

# Stadt Nidderau

---

## Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

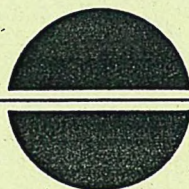
### 'Unter den Wingerten' Stadtteil Ostheim

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



Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan  
"Unter den Wingerten" in Nidderau-Ostheim

---

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1	Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan	1
1.2	Rechtliche Grundlagen	1
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
<b>2.</b>	<b>Bestandsbeschreibung und Bewertung</b>	<b>3</b>
2.1	Landschaftsbild	3
2.2	Flächennutzungen	4
2.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	4
2.4	Flora und Fauna	4
2.5	Flächenschutz	5
2.6	Nutzungstrends	5
2.7	Zusammenfassende Bestandsbewertung	6
<b>3.</b>	<b>Planung</b>	<b>7</b>
3.1	Ziel der Planung	7
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Gestalterisches Leitbild	8
3.4	Erschließung	8
3.5	Ver- und Entsorgung	9
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
3.7	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	9
3.8	Zusammenfassung	10



## 1. Einleitung

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

Bei dem Planungsgebiet "Unter den Wingerten" im Stadtteil Ostheim handelt es sich um eine historisch gewachsene, großflächige Gartenanlage. Darüber hinaus befinden sich hier die Vereinsanlage des Kaninchenzuchtvereins H 445 e.V..

Für die Gartenflächen mit ihren Bauten und Einfriedungen existiert 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 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.

Auch die Anlage des Kaninchenzuchtvereins soll planungsrechtlich durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes abgesichert werden.

Für das Planungsgebiet "Unter den Wingerten" 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 Wohnbauandgesetz 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 die im Bebauungsplan vorgesehenen Gartenflächen eine 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Dauerkleingärten' und für das Gelände des Kaninchenzuchtvereins ein 'Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Kleintierzuchtanlage' vor. Damit entspricht der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### 1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet "Unter den Wingerten" befindet sich in nordöstlicher Ortsrandlage des Nidderauer Stadtteils Ostheim. Im Norden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerbau und Grünland), im Süden der Wasserlauf des Katzbaches sowie weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. In westlicher Lage liegen ebenfalls einige landwirtschaftliche Nutzflächen sowie einige den Siedlungsrand ausbildende Gebäude vor.

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

Flur: 17

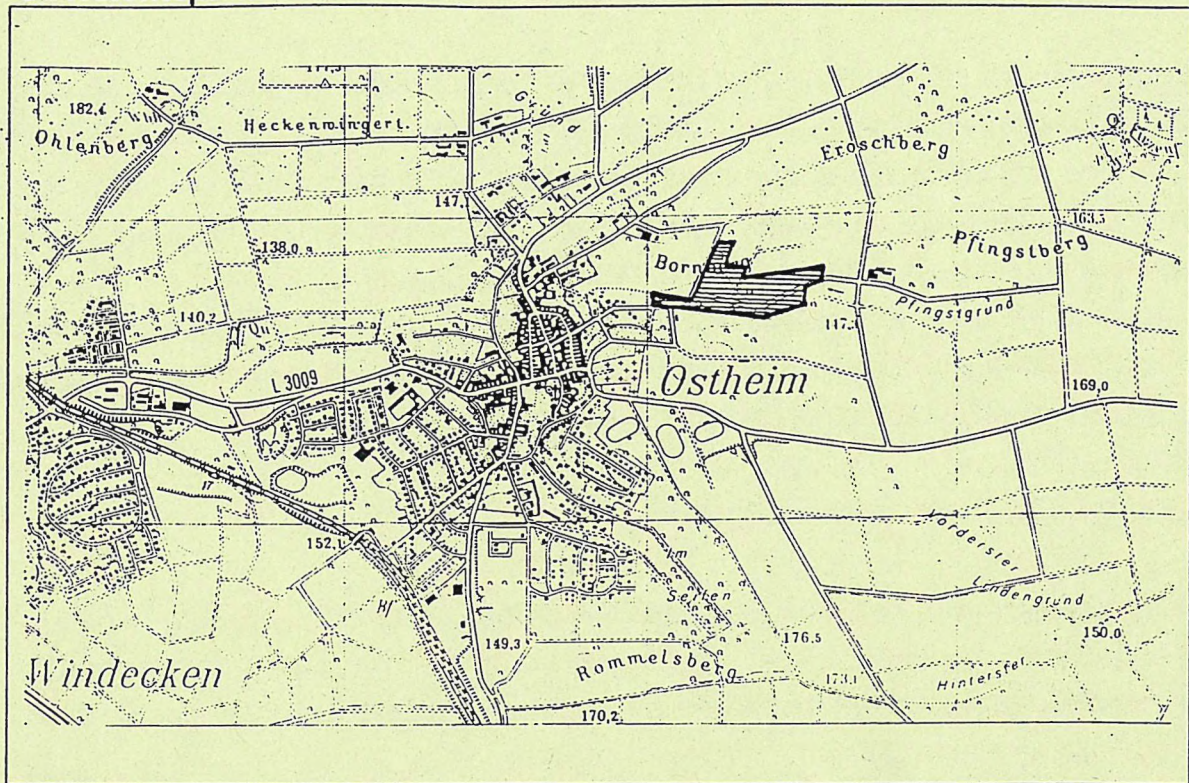
Flurstücke: 3, 4 (tlw.), 5, 8 (tlw.), 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 (tlw.),  
83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90/1, 90/2, 91/1, 91/2, 92, 93, 94, 95, 96, 97,  
98, 99, 100, 101, 102, 103 (tlw.)

