

B E G R Ü N D U N G

zum

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Kleingärten/Kleintierzucht "Unter dem Sportplatz"  
in Nidderau OT Heldenbergen

Aufgestellt, Hanau, 19. Oktober 1990

Im Auftrag des Magistrates der Stadt Nidderau

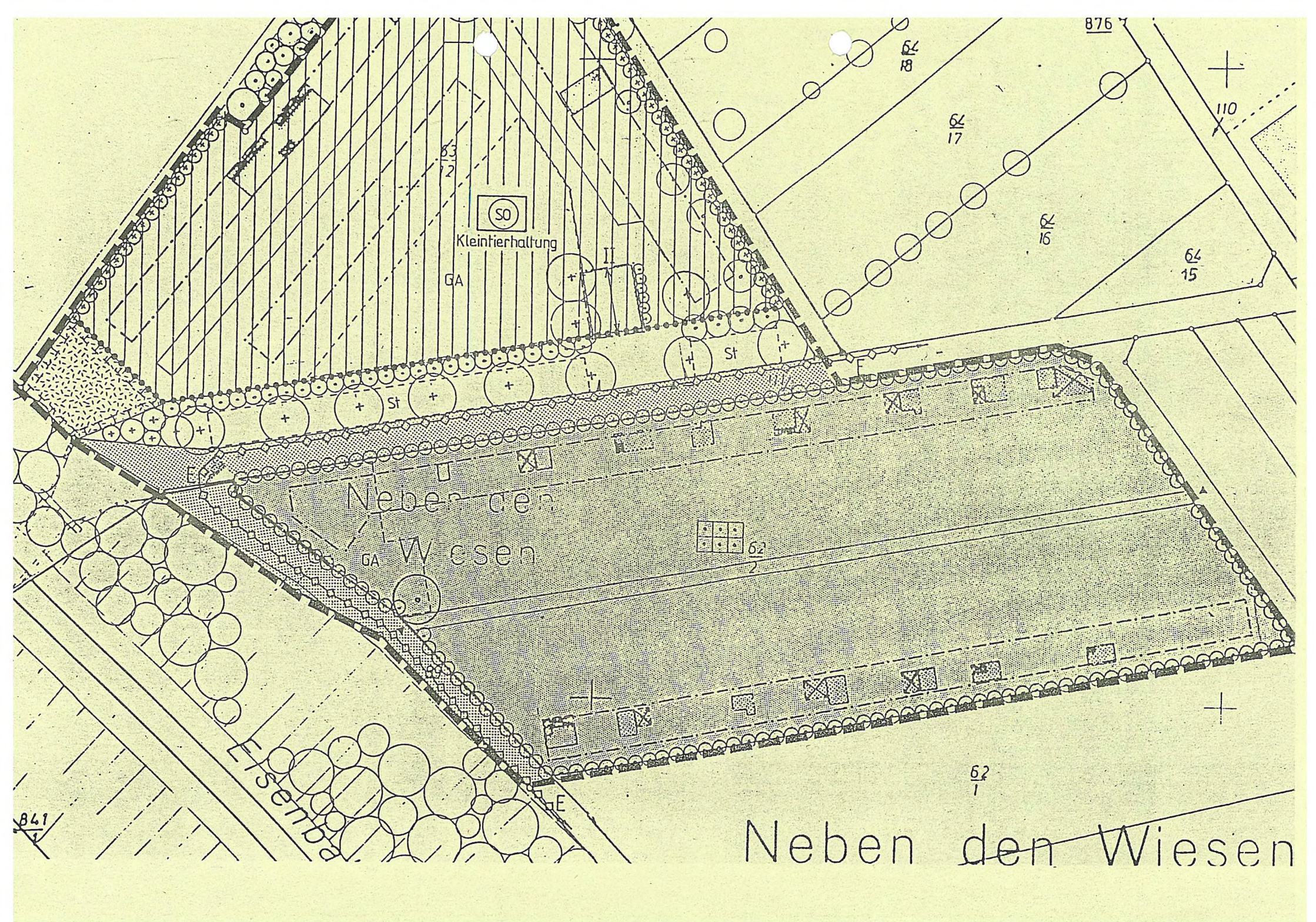
Planungsbüro  
Dipl.-Ing. Ralf Werneke

Landschaftsarchitekt



Friedrichstraße 35 · 6450 Hanau · Telefon 0 61 81 / 37212







BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN  
KLEINGÄRTEN/KLEINTIERZUCHT "UNTER DEM SPORTPLATZ" IN NIDDERAU  
OT HELDENBERGEN

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	Reale Vegetation	4
2.2.4	Fauna	4
2.2.5	Flächenschutz	5
2.2.6	Nutzungstrends	5
2.3	Zusammenfassende Bestandswertung	5
3.	Geplante Veränderungen und Sicherungen des Bestandes	6
3.1	Kleingartenanlage	6
3.2	Sondergebiet Geflügelzuchtanlage	6
3.3	Erschließungsflächen	7
4.	Bilanz der Veränderungen und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	8

Die Planung  
OT Heidenberg  
NW 123456789



## 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 Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage "Unter dem Sportplatz" im OT Heldenbergen aufzustellen.

