

**STADT NIDDERAU**  
**ZWISCHEN DEN STADTTEILEN**  
**HELDENBERGEN UND WINDECKEN**

**BEBAUUNGSPLAN**  
**MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN**

**"KLEINGÄRTEN ALLEE SÜD"**

**Begründung**  
**Stand: November 1994**

**PLANERGRUPPE ASL**

**Kirschbaumweg 6, 60489 Frankfurt / Main, Tel. 0 69 - 78 88 28**

## **Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>1. Erfordernis der Planaufstellung</b>	1
<b>2. Rechtsgrundlagen</b>	1
<b>3. Übergeordnete Planvorgaben</b>	2
<b>4. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches</b>	2
<b>5. Größe des Plangebietes</b>	2
<b>6. Bestandsanalyse</b>	3
6.1 Erschließung	3
6.2 Bebauung	3
6.3 Landschaft/Grünordnung	3
6.3.1 Graben	3
6.3.2 Grabenränder	4
6.3.3 Kleingärten	4
<b>7. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes</b>	4
7.1 Öffentliche Grünfläche	4
Zweckbestimmung: Parkanlage	
7.2 Private Grünfläche	5
Zweckbestimmung: Freizeitgärten	
<b>8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	6
8.1 Ausgleich / Ersatz aufgrund der geltenden Rechtsvorschriften	6
8.2 Verbale Beschreibung der Eingriffe im Überblick	8
8.3 Verminderung Eingriff / Ausgleich im Gebiet	9
8.4 Quantitative Bewertung des Eingriffs	10
8.4.1 Bewertungsmethode	10
8.4.2 Eingriffe- und Ausgleichsbilanzierung	11
8.4.3 Resümee	12
<b>9. Kosten</b>	12

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Nidderau hat im Stadtteil Heldenbergen und Windecken zwischen dem I. Bauabschnitt im Gebiet Allee - Süd und der Konrad-Adenauer-Allee die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Es wird angestrebt, die teilweise noch gärtnerisch genutzte Fläche als Freizeitgartenanlage planungsrechtlich zu sichern. Damit soll der wachsende Bedarf an freizeitgenutzten Gärten, der durch den verstärkten Wohnungsbau in unmittelbarer Nachbarschaft entstehen wird, zumindest partiell befriedigt werden.

## 2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I, S. 66) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl.) und die Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58).

Gestaltungsbelange werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, § 118 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.07.1990 (GVBl. I, S. 476) und Bundeskleingartengesetz (BKleinG) vom 28.02.1983 (BGBl. 1983, S. 210) in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 in der Planung berücksichtigt.

Grünordnerische Belange werden gemäß § 4 Hessisches Naturschutzgesetz vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309 II. 881 - 17, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1986, GVBl., S. 253) berücksichtigt.

Neufassung des Hessischen Wassergesetzes (HWG) vom 22.01.1990 (GVBl., S. 131, § 68)

Belange, die das Kleingartenwesen betreffen, werden gemäß Bundeskleingartengesetz in der Fassung vom 28.02.1983 (BGBI I S. 210) geändert durch Gesetz vom 08.12.1986 (BGBI I S. 2.191) und gemeinsamen Erlaß des Hessischen Ministerium des Innern und des Hessischen Ministerium für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25.05.1990 (St.Anz. 25/1990 S.1.200) berücksichtigt.

### **3. Übergeordnete Planvorgaben**

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet insgesamt als "Wohnbaufläche" ausgewiesen.

Nach der im Verfahren befindlichen 1. und 2. FNP-Änderung ist beiderseits des am Ostrand fließenden Landwehrgrabens ein Grünstreifen von ca. 15 m Breite vorgesehen (Festsetzung: öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage). Das übrige Areal soll als Kleingartengebiet erhalten und arrondiert werden (Festsetzung: private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten).

Die vorliegende Planung setzt die Vorgaben der Flächennutzungsplanänderungen verbindlich fest.