Flur: 19

Flurstücke: 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28.



## Übersichtsplan



Auszug aus der TK 25, Blatt 5719 Altenstadt

## 2. Bestandsbeschreibung und Bewertung

### 2.1 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird im wesentlichen bestimmt durch die meist ausgeräumten und schwach strukturierten, landwirtschaftlich geprägten Flächen. Im Süden des Planungsgebietes prägt der Katzbach mit seinen standorttypischen Gehölzgruppen das Erscheinungsbild der Anlage.

Das Planungsgebiet wird schon seit vielen Jahren gärtnerisch genutzt. Auf einigen Grundstücken sind sowohl ältere als auch jüngere Obstbaumbestände anzutreffen. Viele der Grundstückspartellen sind eingezäunt. Eine große Zahl der Gärten verfügt über Lauben oder Gartenhütten. Das Gelände fällt von Nord nach Süd ab.



## 2.2 Flächennutzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Planungsgebietes sind verschiedene Nutzungen vorzufinden. In nordwestlicher Lage befinden sich die Flächen des Kaninchenzuchtvereins. Weiter östlich grenzen noch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie einige Streuobstbestände an. In den übrigen Bereichen dominieren Gartenflächen: es überwiegt der Nutzgartencharakter; einige Gärten sind der Freizeitnutzung gewidmet.

Die Anlage des Kaninchenzuchtvereins stellt diverse Gemeinschaftsanlagen (Vereinsheim, Gemeinschaftsstallungen) zur Verfügung; sie beherbergt aber auch Stallanlagen einzelner Vereinsmitglieder in gesonderten Gebäuden.

## 2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Haupteerschließung des Planungsgebietes erfolgt über einen asphaltierten Wirtschaftsweg (Bornweg). Von diesem zweigt in nordwestlicher Lage ein weiterer Wirtschaftsweg ab, der die Anlage des Kaninchenzuchtvereins erschließt und auf diesem Teilstück ebenfalls asphaltiert ist.

Innerhalb der einzelnen Grundstückspartzen sind Wege sowohl aus Pflaster, Beton, als auch mit Kies- oder Schotterdeckung anzutreffen.

Das Vereinsheim des Kaninchenzuchtvereins ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angebunden. Für diesen Nutzungsbereich liegen auch einige Stellplätze vor. Die Erschließungswege auf dem Gelände der Kleintierzuchtanlage sind mit Schotter befestigt, aber nicht versiegelt.