Das Areal wird derzeit kleingärtnerisch bzw. für Kleintierzucht genutzt, ohne daß dafür ein Bebauungsplan vorliegt. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, 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 Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage ist als Gebiet landwirtschaftlicher Nutzung und Pflege ausgewiesen. Entgegenstehende Flächennutzungen sind damit ausgeschlossen.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem 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 Sondergebiet (Kleintierzucht) und Dauerkleingartenanlagen vor. Die Kleingartenanlagen gehen in der Flächenausweisung jedoch weit über den Geltungsbereich dieser Planung hinaus.

### 1.3 Lage

Die Planungsfläche liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Nidderau im OT Heldenbergen. Sie wird begrenzt vom Bahndamm im SW, dem Sportplatz im NW und landwirtschaftlichen Nutzflächen im NO und SO.



#### 1.4 Geltungsbereich

Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft am Böschungsfuß des Bahndamms im SW, entlang dem Sportplatz im NW und dem Wirtschaftsweg im NO sowie entlang dem Flurstück 62/1 in Flur 2, Heldenbergen.

Die Planungsfläche umfaßt die Flurstücke 62/2 (Kleingartenanlage), 63/12 (Geflügelzuchtanlage) sowie Teile der Wegeparzellen 111/1 und 99 in der Flur 2 in Heldenbergen.



## 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 bewachsenen Bahndamm, die Nidderau mit Gehölzbestand entlang des Gewässers und die flachwelligen landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung.

Das Gelände steigt oberhalb der Erschließungsstraße (Flurstück 111/1) zum Sportplatz hin an. Damit ist die Fläche des Geflügelzuchtvereins nach SO exponiert.

Das Vereinsheim der Anlage sowie eine Scheune in der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche sind die beiden einzigen größeren Gebäude im Umfeld.

Einige Nebenanlagen auf dem Gelände des Geflügelzuchtvereins sowie Lauben auf dem der Kleingartenanlage bestehen bereits. Im Kleingartengelände fallen sie wegen einer dichten heckenartigen Bepflanzung der Einfriedung nicht wesentlich ins Auge; dagegen sind die baulichen Anlagen des Geflügelzuchtvereins wegen der leichten Hanglage sichtexponiert.

#### 2.2.2 Flächennutzungen

In der Planungsfläche liegen die Gelände des Geflügelzucht- und Kleingartenvereins. Sie werden zu diesen Zwecken bereits genutzt.

Ein Streifen entlang der Erschließungsstraße wird als Fläche für Stellplätze genutzt.



Die von außen an den Geltungsbereich grenzenden Flächen sind Wiesen und Ackerland. Nach der Standortkarte von Hessen (Wiesbaden, 1979) sind sie als A 1 bzw G 1 - gute Nutzungseignung - eingestuft.

### 2.2.3 Reale Vegetation.

Natürliche Ausprägungen der Vegetation bestehen auf Sukzessionsflächen im Anschluß an den Bahndamm sowie auf dem Bahndamm selbst, wo sie bereits weit fortgeschritten ist und sich als Vogelkirschen-Weißdorn Dickicht präsentiert.

In der kleinen Fläche zwischen Bahndamm, Sportplatz und eingezäuntem Geflügelzuchtgelände besteht ein Aufwuchs aus Hochstauden (Ruderalflur), Heckenkirsche, Roter Hartriegel, Hainbuche, Feldahorn, Schneeball, Spierstrauch, Scheinquitte, Weißdorn, Wildrose, Sandbirke.

Das Gelände des Geflügelzuchtvereins wird durch die Randbepflanzung des Sportplatzes im NW, eine standortfremde Lebensbaumhecke im NO sowie eine aus Laub- und Ziergehölzen bestehende junge Anpflanzung in der Böschung zu den Stellplätzen begrenzt. Die Freiflächen sind bis auf einzelne Fichten und Büsche (Hasel) und Hochstämme (Spitzahorn) noch kahl. Die Oberfläche ist bis auf die Schotterwege und die Voliere als Rasen angelegt.

