

BEGRÜNDUNG

zum Vorentwurf des Bebauungs- und Landschaftsplans
"In den Borngärten"

der Stadt Nidderau, Stadtteil Ostheim

- E N T W U R F -

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen
2. Ziele und Zweck des Planes
3. Planaufstellung
4. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes
5. Landespflegerische Erläuterung
6. Erläuterung der Planung
7. Erläuterung der Festsetzungen
8. Grünordnung
9. Angaben über Größe und Erschließung
10. Geltungsbereich

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG, 6362 Wöllstadt

1. Vorbemerkungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nidderau kennzeichnet im Osten des Stadtteils Ostheim nördlich des vorhandenen Friedhofs eine Wohnbaufläche, die unmittelbar an den Ortskern des Stadtteils anschließt. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wird dieses Gebiet abschnittsweise in eine gemischte Baufläche (M) umgezont, um der vorhandenen Nutzung gerecht zu werden.

In diesem Gebiet hat sich die bauliche Entwicklung entlang der ausgebauten Straße "In den Borngärten" bisher ungeordnet vollzogen. Daher soll hier ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um ein Orientierungs- und Ordnungskonzept für dieses Gebiet zu erhalten und um eine Bebauung der vorhandenen freien Grundstücke zu ermöglichen.

2. Ziel und Zweck des Planes

- Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als "Mischgebiete" (MI) und als "Allgemeine Wohngebiete" (WA) zu kennzeichnen.
- Die Bebauung muß sich in die umgebende Landschaft einpassen.
- Die vorhandenen Pflanzflächen müssen erhalten und um zusätzliche Pflanzung zur Eingrünung des Gebietes ergänzt werden.

3. Planaufstellung

Im räumlichen Geltungsbereich des Planes sollen Bauplätze für die ortsansässige Bevölkerung von Ostheim und Möglichkeiten für bauliche Erweiterungs- und Umnutzungsabsichten vorhandener Gebäude geschaffen werden. Die bauliche Entwicklung des Stadtteils Ostheim entlang der Straße "In den Borngärten" soll mit der Aufstellung dieses Planes festgeschrieben werden. Einer Erweiterung in westliche Richtung kann aus landespflegerischen Gründen nicht zugestimmt werden.

Vorrangig sollen Flächen für eine Einzelhausbebauung geschaffen werden. Einzelne vorhandene nicht mehr genutzte Scheunen können in Wohnhäuser umgebaut werden.

Die bauliche Entwicklung in diesem Siedlungsbereich von Ostheim hat sich bisher an vorhandene Straßen orientiert ohne daß eine Entwicklungskonzeption vorlag.

Damit aber auch nicht an den Straßen gelegene Grundstücke sinnvoll erschlossen werden können und vorhandene Grünbestände gesichert werden, soll mit diesem Bebauungs- und Landschaftsplan eine Konzeption aufgestellt werden um die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu leiten, zu fördern und den notwendigen Grunderwerb sicherzustellen. Der Bebauungsplan soll gem. § 8 (1) BBauG die Grundlage bilden, "für weitere zum Vollzug dieses Gesetzes erforderliche Maßnahmen".

Der vorliegende Bebauungsplan wird bezeichnet als Bebauungsplan "In den Borngärten". Er ist aus der Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

Der Beschuß über die Aufstellung des Bebauungsplanes und seine räumliche Begrenzung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 1984 gefaßt. ¹⁾

4. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Der festgelegte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am östlichen Siedlungsrand unterhalb des Bornberges. Das Baugebiet schließt direkt an den historischen Ortskern an und geht in östliche Richtung in ein vorhandenes Kleingartengelände über. Im Süden des Geltungsbereiches befinden sich weitere gärtnerisch genutzte Grundstücke und der Friedhof mit den Erweiterungsflächen. Im Norden beginnt hinter einer Hangstufenhecke Ackerland.

1) Der am genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Nidderau wird z.Zt. als "Flächennutzungs- und Landschaftsplan" fortgeschrieben. Der Vorentwurf gem. § 2 Abs. 5 BBauG liegt inzwischen vor.

