



Stadt Nidderau

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

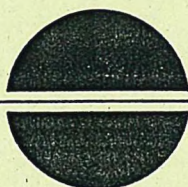
'Die Bäckesgärten' Stadtteil Ostheim

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
1.1	Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan	1
1.2	Rechtliche Grundlagen	1
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
2.	Bestandsbeschreibung und Bewertung	3
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
3.	Planung	6
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	8

1. Einleitung

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

Bei dem Planungsgebiet "Die Bäckesgärten" im Stadtteil Ostheim handelt es sich um eine historisch gewachsene, in direktem Anschluß an die Ortslage angesiedelte, großflächige Gartenanlage. Die Anlage existiert schon seit längerer Zeit. Die Gärten weisen einen hohen Freizeit- und Nutzungswert auf. Der Bedarf an Gartenflächen ist in Nidderau aufgrund der anhaltend starken Nachfrage nach Gartenparzellen sehr hoch.

Für die bestehenden Gärten mit ihren Bauten und Einfriedungen der Gartenanlage "Die Bäckesgärten" gibt es 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 rechtskräftige Fassung umsetzt.

Die Stadt Nidderau hat daher ein Konzept zur Ausweisung von Dauerkleingärten oder ähnlichen Flächennutzungen erarbeitet und entsprechende Aufstellungsbeschlüsse gefaßt.

Für die Gartenanlage "Die Bäckesgärten" hat die Stadtverordneten 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 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Dauerkleingärten' vor. Damit entspricht der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die Gartenanlage "Die Bäckesgärten" hat sich im Nordosten des Stadtteils Ostheim in fußläufiger Entfernung zur Ortslage entwickelt. Im Norden und Westen grenzt Wohnbebauung, im Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- und Grünlandflächen) an das Planungsgebiet an. In südlicher Lage befindet sich das Gelände des Ostheimer Friedhofes.

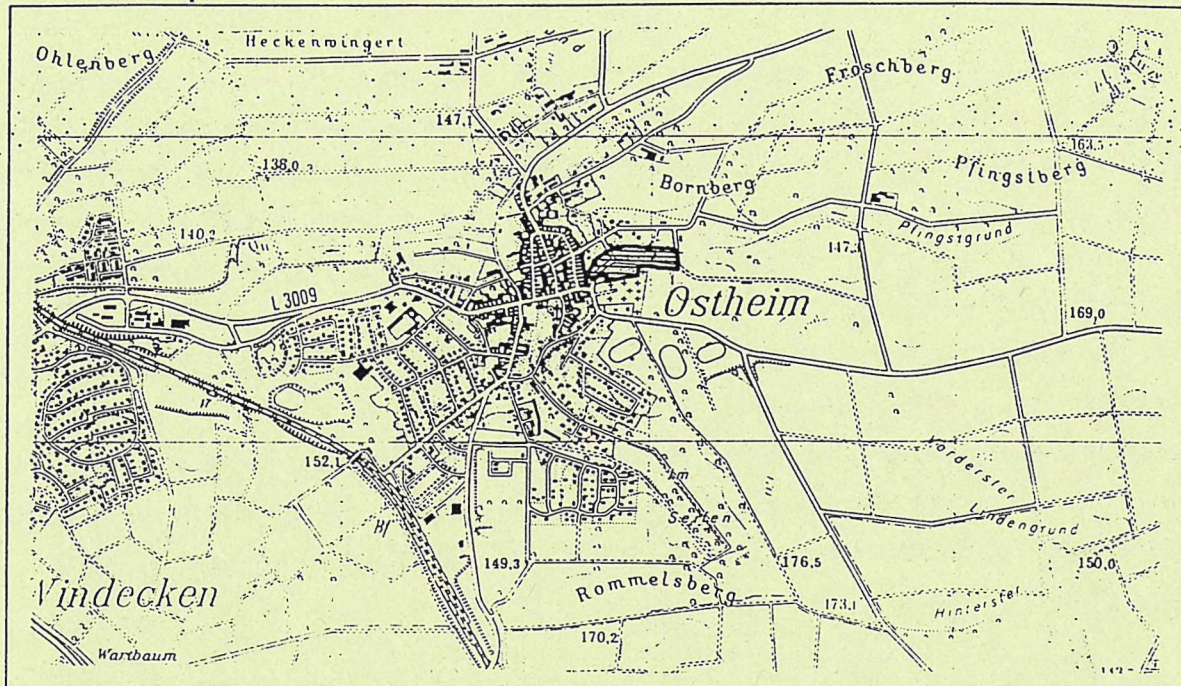
Der Geltungsbereich des Planungsgebietes ist 2,4 ha groß und umfaßt folgende Flurstücke:

Flur: 20

Flurstücke: 1/2, 2/1, 2/2, 1/3, 155/4, 156/4, 5, 6, 7, 8, 131/9, 132/9, 10, 97/3, 144

142 (tlw.), 143 (tlw.), 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 141/75, 142/75, 76, 128/1 (tlw.), 197/77, 198/77, 78, 79, 83, 84, 85, 72/2, 76/2,

Übersichtsplan



Auszug aus der TK 25, Blatt 5719 Altenstadt

2. Bestandsbeschreibung und Bewertung

2.1 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die schon seit Jahrzehnten andauernde kleingärtnerische Nutzung des Geländes bestimmt: Es sind überwiegend Nutzgärten anzutreffen, auf einigen wenigen Parzellen werden darüber hinaus Kleintiere gehalten. Nahezu alle Parzellen sind eingezäunt, der Großteil der Gartennutzer verfügt über Lauben oder Gartenhütten. Die Eingrünung der Gesamtanlage ist verbesserungswürdig. Das Gelände fällt von Süden nach Norden ab. Am östlichen Randbereich des Planungsgebietes befindet sich ein Wassergraben.

2.2 Flächennutzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Planungsgebietes dominieren Gartenflächen. Es überwiegt der Nutzgartencharakter, teilweise werden Tiere gehalten. Einige der Gärten sind der Freizeitnutzung gewidmet.

2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Anlage erfolgt in erster Linie über einen zum Teil asphaltierten, zum Teil mit einer Kies-Schotter-Decke versehenen Wirtschaftsweg. Dieser Erschließungsweg führt über einen weiteren, in östlicher Lage verlaufenden Wirtschaftsweg zu der im Norden vorhandenen Straße "In den Borngärten". In nordwestlicher Lage des Planungsgebietes existiert ein kleiner, asphaltierter Weg, der ebenfalls die Haupteerschließung mit der Straße "In den Borngärten" verbindet.

Innerhalb der Anlage werden die einzelnen Gartenparzellen über Wege sowohl aus Pflaster oder Beton, als auch mit Kies- oder Schotterdeckung erschlossen.

Auf nahezu allen Parzellen befinden sich Lauben oder Schuppen. Viele Gartenbesitzer sammeln Oberflächenwasser zur Bewässerung ihrer Gärten. Einige Parzellen verfügen auch über einen eigenen Brunnen. Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz sind nicht vorhanden.

2.4 Flora und Fauna

Obst-, Zier- und einige Nadelgehölze prägen das Erscheinungsbild der Gartenanlage. Die räumliche Abgrenzung zu den südlich anschließenden Friedhofsflächen bilden überständige und inzwischen viel zu hohe Fichtenpflanzungen. Dagegen fehlt eine - insbesondere auch standortgerechte - Bepflanzung der im Norden an die vorhandene Bebauung angrenzenden Randbereiche völlig. Die Eingrünung der Gesamtanlage ist verbesserungswürdig. Eine umfassende Kartierung der Fauna innerhalb des Planungsgebietes wurde nicht vorgenommen; der Standort weist keine besonderen Qualitäten auf.

2.5 Flächenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan besteht kein Flächenschutz.

Der Uferbereich des Wasserlaufes einschließlich seines (standortgerechten) Bewuchses ist auf eine Breite von 10 m landseits der Böschungsoberkante zu schützen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Negative Auswirkungen der gärtnerischen Nutzung sowie der Tierhaltung sind in der unmittelbaren Nähe nicht zu beobachten und sind auch in Zukunft nicht zu erwarten.

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

Aus diesem Grunde sind die im Planungsgebiet zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Flächen langfristig gärtnerischen Nutzungsmöglichkeiten zuzuführen. Die Großtierhaltung (Ponies) mit den damit verbundenen Entsorgungsproblemen sollte mittelfristig auf andere, besser geeignete Flächen verlagert werden.