Die Kleingartenanlage ist mit einer standortgerechten Laubgehölz-Mischhecke umgeben, in der einzelne Ziergehölze stehen (Hainbuche, Hasel, Holunder, Traubenholunder, Heckenkirsche, roter Hartriegel, Liguster, Pappel, Weißdorn, Weiden, Forsythie, Spierstrauch etc.).

Die Gartenparzellen werden gärtnerisch genutzt und weisen neben Zier- und Nutzbeeten zahlreiche Obstbäume auf.

Auf den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen stehen auf einigen Parzellen Obstbäume.

### 2.2.4 Fauna

Eine umfassende Kartierung der Fauna innerhalb der Planungsfläche wurde nicht vorgenommen.

Bedingt durch die vielfältige Nutzung, insbesondere im Kleingartengelände und die Nähe zum dicht bewachsenen Bahndamm mit einem reichhaltigen Nahrungsangebot ist die Fläche jedoch ein idealer Nahrungs-Standort für Insekten, Hautflügler, Schmetterlinge, Vögel und zahlreiche andere Tiere der Nahrungskette.



### 2.2.5 Flächenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan besteht kein Flächenschutz. Im SO verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Auenverbund Wetterau"; der Abstand zur SO-Grenze des Geltungsbereiches beträgt ca. 45 m.

### 2.2.6 Nutzungstrends

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan sieht weitergehende Ausweisungen von Dauerkleingärten vor. Nach einer längeren Zeit der Stagnation ist für die nächsten Jahre mit einer Zunahme der Nachfrage nach Kleingärten zu rechnen; dies bestätigt der Vorstand des Kleingartenvereins. Die Flächen hierfür sollen in den angrenzenden Bereichen vorgehalten werden.

## 2.3 Zusammenfassende Bestandswertung

Bei der Planungsfläche handelt es sich um eine bestehende Geflügelzucht- und Kleingartenanlage mit Erschließungsflächen. Die Kleingartenanlage liegt am äußersten Rand der Nidderau; das Gelände des Geflügelzuchtvereins steigt zum Sportplatz hin an und ist nach SO zur Nidderau hin sichtexponiert.

Während die Kleingartenanlage bereits gut durch eine Hecke und Obstbaumbestand ein- und durchgrünt ist, präsentiert sich das Sondergebiet Kleintieranlage (Geflügelzucht) noch relativ kahl. Ein heckenartiger Bewuchs zur Erschließungsstraße mit Stellplätzen ist noch relativ jung. Eine standortfremde Lebensbaumhecke sowie einzelne Nadelgehölze an der NO-Grenze sind landschaftsbildstörend. Die Satzung des Vereins läßt Ziergehölze zu, schließt Nadelgehölze - insbesondere im Randbereich - jedoch nicht ausdrücklich aus.

Relativ naturnahe Vegetation konnte sich entlang des landschaftsprägenden Bahndammes ausbilden. Ein Randstreifen der Geflügelzuchtanlage weist diese Vegetation auf.

Unweit des Geltungsbereiches der Planung verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Auenverbund Wetterau".

Negative Einflüsse durch die kleingärtnerische und Geflügelzucht-Nutzung sind nicht zu erwarten.



### 3. Geplante Veränderungen und Sicherungen des Bestandes

#### 3.1 Kleingartenanlage

Die Kleingartenanlage besteht seit mehreren Jahren. Die Anlagen, einschließlich der Wege, Beete und Eingrünung sind hergerichtet. Zahlreiche Lauben stehen bereits.

Die landschaftspflegerischen Forderungen an Eingrünung und kleingärtnerische Nutzung sind erfüllt und als Bestand im Plan festgesetzt.

Die überbaubare Fläche hält den Abstand zur Grundstücksgrenze (Abstandsfläche) ein. Der Abstand der Lauben untereinander innerhalb der Anlage wurde durch die Bauaufsicht mit mindestens 5,0 m genehmigt. Auf der Fläche der Gemeinschaftsanlage kann eine gemeinschaftlich genutzte Laube errichtet werden (z.B. Geräteschuppen); der Bedarf hierfür besteht. Die im Bundeskleingartengesetz (BKleingG) festgesetzte Größe darf jedoch auch hier nicht überschritten werden.

Für die Nutzung und Größen der Kleingartenparzellen und der Lauben gilt das Bundeskleingartengesetz; damit ist sichergestellt, daß sich keine Zweit- und Wochenendwohnungen etablieren. Der private Wasserbedarf wird über Wasserkanister gedeckt, die privat gefüllt werden. Ein Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz besteht nicht.