Im westlichen Planungsbereich liegt das Ostheimer Schützenhaus und einige gemeindeeigene Mehrfamilienhäuser. Das Planungsgebiet ist abschnittsweise bereits bebaut. Neben Ein- und Mehrfamilienhäusern sind einzelne nicht störende Handwerkbetriebe vorhanden. Außerdem befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches noch einzelne Scheunen, die jedoch nicht mehr intensiv genutzt werden.

Das Gebiet wird durch die ausgebauten Straße "In den Borngärten" erschlossen, die auch eine Funktion für den landwirtschaftlichen Fahrverkehr hat.

5. Landespflegerische Erläuterung

- Ausgangslage, Gebietsbeschreibung

Das Gebiet liegt in einer Mulde, die sich von Ost nach West erstreckt und auf dessen Grund ein Graben nach Westen fließt sowie der Bornweg bzw. die Straße "In den Borngärten".

Der Graben ist im Ort verrohrt. Das Gebiet ist rechts und links des Bergweges teilweise bebaut. Es handelt sich um eine typisch dörfliche Mischnutzung. Größere Baulücken werden im West- und Nordteil, jeweils nördlich des Bornweges, als Viehweide genutzt. Südlich des Bornweges herrscht Kleingartennutzung vor.

Sowohl auf den Koppeln, als auch in den Gärten stehen hochstämmige Obstbäume, vorwiegend Zwetschgen, in zweiter Linie Apfel und Süßkirsche; in Einzelfällen Walnuß. Die Obstbäume sind mit Ausnahme eines Walnußbaumes in der Nordwestecke des Gebietes auf der Koppel (Parz.30) nicht so erhaltenswert, daß sie im Plan festgesetzt werden müßten. Einerseits sind die Zwetschgen nur Halbstämme, bilden also kaum Höhlenbrüternistplätze und haben auch geringere Eingrünungswirkung als Birne, Apfel oder Süßkirsche, andererseits sind wirklich alte und dominante Obstbaumexemplare im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Nordrand des Geltungsbereiches wird innerhalb des Planungsraumes von einer Hangstufenhecke von rd. 190 m Länge und 10 m Breite begrünt.

Hier bestehen steile Lößabbrüche und ein warmes Kleinklima in südexponierter Lage.

Bestandsbildner sind Wildrosenarten, u.a. die Hundsrose, der Eingriffelige Weißdorn, der Schwarzdorn, der Schwarze Holunder, Hasel, Vogelkirsche, Brombeerarten. In der Krautschicht sind stickstoffliebende Pflanzen vertreten, u.a. die Große Brennessel.

Die Hangstufe ist insgesamt ca. 250 m lang; die östlichen 50 m sind nicht begrünt.

Die Hecke stellt einen Lebensraum für den Igel, verschiedene Mäusearten, die Heckenbraunelle, den Stieglitz, den Hänfling, die Zaungrasmücke und die Dorngrasmücke dar. Im Winter kommen hier das Rotkehlchen, der Dompfaff und der Grünling vor.

In den Streuobstbäumen nisten Kohl- und Blaumeise, Stieglitz, Girlitz und Grünfink.

Sowohl im Streuobst, als auch im Bereich der Hangstufenhecke leben verschiedene Falterarten und deren Raupen: Kleiner Fuchs, Tagpfauenauge, Admiral, Kleiner Heufalter, Großer Kohlweißling. Daneben sind einige Laufkäferarten zu erwarten, sowie Feldheuschreckenarten (Bunter Grashüpfer, gemeiner Grashüpfer etc.) Im Lößhang leben die beiden Schnirkelschneckenarten und die Große Weinbergschnecke.

An der Wegeparzelle 28 südlich des Bornweges bzw. "In den Bornhäusern" befindet sich an der Westseite eine erhaltenswerte Hainbuchenhecke (im Plan eingetragen).

Im Nordwestteil steht nördlich "In den Bornhäusern" am Nordrand des Schützenhauses eine ca. 100-jährige mehrarmige Esche, die erhalten werden muß (im Plan eingetragen). (Parzelle 109/13). Diese Esche ist es wert, als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen zu werden.

