche (Gebiet 2) wird seit Jahren als Grabeland genutzt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und den Bestand der Gärten zu sichern, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplanes) gemäß § 8, Abs. 1 BauGB notwendig.

### 1.2. Rechtliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) vom 1.7.87, geändert durch das Investitionserleichterungs- und WohnbauLandgesetz vom 22.4.1993 sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 zugrunde.

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 Nachbarrechtsgesetz
- 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 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Pflicht, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung notwendig ist. Dies ist hier insbesondere aufgrund der vorgenannten Bestimmungen des Hessischen Naturschutzgesetzes der Fall.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Nidderau (in der Fassung der 4. Änderung von 1990) sieht für die Planungsfläche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten vor. Damit entspricht der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### 1.3. Lage

Die Planungsfläche untergliedert sich in zwei Teilbereiche, die direkt am südlichen Ortsrand von Nidderau - Heldenbergen liegen.

Grünland- und Ackerflächen sowie die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Auenverbund Wetterau" begrenzen das Gebiet in südliche Richtung.



Auszug aus der TK 25

Bl. 5719

Altenstadt

#### **1.4. Geltungsbereich**

Die Fläche befindet sich in der Gemarkung Heldenbergen, Flur 13 und umfaßt die Flurstücke 128 - 142, 198 (Wegeparzelle), 161/137 und 161/138.

Das Planungsgebiet ist insgesamt ca. 1,47 ha groß.

### **2. Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **2.1. Naturräumliche Gliederung**

Das Bearbeitungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit der Wetterau; Untereinheit: Heldenbergener Wetterau.

Dieses im Rhein - Main - Tiefland gelegene Gebiet ist flachwellig und aufgrund der Lößlehmüberdeckungen und des günstigen Klimas ertragreich ackerbaulich genutzt.

Das Flußsystem der Nidder hat breite Terrassen geformt, die heute entlang der Flußläufe überwiegend als Grünlandstandorte dienen.

Entlang der Nidder sind die anstehenden Gesteine Rotliegendensedimente (Konglomerate, Ton- und Sandsteine). Anschließend finden sich jungtertiäre Mergel und Sande.

#### **2.2. Siedlung und Landschaft**

##### **2.2.1. Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird geprägt von der Nidderaue mit ihren ausgedehnten offenen Grünlandflächen. Entlang des Flusses reihen sich Baumgruppen aus Erlen und Weiden aneinander. Das Gelände ist flachgeneigt und fällt zur Nidder hin leicht ab (Höhenlage ca. 110 - 120 m ü. N.N.). Am östlichen Rand schließen sich einige Ackerflächen an.

Im Norden grenzt der Ortsrand von Heldenbergen an.

Das Plangebiet besteht aus zwei deutlich unterschiedlichen Teilflächen.

Das Gebiet 1 wird seit Jahren z.T. kleingärtnerisch, zur Kleintierhaltung (Geflügel) sowie auch landwirtschaftlich genutzt. Die Grundstücke sind eingezäunt. Auf fast jedem Grundstück befindet sich eine Laube, ein Geräteschuppen oder Stallungen für die Kleintierhaltung.

Das Gebiet 2 wird offen und ohne Einzäunung seit Jahrzehnten als Grabeland genutzt. Es gibt hier sehr wenige, überwiegend junge Gehölze und relativ wenige Lauben. Die Flächen gliedern sich dem Auencharakter ein.

## 2.2.2. Flächennutzungen

Die Planungsfläche wird zum überwiegenden Teil seit Jahren gärtnerisch genutzt. Einige Parzellen dienen der Kleintier-, insbesondere Geflügelhaltung, und auf drei Parzellen, die zu einem Grundstück zusammengefaßt sind, steht ein landwirtschaftliches Nebengebäude, das als Lager genutzt wird. Eine kleine Teilfläche am nordwestlichen Rand des Gebietes 2 wird von einem gewerblichen Betrieb teilweise als Abstellfläche für Fahrzeuge und Gerät genutzt. Grünland im Süden und Westen, Ackerflächen im Osten sowie der Ortsrand im Norden grenzen von außen an den Geltungsbereich.

## 2.2.3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Anlage erfolgt über das bestehende Wirtschaftswegenetz. Die Wege zweigen von der Bahnhofstraße bzw. Am Lindenbaum ab und sind geschottert bzw. als Erd-Gras - Weg ausgebaut.

Stellplätze sind in ausreichendem Umfang in der Bahnhofstraße vorhanden; die meisten Gartenbesitzer erreichen das Areal von Heldenbergen aus zu Fuß oder per Fahrrad.