### **4. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Plangebiet schließt sich als Dreieckfläche südlich des südöstlichen Abschnittes der die Stadtteile Heldenbergen und Windecken verbindenden Konrad-Adenauer-Allee an.

Westlich und südlich des Plangebietes grenzt das Bebauungsplangebiet "Allee-Süd I.BA" an.

### **5. Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 0,8 ha.

## 6. Bestandsanalyse

### 6.1 Erschließung

Vom Plangebiet aus bestehen über den Landwehrgraben hinweg Zugangs- und Zuwegemöglichkeiten zur Konrad-Adenauer-Allee. Als interne Erschließung sind die Wiesenwege parallel zum Landwehrgraben anzusehen. Direkt an das Plangebiet angrenzend, verläuft ein weiterer landwirtschaftlicher Weg, der als Teerweg ausgebildet ist.

### 6.2 Bebauung

Im Plangebiet befinden sich vereinzelt Gartenhütten sowie eine Scheune, die als Dachbaulager genutzt wird.

### 6.3 Landschaft / Grünordnung

Die gesamte, relativ ebene Fläche stellt im großen und ganzen ein z.T. brachgefallenes Kleingartengebiet dar. Den Ostrand bildet der Landwehrgraben.

#### 6.3.1 Graben

Im Landwehrgraben kommen einige typische Wasserpflanzen vor. So der Wasser-Schwaden (*Glyceria maxima*) und der Wasser-Ehrenpreis (*Veronica anagallis-aquatica*). Der Graben führte etwa in der Mitte der großen Trockenperiode 1990 (24.07.90) noch eine geringe Menge Wasser, so daß sich ein Fließen gerade noch feststellen ließ (weniger als 1/2 l/s). Auch im langen, trockenen Sommer 1992 fiel der Graben nicht, ganz trocken.

### 6.3.2 Grabenränder

Die Grabenränder und die benachbarten, kaum benutzten Wiesenwege besitzen eine verhältnismäßig artenreiche Bodenvegetation. Einige wenige Arten profitieren noch von der Grabenfeuchte, z. B. die Kohldistel (*Cirsium aleraceum*). Ansonsten wechseln Hochstauden, Ruderalflur, Wiesenvegetation und Ackerunkräuter einander ab.

Die meisten Arten im Gebiet kommen auch in der Umgebung des Grabens vor. Gehölzbewuchs am Graben ist abgesehen von wenigen buschartigen Exemplaren (Schwarzerle, Haselnuß) nicht vorhanden.

### 6.3.3 Kleingärten

Die Kleingärten und der Graben mit den seitlichen Wiesenwegen liegen unmittelbar nebeneinander. Daher ist das hier vorkommende Artenspektrum der Bodenpflanzen ähnlich denen der vorher besprochenen Biotope. Einige Kleingärten sind brachgefallen. Hier kommen neben den schon erwähnten Arten zusätzlich vor allem verwilderte Gartenpflanzen vor. Nur wenige der zahlreichen Obstbäume (überwiegend Pflaume) sind vollständig oder teilweise abgestorben.

## 7. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

In dem zukünftig angrenzenden, dicht bebauten Wohngebiet Allee-Süd ist ein Ziel der Bebauungsplanung, bestehende landschaftliche Kleinstrukturen zu erhalten, die für die Erholungssuchenden als öffentlicher Freiraum wichtig sind. Hier sind insbesondere der Landwehrgraben mit Wiesenwegen, der Bereich des Bahndamms und das Kleingartengebiet zu nennen.

### 7.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage

Die Erholungsmöglichkeit entlang des Landwehrgrabens und der ihn begleitenden Grünstreifen wird durch die Erhaltung des vorhandenen Weges, der in wassergebundener Decke ausgeführt werden soll, beibehalten und verbessert.