Um den Landschaftscharakter nicht zu stören (unmittelbare Nähe zum Auenverbund Wetterau - Landschaftsschutzgebiet), ist das Pflanzen von Nadelgehölzen und Pappeln unzulässig. Bevorzugte Bäume sollen Obst- und Nußgehölze sein.

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 Sondergebiet Geflügelzuchtanlage (Kleintieranlage)

Auch die Anlage des Geflügelzuchtvereins besteht seit mehreren Jahren. Ein Gemeinschaftsgebäude (Vereinsheim) sowie einige Nebenanlagen mit Volieren bestehen.

Das Gelände ist nach NO unpassend und standortfremd eingegrünt (Lebensbaumhecke). Die sichtexponierte Anlage präsentiert sich noch recht kahl.



Die Festsetzungen im Plan zielen auf eine verbesserte landschaftsgerechte Eingrünung und eine sinnvolle Anordnung der Nebenanlagen ab, die auch eine weitere gärtnerische Gestaltung und Aufwertung der Fläche ermöglichen und fordern. So ist auch die Festsetzung der Pflanzung von mindestens einem Laubbaum/Parzelle und Nebenanlage zu verstehen.

Die überbaubare Fläche hält den Abstand zur Grundstücksgrenze (Abstandsfläche) ein. Der Abstand der Gebäude voneinander innerhalb der Anlage muß mindestens 5,0 m betragen.

Vorhandene Gebäude sollen besser in die Landschaft eingebunden werden (Holzverschalung, Bepflanzung etc.), um das Weichbild der Ortsrandlage in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Wetterau" nicht zu beeinträchtigen.

Die Fläche der Gemeinschaftsanlage ist entsprechend den Festsetzungen zur Gesamtanlage gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

Zusammen mit der Bepflanzung der Stellplätze mit großen Laubbäumen und der Heckenanlage am Zaun werden die landschaftspflegerischen Mängel der sichtexponierten Gesamtanlage behoben.

Da das Vereinsheim mit einer Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> einen relativ grossen Gebäudekomplex darstellt, sollte es auch den Anforderungen ortsüblicher Dachgestaltung (Satteldach, tonrote Eindeckung) genügen.

Das bestehende Pultdach erfüllt diese Forderungen nicht.

Es ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt bei grösseren Anlässen über ein Standrohr mit Wasseruhr, das an den nächsten Hydranten angeschlossen ist.

Der private Wasserbedarf wird auch hier über Kanister gedeckt.

Die bestehende Sukzessionsfläche im SW der Anlage ist durch einen Zaun von den Freiflächen des Geflügelzuchtvereins bereits getrennt. Wegen des weit fortgeschrittenen Stadiums der Sukzession ist diese Fläche als Nahrungs- und Brutbiotop zu schützen.



### 3.3 Erschließungsflächen

Die Kleingartenanlage wie auch die Anlage des Geflügelzuchtvereins sind durch eine bestehende Straße mit Durchlaß durch den Bahndamm erschlossen und an den Ortskern Heldenbergens angebunden. Ein etwa 75 m langer Streifen entlang der Straße wird bereits jetzt als Stellfläche für PKWs genutzt. Der Oberflächenbelag ist Schotter mit teilweise wassergebundener Decke. Die Parkierungsfläche muß weiterhin in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt bleiben, um den Oberflächenwasserabfluß nicht weiter zu erhöhen und den Bäumen zwischen den Stellplätzen die Standortbedingungen nicht zu verschlechtern.

Auf der Fläche haben etwa 30 PKWs Platz. Sie ist als Parkplatz für beide Vereine ausgewiesen.

Zur besseren landschaftlichen Einbindung der Parkplätze als auch der Anlage des Geflügelzuchtvereins sind die Baumpflanzungen vorgesehen.

Die Wegebefestigungen innerhalb der Anlagen müssen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden, um den Oberflächenwasserabfluß nicht zu erhöhen. Von den gepachteten Vereinsgrundstücken darf kein Oberflächenwasser auf die angrenzenden Flächen gelangen.



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

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan werden die bestehenden Nutzungen sanktioniert. Veränderungen ergeben sich mit der Neuanlage einer standortgerechten Laubgehölzhecke an der NO-Grenze der Anlage des Geflügelzuchtvereins, mit den baulichen und landschaftsgestalterischen Neuordnungen innerhalb der Anlagen und der Anlage einer baumbeschatteten Stellplatzfläche.

Diese Maßnahmen tragen zur besseren landschaftlichen Einbindung der Anlagen bei und verbessern die Freiflächenqualität.