Ein Anschluß an die öffentliche Ver- und Entsorgung besteht nicht.

Einige Gärten haben einen Brunnen zur gelegentlichen Bewässerung der Gartenflächen.

## 2.2.4. Reale Vegetation

Die umgebende Landschaft ist geprägt von freien Grünlandflächen und Ackerschlägen, den Baumreihen entlang der Nidder sowie den bestehenden Gärten.

In den Gartenflächen (Gebiet 1) stocken überwiegend Obstgehölze (Apfel, Birne, Zwetsche, z.T. Kirsche als Hoch-, Halb- und Niederstämme) und einige Zier- sowie wenige Nadelgehölze. Eine äußere Eingrünung der Anlage besteht nicht.

Am Wegekreuz zwischen den beiden Teilflächen stehen zwei prägende große Laubbäume (Ahorn, Birke).

Die Gartenflächen beherbergen Nutz- und Zierpflanzen, wie verschiedene Arten von Gemüse, Blumen und Beerensträucher.

Auf den Wiesenflächen finden sich Wiesenpippau, Sauerampfer, Große Wucherblume, Glatthafer, Knaulgras, Weidelgras, Wiesenlabkraut, Wiesenkümmel, Herbstlöwenzahn, Spitzwegerich, Rotklee, Weißklee.

Auf den Rand- und Restflächen wachsen: Große Brennessel, Beifuß, Kompaßlattich, Akkerwinde, Großer Ampfer, Große Klette, Weißes Leimkraut, Kamille, Springkraut, Große Spießmelde, Klatschmohn, Wegwarte.

Die Sukzessionsfläche im Bereich der beiden Bäume am Wegekreuz in Gebiet 2 ist bewachsen mit. Brombeere, Knaulgras, Große Brennessel, Schafgarbe, Weidelgras, Glatthafer, Beifuß, Kompaßlattich, Himbeere, Goldrute, Kratzdistel.

### **2.2.5. Altlastenverdächtige Flächen**

In der nordwestlichen Ecke des Geltungsteilbereiches, der z.Zt. als Grabeland genutzt wird, befindet sich eine kleine betonierte Fläche, die von dem gegenüberliegenden gewerblichen Betrieb als Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge und Geräte genutzt wird.

Direkt anschließend liegt die oben beschriebene Sukzessionsfläche.

Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Nidderau und wurde dem o.g. Dachdeckerbetrieb verpachtet. Dabei ist es zu Verfüllungen eines ehemaligen Gartenteiches mit Ziegelmaterial gekommen. Es kann davon ausgegangen werden, daß von diesen Verfüllungen keinerlei gesundheits- oder umweltgefährdende Wirkungen ausgehen.

### **2.2.6. Flächenschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt am Südrand direkt an das Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Wetterau" an, das großflächig die Auenbereiche der Nidder und ihrer Nebenflüsse sichert und schützt.

Durch das Bebauungsplangebiet zieht sich eine Hochwassergrenze, an die sich südlich ein Überschwemmungsgebiet anschließt. Diese Flächen sind in Arbeitskarten des Wasserwirtschaftsamtes dargestellt.

### **2.2.7. Nutzungstrends, Bedarf an Gärten**

Die gärtnerische Nutzung der Flächen besteht seit vielen Jahren. Auch kleinste Flächen werden zum Anbau von Obst und Gemüse ausgenutzt.

Die Nachfrage nach Gärten ist in Nidderau sehr groß.

Durch das starke Bevölkerungswachstum der letzten Jahre, sowie das weitere beabsichtigte überdurchschnittliche Wachstum der Stadt (vergl. Entwurf zum regionalen Raumordnungsplan 1993), das sich teilweise durch den Bau von Geschoßwohnungen ohne zugehörige wohnungsnahe Gärten vollzieht, ist die weitere gärtnerische Nutzung abzusehen und gesichert.

Die dem Bebauungsplangebiet benachbarten Flächen verbleiben in der landwirtschaftlichen Nutzung. Eine weitere Ausdehnung der Siedlungs- und Gartenflächen über den bestehenden Ortsrand und den hier vorliegenden Bebauungsplan hinaus ist nicht vorgesehen.

### **2.3. Zusammenfassende Bestandsbewertung**

Bei den Planungsflächen handelt es sich um Areale, die bereits seit Jahren gärtnerisch genutzt werden. Ein kleinerer Teil befindet sich in der Nutzung für Kleintierhaltung bzw. landwirtschaftlicher Nutzung. Die zwei Teilbereiche des Planungsgebietes sind in eine Grabelandfläche ohne Einzäunung und hohe Bäume und eine eingezäunte, baumbestandene Kleingarten-, Kleintierhaltungsfläche zu differenzieren.