Dieser Weg parallel zum Landwehrgraben stellt eine wichtige fußläufige Verbindung vom neuen Baugebiet zur Gleisunterführung in Richtung Windecken dar.

Darüber hinaus spielt der Graben mit seinen Randstreifen im Naturhaushalt und als Lebensraum eine wesentliche Rolle.

Die Gehölzbestände am Landwehrgraben sind eher spärlich, aber erhaltenswert. Sie sollten durch in der freien Landschaft typische bachbegleitende Gehölze umfassend ergänzt werden. Diese verstärken den Eindruck eines kleinen Fließgewässers mit Aue, auch wenn die Ufer dort, wo gepflanzt wird, relativ hoch liegen.

Die artenreiche krautige Vegetation entlang des Grabens soll erhalten und entwickelt werden. Deshalb und aus Gründen des Landschaftsbildes sollten die Grabenränder nicht vollständig, sondern nur abschnittweise mit Gehölzen bepflanzt werden. Die dazwischenliegenden Wiesen- und Hochstaudenstreifen dürfen auf keinen Fall großflächig umgebrochen oder gar neu eingesät werden. Sie sollten extensiv gepflegt, d.h., mindestens in großen Teilen, nur ein- bis zweimal jährlich gemäht werden.

Der gesamte Landwehrgraben wird mit Randstreifen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen.

## 7.2. Private Grünfläche Zweckbestimmung: Freizeitgärten

Damit der Erholungswert der Kleingärten nicht beeinträchtigt wird, soll die Anlage zum Landwehrgraben geschlossen bleiben. Um die Abgeschlossenheit dieser Anlage noch zu verstärken, wird sie einerseits aus Sicherheitsgründen eingefriedet und zudem mit einer lebenden Hecke gerahmt. Ein öffentlicher Weg durch die kleinflächige Kleingartenanlage wurde nicht als notwendig erachtet. Eine Barrierefunktion ist wegen der umlaufenden Fußwege nicht zu erwarten.

Die Haupterschließung der Anlage erfolgt über den Parkplatz an der südlich ans Plangebiet angrenzenden Straße. Ein weiterer Zugang, u.a. als Feuerwehrzufahrt, ist von der westlich ans Plangebiet angrenzenden Stichstraße vorgesehen.

Die angegebene Neuparzellierung der Gartengrundstücke gewährleistet eine sinnvolle Anordnung, Anzahl und Größe der Kleingärten.

Die Kleingärten sind um einen gemeinschaftlich zu nutzenden Platz arrangiert, wo auch das Gemeinschafts- oder Vereinsgebäude vorzusehen ist.

Um den permanenten Aufenthalt in den Kleingärten zu verhindern, sind die einzelnen Gartenlauben in einfachster Ausführung zu errichten und ohne Wasserver- und entsorgungsleitungen auszustatten.

Ein Trinkwasseranschluß sowie sanitäre Einrichtungen können im Gemeinschaftsgebäude eingerichtet werden.

## 8. **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

### 8.1 **Ausgleich / Ersatz aufgrund der geltenden Rechtsvorschrift**

Im wesentlichen gelten die §§ 5 und 6 des Hessischen Naturschutzgesetzes. Es finden sich Aussagen zur **Eingriffsdefinition**:

"§ 5 Eingriff in Natur und Landschaft

- (1) Eingriff in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild, den Erholungswert oder das örtliche Klima erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Als Eingriffe gelten insbesondere:
  1. die Herstellung, Erweiterung, Änderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen..."

**zur Ausgleichsregelung:**

**"§ 6 Genehmigung von Eingriffen**

(2) Ein Eingriff ist zu untersagen, wenn Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht auszugleichen sind. Soweit im Einzelfall aus Gründen des Gemeinwohls andere Anforderungen an Natur und Landschaft den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege überzuordnen sind, ist der Eingriff im notwendigen Umfang zu genehmigen; dabei sind die Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und der Landesplanung zu beachten. Ausgeglichen ist der Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist".