2.7 Zusammenfassende Bestandsbewertung

Bei dem vorliegenden Planungsgebiet handelt es sich um einen in sich abgeschlossenen Bereich, der überwiegend gärtnerisch genutzt wird. Das Gelände befindet sich am östlichen Ortsrand von Ostheim und ist fußläufig gut erreichbar. Die Erschließung erfolgt über das bestehende Wirtschaftswegenetz.

Das Gartengelände hat sich bereits über einen längeren Zeitraum im Übergangsbereich zwischen den besiedelten Flächen und der freien Landschaft entwickelt.

Der Gehölzbestand der Anlage wird durch Obstbäume und Ziersträucher dominiert, teilweise sind ortsfremde, das Landschaftsbild störende Nadelgehölzpflanzungen anzutreffen. Die Eingrünung der Anlage ist nicht zufriedenstellend.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sollen die Gartenflächen planungsrechtlich gesichert werden. Außerdem ist auf diesem Wege für diesen Teilbereich des östlichen Ortsrandes von Ostheim eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es in erster Linie, möglichen Fehlentwicklungen entgegenzusteuern und die Anlage 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 'Private Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'wohnungsferne Gärten' festgesetzt.

Lauben sind als untergeordnete Nebengebäude einzustufen, 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 m² 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.

Eine Bebauung innerhalb der Abstandsflächen ist ausgeschlossen.

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.

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, um eine uniforme und starre Anordnung zu vermeiden.

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

3.4 Erschließung

Die Grundstücksparzellen sind durch das bestehende Erschließungssystem gut zu erreichen. Ein Ausbau der Erschließung ist nicht geplant und auch nicht erforderlich. Aufgrund der guten fußläufigen Erreichbarkeit der Gartenanlage ist die Festsetzung von Kfz-Stellplätzen ebenfalls nicht erforderlich. Der Großteil der Gartennutzer kommt zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

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. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Anlage von Brunnen aus hygienischen (pathologischen) Gründen nicht gestattet. Bestehende Brunnen sind zu schließen.

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

Das Gebiet soll mit gärtnerischer Nutzung in landschaftlich angepaßter Weise gesichert und entwickelt werden. Eine weitere Versiegelung der Parzellen ist zu verhindern: d.h. die

Gartenwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die Einfriedungen sind entlang der Erschließungswege und an den Grundstücksgrenzen zu den an die Gartenanlage 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.

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 Gartenanlage wird durch Festsetzungen zur Bepflanzung von Grundstückseinfriedungen mit einheimischen Laubgehölzen verbessert.

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

Die Gartenanlage "Die Bäckesgärten" hat sich am östlichen Ortsrand von Ostheim im Übergangsbereich zwischen dem vorhandenen Siedlungsbestand und freien Landschaft über Jahrzehnte entwickelt. Die Anlage ist bereits vollständig erschlossen und fußläufig gut erreichbar.

Das Planungsgebiet wird gärtnerisch genutzt; teilweise zur Versorgung der Eigentümer mit Obst und Gemüse, teilweise aber auch als Freizeitgärten. Einige wenige Parzellen dienen der Tierhaltung.

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

Im Bebauungsplan sind Aussagen über die notwendigen Abstandsflächen zu baulichen Anlagen sowie Aussagen über Größe und Gestaltung von Lauben berücksichtigt.

Die zulässige Erschließung der einzelnen Gartenparzellen wird auf wasserdurchlässige Ausführung beschränkt. Es dürfen nur landschaftstypische und standortgerechte Gehölze zur Eingrünung der Gartengrundstücke verwendet werden.

Die Wasserversorgung zur Bewässerung der Gartenflächen über Zisternen und Regentonnen wird ausdrücklich begrüßt. Aus hygienischen (pathologischen) Gründen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Anlage von Brunnen nicht gestattet. Bestehende Brunnen sind zu schließen.

Anmerkung (zur Klärung mit Stadt Nidderau)

Bei dem Grundstück mit der Flurnummer 1/3 scheint es sich um eine Parzelle zu handeln, die u.U. als möglicher Wirtschaftsweg für eine (weitere) Erschließung angrenzender rückwärtiger Grundstücksbereiche fungieren kann. Ist dies der Fall und befindet sich die Fläche