Die Anlage liegt am Rande der Nidderaue und grenzt damit an das Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Wetterau" an.

Die Erschließung der Anlage erfolgt über das bestehende Wirtschaftswegenetz mit z.T. schmalen Graswegen.

Das Gelände liegt am direkten Ortsrand von Heldenbergen und ist damit gut fußläufig erreichbar.

### **3. Planung**

#### **3.1 Ziel der Planung**

Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Absicherung der bestehenden Gartennutzungen mit der Möglichkeit, die Parzellen im Rahmen des üblichen, durch das Bundeskleingartengesetz definierten Rahmen zu nutzen.

Das Bundeskleingartengesetz gilt hier jedoch nicht, da die Gärten, die z.T. im Eigentum der Nutzer sind und nicht einem Verein gehören, nicht der Definition des Gesetzes entsprechen. Daher sind Lauben, die auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen, hier baugenehmigungspflichtig.

Das Gebiet 1 wird dabei weitestgehend in seinem heutigen Nutzung und Ausprägung erhalten.

Um eine bessere Eingrünung des Ortsrandes von Heldenbergen zu erreichen, der hier durch den südlichen Rand des Gebietes 1 definiert wird, wird eine lockere und durchfließbare Eingrünung der Grundstücke festgesetzt.

Gebiet 2 schmiegt sich weniger an den Ortsrand an, sondern greift etwas weiter in den Landschaftsraum der Nidderaue ein. Es liegt benachbart zu einer intensiv genutzten Ackerfläche. Um den Charakter der Landschaft soweit, wie bei einer gärtnerischen Nutzung möglich, zu schützen, werden in diesem Gebiet lediglich niedrige Einfriedungen zugelassen und keine äußere Eingrünung, die einen Riegel im Landschaftsraum darstellen würde, festgesetzt.

An äußerer und innerer Erschließung der Gebiete soll sich nichts ändern.

#### **3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Als Nutzung wird für das gesamte Bebauungsplangebiet, abgesehen von der potentiellen Altlastenfläche in Gebiet 2 und den Verkehrsflächen, "Private Grünfläche: wohnungsferne Gärten" festgesetzt. Da es sich hier nicht um eine Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz handelt, wird die mögliche bauliche Nutzung gemäß der Definition nach BauGB und hessischer Bauordnung festgesetzt. In den Bereichen des Überschwemmungsgebietes (Hochwasserschutz) ist der Errichtung von Lauben unzulässig. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind eine Laube mit einer Größe von bis zu 24 qm Grundfläche und einer Firsthöhe von bis zu 3 m analog der möglichen baulichen Nutzung nach Bundeskleingartengesetz zulässig. Des Weiteren wird Kleinntierhaltung zugelassen. Die Stallungen werden auf die zulässigen 24 qm angerechnet, um größere versiegelte Flächen auszuschließen.

Die Lauben sind untergeordnete Nebengebäude, die gemäß der Definition in § 52 HBO kleinere Nebenzwecken dienende Gebäude ohne Feuerstätten sowie freistehende andere untergeordnete Gebäude darstellen, die eingeschossig sind und nicht für einen Aufenthalt

oder nur für einen vorübergehenden Aufenthalt bestimmte sind. Sie dürfen also nicht dauerhaft bewohnt werden. Eine Unterkellerung wird nicht gestattet.

Die Baugrenzen schließen eine Bebauung innerhalb der Abstandsflächen von 3 m zu benachbarten Grundstücken präventiv aus.

Die altlastenverdächtige Fläche wird nicht bebaut. Hier handelt es sich um eine Verfüllung eines alten Gartenteiches mit Ziegelmaterial durch eine ansäßige Dachdeckerfirma, die dieses Grundstück von der Nidderau gepachtet hat.

### **3.3 Gestalterisches Leitbild**

Die Gebiete 1 und 2 haben, wie in Kapitel 2 beschrieben, einen unterschiedlichen Charakter: Gebiet 1 bildet den Ortsrand von Heldenbergen, die Gartenparzellen sind umzäunt und weisen einen hohen Anteil von höheren Bäumen auf. Der "grüne Ortsrand" durch den Gartengürtel soll hier beibehalten und entwickelt werden. Deshalb werden hier Pflanzstreifen von ausreichender Breite vorgesehen, die die Eingrünung verbessern sollen. Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches 1 muß die Eingrünung aus Hochwasserschutzgründen locker und durchfließbar gestaltet werden. Die Einfriedung kann allein mit einer Hecke oder mit einem hinterpflanzten Maschendraht- oder Staketenzaun erfolgen.