- Angrenzende Nutzungen

- Am Lößlehmabbruch der Hangstufenhecke könnten sich Grabinsekten etablieren, wenn hier kein Hühnerauslauf betrieben würde, der ein Biotop stark belastet.
Nördlich der Hangstufenhecke grenzt außerhalb des Geltungsbereiches Ackerland an.
- Im Osten grenzt außerhalb des Geltungsbereiches eine Viehkoppel mit einem landwirtschaftlichen Schuppen und Grabeland an; nördlich des Bornweges.
- Im Osten südlich des Bornweges grenzt auf der Parzelle 143 eine Wiese ohne Bäume, auf der Parz. 142 Ackerland, danach ein am Ufer unbewachsener wasserführender, mit Betonschalen befestigter Graben an.
- Im Süden grenzt ein Kleingartengebiet an, das locker mit Obstbäumen, meist Zwetschgen, überstellt ist.
Hier stehen einige Gartenhütten.
- Am Weg Parz. 28 befindet sich eine Ligusterhecke auf der Ostseite.
- Im Westen grenzen nördlich von "In den Borngärten" bebaute landwirtschaftliche Grundstücke, im Nordwesten eine mit Birnbäumen bestandene Viehkoppel an.
- Im Westen südlich v. "In den Borngärten" wird der Geltungsbereich von gemischter Bebauung begrenzt.

- Landespflegerische Gesamtbeurteilung:

Die geplante Bebauung bringt landespflegerisch keine Probleme mit sich, wenn die Hangstufenhecke, der große Walnußbaum und die alte Esche erhalten bleiben. Das Streuobst kann leicht ersetzt werden, und zwar innerhalb des Geltungsbereiches.

6. Erläuterung der Planung

Entlang der Straße "In den Borngärten" im Westen des historischen Ortskerns von Ostheim sind bereits mehrere Gebäude errichtet worden. Neben einzelnen Wohngebäuden befinden sich hier das Ostheimer Schützenhaus und mehrere Scheunen.

Die vorhandene Bebauung soll bis auf einzelne Scheunen im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes festgeschrieben werden. Für zusätzliche Bauplätze entlang der vorhandenen und vorgeschlagenen Erschließungswege werden überbaubare Flächen dargestellt, die für vorliegende Baugesuche Ostheimer Bürger angeboten werden können.

Einige vorhandene nicht mehr intensiv genutzte Scheunen sollen abgebrochen und durch Wohngebäude ersetzt werden. Für diese Bebauung werden vorrangig Einzelhäuser angeboten, die entsprechend der Bebauung im historischen Ortskern mit spitzgiebeligen Dächern ausgestattet werden sollen und eine zweigeschossige Bebauung nicht überschreiten dürfen.

Ausgehend von der vorhandenen weitgehend ausgebauten Haupterschließungsachse "In den Borngärten" werden zusätzliche Straßen vorgeschlagen, die für die Anbindung der zusätzlich dargestellten Bauflächen zur Verfügung stehen sollen. Zwischen der Straße "In den Borngärten" und der "Rommelshäuser Straße" ist eine Verbindungsstraße geplant, die über den jetzt vorliegenden Geltungsbereich einen zweiten Bauabschnitt auf dem "Bornberg" erschließen soll.

Neben einer Straßenverbindung sind weitere Fußwegeverbindungen zwischen den beiden Bauabschnitten vorgesehen. Über die bestehende Sackstraße am Schützenhaus soll ein Fußweg über einen vorhandenen Gewannweg geführt werden.

Eine weitere Wegeverbindung (befahrbarer Wohnweg) soll ebenfalls die Verbindung zwischen den Bauabschnitten verbessern und gleichzeitig der Erschließung vorgeschlagener Grundstücke dienen.

Die im Norden des Planungsgebietes verlaufende gut verbuschte Hangkante (Höhendifferenz bis zu 3 m) stellt eine wichtige optisch gut erkennbare Trennung

zwischen den Bauabschnitten dar. Diese Pflanzung ist unbedingt zu erhalten. Zusätzliche Pflanzflächen, besonders im Osten des Gebietes (Ortsrand), aber auch entlang der vorgeschlagenen Wege sollen für eine notwendige Begrünung des Gebietes festgelegt werden.

Ein Kinderspielplatz (für alle Altersgruppen) wird zwischen den beiden Bauabschnitten unterhalb der bewachsenen Hangkante an einem auszubauenden Verbindungsweg dargestellt. Dieser Platz soll für einen Einzugsbereich zur Verfügung stehen, der über den jetzt vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgeht.