**und zum Raumaspekt:**

**"§ 6**

(3) ... die Ersatzmaßnahmen sollen in räumlichem Zusammenhang mit dem Eingriff stehen."

Der Begriff des Ausgleichs ist im HeNatG ein Rechtsbegriff, er bedeutet im Rechtssinne eine Verminderung der Beeinträchtigungen bis auf Null. Es ist darauf hinzuweisen, daß ein Ausgleich im naturwissenschaftlich - ökologischen Sinne in der Regel nicht zu erreichen ist, da ein "ökologisch identischer" Zustand nach dem Eingriff - was in der vorliegenden Planung auch nicht anzustreben ist - nicht herstellbar sein kann! Es geht daher bei einer Ausgleichsplanung um die Milderung negativer Auswirkungen auf die Landschaft und das Anbieten von Verbesserungen in anderer Form als "Ersatz".

## 8.2 **Verbale Beschreibung der Eingriffe im Überblick**

Die vorhandene kleingärtnerische Nutzung wird planungsrechtlich als Freizeitgartenanlage gesichert.

Aufgrund angrenzender Bauvorhaben von gesamtstädtischer Bedeutung erhält die Fläche der Kleingartenanlage und des Landwehrgrabens einen ganz anderen Stellenwert im Stadtgefüge. Sie liegt nicht mehr an der Peripherie von Heldenbergen und Windecken, sondern im zukünftigen Stadtzentrum.

Das Plangebiet ist Teilstück einer wichtigen Grünverbindung.

Aus diesen Gründen ist eine Neuordnung der Kleingartenfläche erforderlich. Andererseits wird durch die Neuparzellierung der Kleingärten der Eindruck einer in sich geschlossenen Anlage vermittelt. Der Charakter einer Restflächennutzung wird aufgehoben.

Die Umstrukturierung der Kleingartenanlage orientierte sich weitgehend an dem vorhandenen Wegenetz, so daß nur sehr geringfügig in den vorhandenen Gehölz- und Obstbaumbestand eingegriffen werden muß. Bei einer sinnvollen Standortwahl der Gartenlauben (siehe Gestaltungsplan) bleibt der vorhandene Gehölz- und Obstbaumbestand erhalten.

Durch den Bau der Gartenlauben werden punktuell kleine Flächen (maximal 24 m<sup>2</sup>) versiegelt, was sich jedoch nicht meßbar negativ auf den Wasserhaushalt auswirken wird.

Im Bereich des Landwehrgrabens müssen die planerischen Festsetzungen - ausschließlich Pflanz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen - nicht als Eingriff, sondern aus landschaftsökologischer Sicht als Verbesserung der Gesamtsituation angesehen werden.

Die beiden markanten Einzelbäume (Bergahorn und Weide) bleiben erhalten.

### 8.3. Verminderung Eingriff / Ausgleich im Gebiet

Eine Verbesserung der biologischen Strukturvielfalt ergibt sich durch die standortgerechte bachbegleitende Gehölzanpflanzung sowie extensive Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen der Wiesen und krautigen Flächen entlang des Landwehrgrabens.

Neben der Erholungsfunktion stellt dieser Bereich somit einen wichtigen Lebensraum, besonders für Kleintiere (Vögel, Insekten usw.) dar.

Das Kleingartengelände wird entsprechend seinem Zweck auch weiterhin als solches genutzt. Die durch die Neuparzellierung entfallenen Obstbaum- und Gehölzbestände werden um ein Vielfaches ergänzt, wodurch die biologische Strukturvielfalt ebenso mittelfristig verbessert wird. Durch den Ausbau des Wegenetzes in unversiegelter Form bleibt die Wasserdurchlässigkeit (Regenwasserversickerung) erhalten. Weil die einzelnen Gartenparzellen keinen separaten Wasseranschluß erhalten, sind die Kleingartenbesitzer darauf angewiesen, anfallendes Regenwasser, von z.B. den Laubendächern für die Gartenbewässerung in Trockenzeiten zu sammeln. Das anfallende Regenwasser wird somit an Ort und Stelle, wenn auch verzögert zum natürlichen Wasserkreislauf, der Versickerung und dem Grundwasser zugeführt.