Auf einem Großteil der Gartenpartzen befinden sich Lauben oder größere Gartenhäuser. Viele Gartenbesitzer sammeln Oberflächenwasser zur Bewässerung ihrer Gärten. Einige Partzen verfügen über einen eigenen Brunnen. Kraftfahrzeuge von Gartenbesitzer werden überwiegend innerhalb der groß bemessenen Grundstückspartzen und auf dem Wirtschaftsweg abgestellt.

## 2.4 Flora und Fauna

Auf den gärtnerisch genutzten Flächen im Planungsgebiet befinden sich Obst-, Zier- und Nadelgehölze. Die Eingrünung dieser Grundstückspartzen ist teilweise sehr unzulänglich, da in diesen Teilbereichen vorwiegend Nadelgehölze gepflanzt wurden. Diese fügen sich weder in das vorhandene Landschaftsbild ein, noch bieten sie Lebensräume für die dort heimische Tierwelt.



Im östlichen Abschnitt der Anlage befinden sich noch umfangreiche Streuobstflächen, die erhaltenswert sind.

Im Bereich des Katzbaches sind standortgerechte Gehölz- und Gebüschgruppen anzutreffen. Durch den unmittelbaren Anschluß einiger Gärten, fehlt jedoch die typische Uferstauden- und Bachrandvegetation (Kraut- und Röhrichtbewuchs).

Die Anlage des Kaninchenzuchtvereines wurde erst vor kurzer Zeit errichtet. Die vorhandene Eingrünung ist infolgedessen noch recht jung. Qualitativ (Art und Auswahl) entspricht die vorhandenen Bepflanzung den Erfordernissen des Standortes, quantitativ (Größe und Ausbreitung) liegen derzeit noch Defizite vor. Im Laufe der nächsten Jahre wird jedoch eine bessere Eingrünung der Anlage zu erwarten sein.

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

Negative Auswirkungen der im Planungsgebiet vorhandenen Nutzungen auf das angrenzende Umfeld sind 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.

Die größeren vorhandenen Streuobstbestände im Planungsgebiet sollten auch künftig von einer gärtnerischen Nutzung freigehalten und als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und der Landschaft erhalten werden.



## 2.7 Zusammenfassende Bestandsbewertung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen in sich abgeschlossenen Bereich, der überwiegend gärtnerisch genutzt wird. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich darüber hinaus die vom Kaninchenzuchtverein genutzten Flächen sowie einige erhaltenswerte Streuobstbestände. Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Ostheim und ist fußläufig erreichbar. Die Erschließung erfolgt über das bestehende Wirtschaftswegenetz.

Die gärtnerisch genutzten Flächen existieren bereits seit einigen Jahrzehnten. Ihr Gehölzbestand wird durch Obstbäume und Ziersträucher dominiert, teilweise sind ortsfremde, das Landschaftsbild störende Nadelgehölzpflanzungen anzutreffen. Die Randbepflanzung dieser Bereiche ist verbesserungswürdig.

Da die Anlage des Kaninchenzuchtvereines erst vor kurzem errichtet wurde, ist der vorhandene Gehölzbestand noch recht jung. Er entspricht qualitativ den Erfordernissen des Standortes, so daß im Laufe der nächsten Jahre eine befriedigende Eingrünung der Anlage zu erwarten ist.

Negative Auswirkungen der vorhandenen Nutzungen im Planungsgebiet auf die angrenzenden Flächen sind nicht zu beobachten und auch in Zukunft nicht zu erwarten.



### 3. Planung

#### 3.1 Ziel der Planung

Durch die Festsetzung kleingärtnerischer Nutzungen in einem Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan sollen die Flächen planungsrechtlich abgesichert und zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es in erster Linie, möglichen Fehlentwicklungen entgegenzusteuern und die vorgesehenen Nutzungen im Planungsgebiet 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 ist für das Planungsgebiet 'Private Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'wohnungsferne Gärten' festgesetzt. Außerdem sollen die im nordwestlichen Teilbereich des Planungsgebietes genutzten Flächen des Kaninchenzuchtvereins durch die Festsetzung eines 'Sondergebietes' mit der Zweckbestimmung 'Kleintierzuchtanlage' langfristig gesichert werden. Die größeren, erhaltenswerten Streuobstbestände werden ebenfalls planungsrechtlich gesichert (vgl. Kapitel 3.6).