7. Erläuterung der Festsetzungen

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß § 1 (2) Baunutzungsverordnung (BNVO) nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gegliedert.

Der unmittelbar an den Ortskern angrenzende Bereich soll entsprechend der Struktur dieses Gebietes (Schützenhaus, Handwerker) gem. § 6 BauNVO als "Mischgebiete (Mi)" gekennzeichnet werden. Zulässig sind die im § 6 (2) Nr. 1, 2, 3, 4, 5 und 6 BauNVO genannten Nutzungen. Ausnahmsweise können die gem. § 6 (2) genau aufgezeigte Nutzung ebenfalls zugelassen werden.

Die Baugebiete im östlichen und südöstlichen Abschnitt des Geltungsbereiches werden gem. § 4 BauNVO als "Allgemeine Wohngebiete" (WA) festgesetzt. Hier sollen nur die gem. § 4 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO aufgelisteten Nutzungen zugelassen werden.

Die vorhandenen, die Fläche gut gliedernden Pflanzstreifen entlang der Hangkante im Norden des Planungsgebietes und die vorhandenen großkronigen Bäume werden gem. § 9 (1) Nr. 25 b als "Fläche für Erhaltungen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt, die geplanten Pflanzungen hingegen als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern".

8. Grünordnung

8.1 Zu erhaltende Grünbestände

- Hangstufenhecke am Nordrand

Die Hecke von rund 190 m Länge soll der Eingrünung des Nordrandes des Baugebietes dienen.

Später, wenn das darüberliegende Ackerland wie geplant ebenfalls Baugebiet wird, dient die Hecke der Gliederung der Siedlungsflächen.

Gleichzeitig ist sie Biotop verschiedener Kleinsäuger, Vogel-, Insekten- und Molluskenarten (vgl. Kap. 5).

Die Hecke ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

- Mehrarmige Esche auf Parzelle 109/13 nördlich des Schützenhauses

Bei der geplanten Erweiterung des Schützenhauses darf der Wurzelbereich der Esche nicht gestört werden (er ist als Grünfläche festgesetzt).

Auch die 10 m nördlich davon stehende junge Esche, bei der Garage, ist zu schonen.

- Alter Walnußbaum auf der Koppel, Parzelle 30

Der Walnußbaum ist zu erhalten, der Wurzelbereich zu schonen.

- Hainbuchenhecke westlich der Wegeparzelle 28

Die Hecke am Wegrand ist zu erhalten bzw. bei Beschädigung nachzupflanzen.

- Verstreut stehende hochstämmige Obstbäume im Gebiet.

Die Bäume sind, wenn sie außerhalb der im Plan festgelegten Baugrenzen stehen, zu schonen und regelmäßig nachzupflanzen.

Für die Nachpflanzung kommen nur hochstämmige Obstbäume infrage, da nur diese eine wirksame Durchgrünung der Siedlung in ländlichem Stil sicherstellen, ohne in den Hausgärten zu starken Schatten zu werfen.

8.2 Ausgleichsmaßnahmen, neu zu pflanzende Grünbestände

- Geplanter Spielplatz im Nordwesten
Die Begrünung erfolgt mit Wildkirsche, Hasel, hochstämmigen Apfel-, Birn- und Süßkirschbäumen oder Walnuß. Auf diese Weise wird ein Teil des beanspruchten Streuobstes ersetzt und die Kinder haben die Möglichkeit, Obst zu sammeln.
- Östlicher Abschnitt der Hangstufe im Norden, ca. 50 m lang
Der z. Z. noch kahle Abschnitt wird zur Einbindung des Baugebietes die Landschaft durch Pflanzung von Weißdorn, Feldahorn, Hundsrose, Schwarzer Holunder begrünt. Eine vorherige Böschungsbefestigung oder Abböschung soll zum Schutz der gegebenenfalls vorhandenen Grabinsekten unterlassen werden.
- Straße "In den Borngärten", östlicher Abschnitt, Südseite
Hier ist auf ca. 60 m Länge am Ortseingang eine Rotdornreihe zu pflanzen. Sie trägt zur Durchgrünung der zentralen Siedlungsachse bei und schafft Ersatzbiotope für die durch Streuobstbeanspruchung geschädigten Freibrüter, wie Stieglitz, Girlitz, Grünfink.
- Neupflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes pro 200 m² nicht bebauter Grundstücksfläche
Süßkirsche, Birne, Apfel, Walnuß, Zwetschge - als Ersatz für beanspruchtes Streuobst.
- Neupflanzung von Hainbuchen, Feldahorn, Hasel am Ostrand und Südrand auf etwa 150 m Länge, wie im Plan gekennzeichnet.

