

7

Stadt Nidderau

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

'Städter Berg' Stadtteil Ostheim

Entwurf

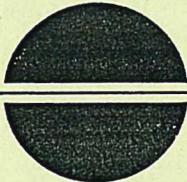
aufgestellt, Hanau 19.09.1996,
im Auftrag der Stadt Nidderau

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	4
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 den Gartenflächen am "Städter Berg" im Stadtteil Ostheim handelt es sich um drei Gartenparzellen, die sich auf einer Restfläche zwischen ackerbaulich genutzten Flächen und Bahndamm angesiedelt haben.

Für diese Gärten mit ihren Bauten und Einfriedungen im Außenbereich liegt bisher keine planungsrechtliche Absicherung vor. 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 04.04.1990 findet diese 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 "Städter Berg" 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 inte-

griert. 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.

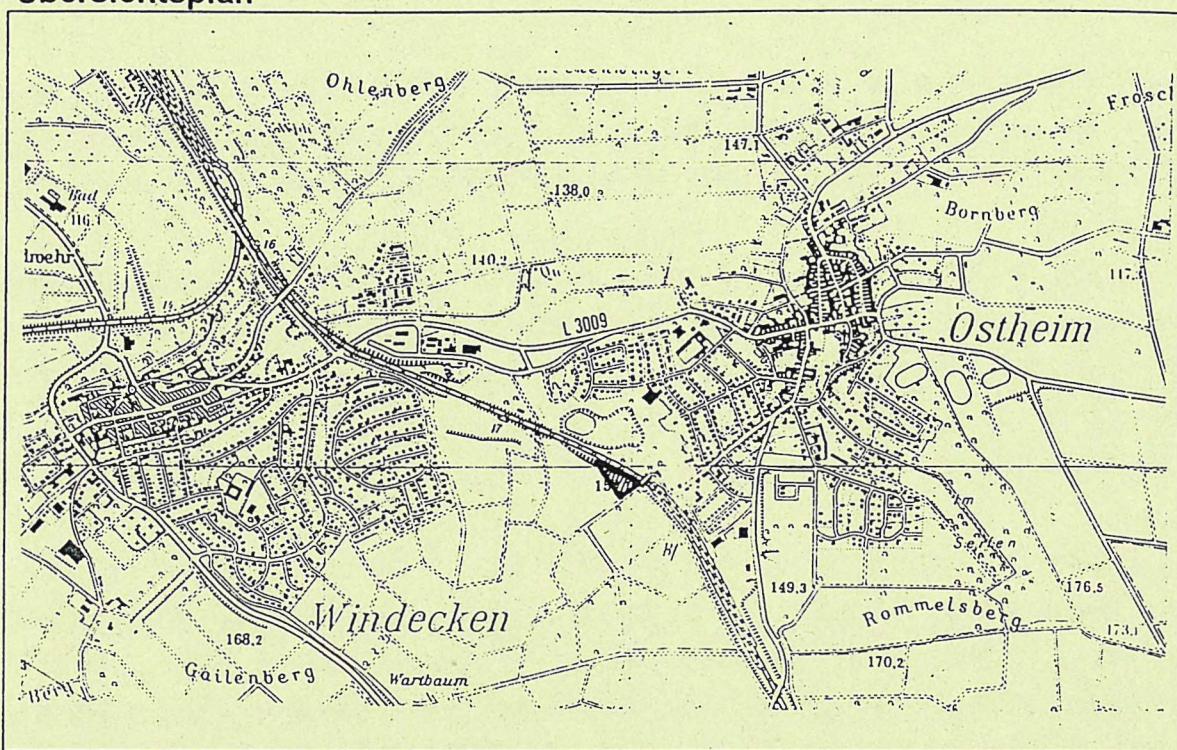
1.3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die Gärten am "Städter Berg" liegen am westlichen Ortsrand des Stadtteils Ostheim und sind fußläufig gut erreichbar. An die Gartenflächen schließt in nördlicher und westlicher Lage eine Bahntrasse der Deutschen Bahn an. Im Süden und Osten befinden sich Ackerflächen. Die Erschließung der Gartenparzellen erfolgt über Wirtschaftswege.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes ist 0,3 ha groß und umfaßt folgende Flurstücke:

Flur: 1
Flurstücke: 3, 4, 5.

Übersichtsplan



Auszug aus der TK 25, Blatt 5719 Altenstadt

2. Bestandsbeschreibung und Bewertung

2.1 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch ungegliederte, ausgeräumte ackerbaulich genutzte Flächen einerseits und durch den Bahndamm begleitende, landschaftsgerechte und standorttypische Laubsträucher andererseits bestimmt.

Auf den Gartenparzellen befinden sich überwiegend Obstgehölze, lediglich die Randbe pflanzung der den Äckern zugewandten Gartenbereiche besteht aus landschaftsfremden und das Erscheinungsbild störenden Nadelgehölzen. Die Eingrünung der Gesamtanlage ist unvollständig.