Aufgrund des gestiegenen Umweltbewußtseins und Trends zu gesünderen Ernährungsweisen ist davon auszugehen, daß Schadstoffbeeinträchtigungen, z.B. durch chemische Schutz- und Vernichtungsmittel, sich auf das unbedingt notwendige Maß beschränken werden. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes schließen dies im übrigen explizit aus.

## 8.4 Quantitative Bewertung des Eingriffs

### 8.4.1 Bewertungsmethode

Zu den Bilanzierungsansätzen mit der Gegenüberstellung von Analyse- und Prognosezustand gibt es neben der qualitativen Risikobesprechung auch ein quantitativ wirkendes Verfahren zur Erweiterung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Wie der Begriff "Ausgleichsbilanzierung" bereits verdeutlicht, geht dieses Verfahren von der Annahme aus, daß durch entsprechende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen die durch den Eingriff verursachten Probleme am Ende formal ausgeglichen werden können.

Die vorliegende Punktbeurteilung erfolgte nach den "Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" (Hess. Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landschaft, Forsten und Naturschutz, Erlaß vom Mai 1992).

Die Wertliste ordnet Standard-Biotop-/Nutzungstypen einen bestimmten Grundwert in Punkten vor und nach dem Eingriff zu, der anschließend mit der jeweiligen Fläche multipliziert wird.

Aus der errechneten Biotopdifferenz kann dann eine Ausgleichsabgabe- und -fläche bei nicht vollständig ausgeglichenen Eingriffen ermittelt werden.

#### 8.4.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Biotoop-/Nutzungstyp	Wertpunkte je qm	Flächenanteil qm vor Maßnahme	Biotoop-/Nutzungstyp nach Maßnahme	Biotoopwert vorher	Biotoopwert nachher
Wiesenweg	21	750	---	15.750	---
Schotterweg	6	200	---	1.200	---
Einzelgärten in der Landschaft	14	4.150	---	58.100	---
Einzelgärten brachlieg.	23	2.200	---	50.600	---
Landwehrgraben	36	650	650	23.400	23.400
unver siegelte Erschlie- Bungen	6	---	1.120	---	6.720
Kleingärten (neu)	19	---	5.500	---	104.500
Vereinsheim	3	---	80	---	240
Ausgleichsmaßnahmen Hecke	27	---	200	---	5.400
Einzelbäume	31	---	50	---	1.550
Gehölzpflanzung	50	---	200	---	10.000
sonst. Grünland	29	---	150	---	4.350
Gesamt		7.950	7.950	149.050	156.160
Biotypwertdifferenz				+ 7.110	

### 8.4.3 Resümee

Aus der qualitativen und quantitativen Bewertung des Eingriffs, der die planungsrechtliche Sicherung und Neuordnung der vorhandenen kleingärtnerischen Nutzung und die Verbesserung der biologischen Strukturvielfalt vorsieht, geht hervor, daß der Eingriff als ausgewogen angesehen werden kann.

### 9. Kosten

Maßnahme	Menge	DM/Einheit	Summe DM (netto)
1. Fußwege Stellplätze Wassergebundene Decke	1.200	50,-/m <sup>2</sup>	60.000,00
2. Landwehrgraben Gehölzpflanzungen Pflege und Entwicklung der Wiesen und krautigen Flächen	350	20,-/m <sup>2</sup>	7.000,00
3. Hecke Pflanzmaterial	200	45,-/m <sup>2</sup>	9.000,00
4. Einzäunung	ca 280 ldm	30,-/m <sup>2</sup>	8.400,00
Gesamtkosten (netto) ohne Planung und Bauleitung			84.400,00