8.3 Unverbindliche Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Renaturierung der Gräben im Osten, südlich des Bornweges
Die ökologisch so schädlichen Halbbetonschalen werden zwar erhalten, der Graben am Bornweg wird jedoch mit einer

Zwetschgenreihe bepflanzt, der Graben zwischen Parzelle 142 und 104 mit einer lockeren Reihe von Salweiden.

- Das Streuobst in den Kleingärten im Süden soll erhalten und regelmäßig nachgepflanzt werden.
- Die Scheune am Ostrand nördlich des Bornweges ist mit Traubeneichen einzugrünen.

Die gesamten drei Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches werden in den Landschaftsplan und den Flächennutzungsplan übernommen.

9. Angaben über Größe und Erschließung

Der festgelegte Geltungsbereich dieses Planes (rund 2,7 ha) setzt sich aus folgenden Flächen zusammen:

• Mischgebiete (Mi)	rd.	1,2	ha
• Allgemeine Wohngebiete (WA)	rd.	0,9	ha
• Grünflächen	rd.	0,2	ha
• Verkehrsfläche	rd.	0,4	ha

- Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird über die bereits ausgebauten Straße "In den Borngärten" erschlossen, die unmittelbar an den historischen Ortskern anbindet.

Diese Straße hat auch für den landwirtschaftlichen Fahrverkehr in Ostheim eine große Bedeutung. Es wird daher angeregt, beidseitig dieser Straße Gehwege anzulegen, über die die Bewohner des dicht überbauten Dorfes in die offene Landschaft gelangen können.

Von dieser Straße zweigen bereits verschiedene Stichwege ab, die ausschließlich dem Anliegerverkehr zur Verfügung stehen. Diese Wege werden erhalten und um weitere Erschließungswege ergänzt, die jedoch nur den Anliegern anzubieten sind (befahrbare Wohnwege). Zur Erschließung eines nördlich des Geltungsbereiches vorgesehenen zweiten Bauabschnittes wird eine neue Straße vorgeschlagen, die als Verbindungsspange zwischen den Straßen "In den Borngärten" und der "Rommelshäuser Straße" fungieren soll.

Für den ruhenden Verkehr werden an der Schießsporthalle zusätzlich Parkplätze (11) gekennzeichnet.

- Wasserversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit ausreichenden Trinkwassermengen kann durch Anschluß an das vorhandene Ortsnetz gesichert werden. Der Versorgungsdruck ist ausreichend.

- Abwasserableitung

Die Abwasserableitung für das Planungsgebiet ist bei den vorhandenen Gefälleverhältnissen durch Anschluß an das vorhandene Ortsnetz möglich. Eine Kläranlage ist vorhanden.

- Stromversorgung

Die Stromversorgung ist sichergestellt. Die Leitungstrassen werden im Rahmen der Bebauung verkabelt.

- Sonstige_Bemerkungen

Rechtskräftig ausgewiesene Wasserschutz- oder andere Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

10. Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung hat für den Bebauungs- und Landschaftsplan "In den Borngärten" den Geltungsbereich festgelegt, der wie folgt begrenzt wird:

- Im Norden durch die Hangkante entlang der Grenze zwischen Flur 20 und Flur 21;
- Im Osten durch das Flurstück 215/104 und einem Abschnitt der Wegeparzelle 127;
- Im Süden durch die Wegeparzelle 127 und den Flurstücken 230/87, 231/87 sowie 232/87;
- Im Westen durch die Flurstücke 230/87, 574/46, 29 und einem Abschnitt der Wegeparzelle 124/1.

Wöllstadt, 21.12.1984

Planungsgruppe
Freiraum und Siedlung
- Büro Dr. Chr. von Eschwege -