2.2 Flächennutzungen

Die Flächen des Plangebietes werden überwiegend gärtnerisch genutzt, teilweise werden auch Kleintiere gehalten (Hühner).

2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Gartenflächen werden über befestigte (asphaltierte) Wirtschaftswege erschlossen. Zwischen den angrenzenden Ackerflächen und den Gärten verläuft ein unbefestigter Wirtschaftsweg. Die Erschließung innerhalb der einzelnen Gartenparzellen erfolgt über unbefestigte Flächen.

Auf den beiden südlich gelegenen Parzellen werden ehemalige Bauwagen als Schuppen bzw. als Stall für die Hühner genutzt; auf der nördlichen Parzelle befindet sich eine Laube. Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz liegen nicht vor.

2.4 Flora und Fauna

Die zu beobachtende Artenarmut auf den angrenzenden Ackerflächen ist auf die intensive landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen zurückzuführen. Der Bahndamm ist mit standorttypischen Laubgehölzen und Stauden bewachsen.

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.

Negative Auswirkungen der gärtnerischen Nutzung sowie der Tierhaltung sind im unmittelbaren Umfeld nicht zu beobachten und 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.

2.7 Zusammenfassende Bestandsbewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine den Bahndamm unmittelbar benachbarte, gärtnerisch gehützte Restfläche. Das Gebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Ostheim und ist fußläufig über das bestehende Wirtschaftswegenetz erreichbar.

Der Gehölzbestand der Gartenflächen wird durch Obstbäume dominiert. Die Randbepflanzung der Anlage besteht zum Großteil aus landschaftsbildstörenden Nadelgehölzen und ist somit Verbesserungswürdig.

Negative Auswirkungen auf angrenzende Flächen sind durch die vorliegende Nutzung nicht zu beobachten und auch in Zukunft nicht zu erwarten.

3. Planung

3.1 Ziel der Planung

Durch die Festsetzung des Gartengebietes in einem Bebauungsplan sollen die Flächen planungsrechtlich gesichert werden. Es ist Ziel des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, möglichen räumlichen Fehlentwicklungen gegenzusteuern und eine umweltverträgliche Nutzung der bereits seit Jahrzehnten bestehenden Anlage zu gewährleisten. Weiterhin soll eine bessere landschaftliche Einbindung der Gartenanlage in die Umgebung angestrebt werden.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Nutzung wird für das gesamte Planungsgebiet eine 'Private Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'wohnungsferne Gärten' festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Lauben 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. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden erforderliche Abstandsflächen gesichert.

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 ist zu erhalten. Aus diesem Grund sind Lauböen nur in Holzkonstruktion zulässig; mindestens eine Seite ist zu begrünen.

Der Standort einer Laube kann 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 sind mit einer Pflanzung aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu begrünen.

3.4 Erschließung

Die Gartenanlage kann über asphaltierte Wirtschaftswege auch fußläufig gut erreicht werden. Die interne Erschließung der Gartenparzellen erfolgt über unbefestigte Wege.

Die Erschließung der Gartenanlage ist in seinem derzeitigen Zustand zu erhalten. Erschließungsflächen innerhalb der Gartenparzellen sind in wasserdurchlässiger Weise zu erstellen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet 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 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 anzulegen.

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.

Gartenwege sind in wasser durchlässiger Bauweise auszuführen; Einfriedungen sind entlang der vorhandenen Erschließungswege mit einer Pflanzung aus einheimischen Laubgehölzen zu begrünen, um auf diese Weise weitere Lebensräume für Vögel, Kleintiere und Insekten zu schaffen; bestehende Nadelgehölzpflanzungen (Einzelbäume und Hecken) sind sukzessive durch Laubgehölze zu ersetzen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen oder Hybridpappeln wird ausdrücklich ausgeschlossen.

3.7 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet wird 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 verbessert.

Eine differenzierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht, da keine gravierende Änderung der bestehenden Situation erfolgt. 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 hat sich auf einer Restfläche zwischen Äckern und Bahndamm entwickelt und besteht schon seit vielen Jahren. Das Gebiet wird gärtnerisch genutzt: teilweise zur Versorgung der Eigentümer mit Obst und Gemüse, teilweise aber auch als Freizeitgärten mit Kleintierhaltung.

Die im Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan zu Grunde gelegten Ziele und Maßnahmen sichern die weitere Nutzung dieses Bereiches als Gartenanlage und verbessern die landschaftliche Einbindung der Anlage in das vorhandene Umfeld. Durch die getroffenen Festsetzungen finden die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes größere Berücksichtigung.

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

Die zulässige Erschließung der einzelnen Gartenparzellen wird auf wasser durchlässige Ausführung beschränkt. Es sind nur landschaftstypische und standortgerechte Gehölze zur Eingrünung der Gartengrundstücke zulässig.