Gebiet 2 stellt bereits einen Teil der "offenen Landschaft" dar. Bisher waren die Parzellen nicht eingefriedet und es gibt noch bisher erst wenige hochstämmige Gehölze. Um den offeneren Charakter des Gebietes zu erhalten, werden hier nur Einfriedungen als Maschendraht- oder Staketenzäune bis 1 m Höhe zugelassen, die nicht mit einer Hecke oder Sträuchern zu hinterpflanzen sind.

Die Lauben und Stallungen sind auf den überbaubaren Flächen des Bebauungsplangebietes nur als Holzkonstruktionen zugelassen, um einen zu massiven Charakter der baulichen Anlagen zu vermeiden. Kunststoff-eindeckungen und Türen werden nicht zugelassen. Die Lauben müssen mindestens einseitig begrünt werden, sodaß sie sich insgesamt in die Landschaft einfügen.

Damit die Gebiete nicht den Charakter einer "Reihenhausbebauung" erhalten, werden die Standorte der Lauben nicht genau definiert, sondern sind innerhalb eines größeren Baufensters an jedem Standort möglich.

### **3.4 Erschließung**

Das Erschließungssystem wird in seinem derzeitigen Zustand beibehalten.

Die äußere Erschließung über die bestehenden wassergebundenen Wirtschaftswege westlich und südlich des Bebauungsplangebietes und nördlich des Gebietes 2 ist nicht Teil des Bebauungsplanes. Die interne Erschließung durch den Grasweg nördlich des Gebietes und zwei Wege innerhalb von Gebiet 2 ist Teil des Bebauungsplanes, um den derzeitigen Zustand als Graswege und die Nutzung als reine Fußwege zu sichern. Kurzfristiges

Anfahren der Parzellen zum Be- oder Entladen darf nur über die äußere Erschließung der Wirtschaftswege erfolgen.

Stellplatzflächen sind nicht vorgesehen, da die Bahnhofsstraße genügend Parkmöglichkeiten bietet und es zumutbar ist, von dort aus zu Fuß zu gehen. Zudem ist das Gebiet von Heldenbergen und der neuen Ortsmitte Nidderau aus gut fußläufig oder mit dem Rad zu erreichen.

Der derzeitige Zustand zeigt, daß es nicht notwendig ist, eigens Stellplätze, die zu einer Boderversiegelung führen würden, vorzusehen.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Das Bebauungsplangebiet ist nicht an die zentrale Abfall- und Abwasserentsorgung, an Wasserversorgung und Stromversorgung angeschlossen. Für die festgesetzte gärtnerische Nutzung ist dies auch nicht notwendig. Um Grundwasserbeeinträchtigungen zu vermeiden, werden Aborte nur als Chemietoiletten zugelassen, d.h. Gruben und Kleinkläranlagen sind unzulässig.

Die Wasserversorgung zur Bewässerung der Gartenflächen kann über Schwengelpumpen erfolgen. Der Bebauungsplan gibt den Hinweis, daß diese der Wasserbehörde anzuzeigen sind.

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

Die Gebiete sollen mit gärtnerischer Nutzung in landschaftlich angepaßter Weise gesichert und entwickelt werden (Vergl. Kapitel 3.1).

Die vorhandene gärtnerische Nutzung wird gesichert, ohne eine weitere Versiegelung der Parzellen zuzulassen, d.h. auch Gartenwege müssen wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Der Laubenbau wird durch die Hochwasserschutzbauvorschriften stark eingeschränkt. Beste hende, abgängige Lauben im Überschwemmungsbereich dürfen nicht ersetzt werden.

Für die Lauben werden keine präzisen Standorte festgesetzt, um die bestehenden Laubenstandorte baugenehmigungsfähig zu machen. Damit wird nahegelegt, bestehende Lauben weiterhin zu nutzen oder am Standort zu ersetzen, ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen.

Die innere Erschließung darf ebenfalls nicht versiegelt werden; die bestehenden Graswege sind als solche festgesetzt und dürfen nicht befahren werden.

Um Grundwasserbelastungen auszuschließen, werden ausschließlich Trockenaborte zur Fäkalentsorgung zugelassen.

Die bestehenden zwei hochstämmigen Bäume, ein Ahorn und eine Linde am Wegekreuz sind zu erhalten und zu pflegen.