Lauben sind bauordnungsrechtlich untergeordneten Nebengebäuden zuzuordnen, 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 m<sup>2</sup> 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.

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.



Der Kaninchenzuchtverein hat über die Nutzung der erst vor kurzem fertig erstellten Vereinsanlagen hinaus derzeit keinen weiteren Raumbedarf. Dieser Tatsache wird durch den gültigen Bestandsschutz dieser Anlage Rechnung getragen. Die Zulässigkeit (weiterer) baulicher Anlagen auf den vom Kaninchenzuchtverein genutzten Flächen orientiert sich am vorhandenen Umfeld und dem Charakter benachbarter Nutzungen: maximal überbaubare Grundfläche von 800 m<sup>2</sup>, Firsthöhe 4,5 m über öffentlichem Weg sowie Zahl der Vollgeschosse (eingeschossige Bauweise).

Eine Bebauung innerhalb der Abstandsflächen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden die erforderlichen Abstandsflächen - auch zum bestehenden Graben (10 m) - gesichert.

### 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, damit eine starre und uniforme Erscheinung der Anlage vermieden wird.

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 im Planungsgebiet sind durch das bereits bestehende Erschließungssystem gut erreichbar. Eine weitere Erschließung ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.

Da in vielen Gärten bereits befestigte, aber unversiegelte Kfz-Stellplatzflächen geschaffen wurden und auch innerhalb der Anlage des Kaninchenzuchtvereins entsprechende Stellplatzflächen vorgesehen sind, kann auf die Ausweisung weiterer Stellplätze verzichtet werden.



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

Im Planungsgebiet sind lediglich die Flächen des Kaninchenzuchtvereins an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Eine Bewässerung der Grundstückspartzen kann über Zisternen und Regentonnen erfolgen. Brunnen sind bei der Wasserbehörde anzuzeigen. Eine Wasserentnahme aus dem Fließgewässer durch Schöpfen mit Handgefäßen ist gestattet.

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

Das Planungsgebiet soll in landschaftlich angepaßter Weise gesichert und entwickelt werden. Eine weitere Versiegelung der Partzen ist zu verhindern: d.h. die Wege innerhalb der einzelnen Grundstückspartzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die Einfriedungen der gärtnerisch zu nutzenden sowie der vom Kaninchenzuchtverein genutzten Flächen sind entlang der Erschließungswege und an den an das Planungsgebiet 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.

Sensible und hochwertige Landschaftselemente, wie Streuobstbereiche, werden von kleingärtnerischen Nutzungen ausgeschlossen und in ihrem Bestand festgeschrieben. Demgemäß sind die im Bebauungsplan gekennzeichneten Streuobstbestände zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

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 gärtnerisch zu nutzenden Parzellen sowie die des Kaninchenzuchtvereins wird durch Festsetzungen zur Bepflanzung von Grundstückseinfriedungen mit einheimischen Laubgehölzen verbessert. Vorhandene erhaltenswerte Streuobstbestände werden planungsrechtlich gesichert.

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

Das Planungsgebiet "Unter den Wingerten" liegt nordöstlich des Ortsrandes von Ostheim. Es ist bereits vollständig erschlossen und fußläufig gut erreichbar. Das Gebiet existiert schon über Jahrzehnte und wird überwiegend gärtnerisch genutzt. Weiterhin befinden sich einige erhaltenswerte Streuobstbestände sowie die Anlage des Kaninchenzuchtvereins im Planungsgebiet.

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. 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.

Weiterhin wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine standortgerechte sowie das vorhandene Umfeld berücksichtigende Nutzung eines Teilbereiches des Planungsgebietes durch den Kaninchenzuchtverein langfristig gesichert. Die Vereinsanlage ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angebunden.

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



Die zulässige Erschließung der einzelnen Gärten wird auf eine wasserdurchlässige Ausführung beschränkt. Zur Eingrünung der Grundstückspartzen dürfen nur landschaftstypische und standortgerechte Gehölze verwendet werden. Erhaltenswerte Streuobstbestände werden planungsrechtlich gesichert.



