

# Stadt Nidderau

## Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

### 'Am Mühlberg' Stadtteil Windecken

Entwurf

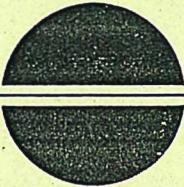
aufgestellt, Hanau 19.09.1996,  
im Auftrag der Stadt Nidderau

Planungsbüro Ralf Werneke

Friedrichstr. 35 63450 Hanau

Stadt- und Landschaftsplanung

Tel. 06181 / 934216 + 934218  
Fax 06181 / 934217



**Inhaltsverzeichnis**

|           |   |          |
|-----------|---|----------|
| <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  | 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        |
| <b>3.</b> | <b>Planung</b>  | <b>6</b> |
| 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 "Am Mühlberg" im Nidderauer Stadtteil Windecken 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 "Am Mühlberg" 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 "Am Mühlberg" 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 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 für den größeren südlichen Teilbereich eine 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Dauerkleingärten' vor, für den nördlich angrenzenden Teilbereich jedoch eine 'Fläche für die Landwirtschaft und Wald' mit der Zweckbestimmung 'Streuobstbau' sowie 'Wiesen- und Weidefläche' vor. Um dem o.g. Entwicklungsgebot des BauGB zu entsprechen, soll der FNP (im Parallelverfahren) entsprechend geändert werden.

### 1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

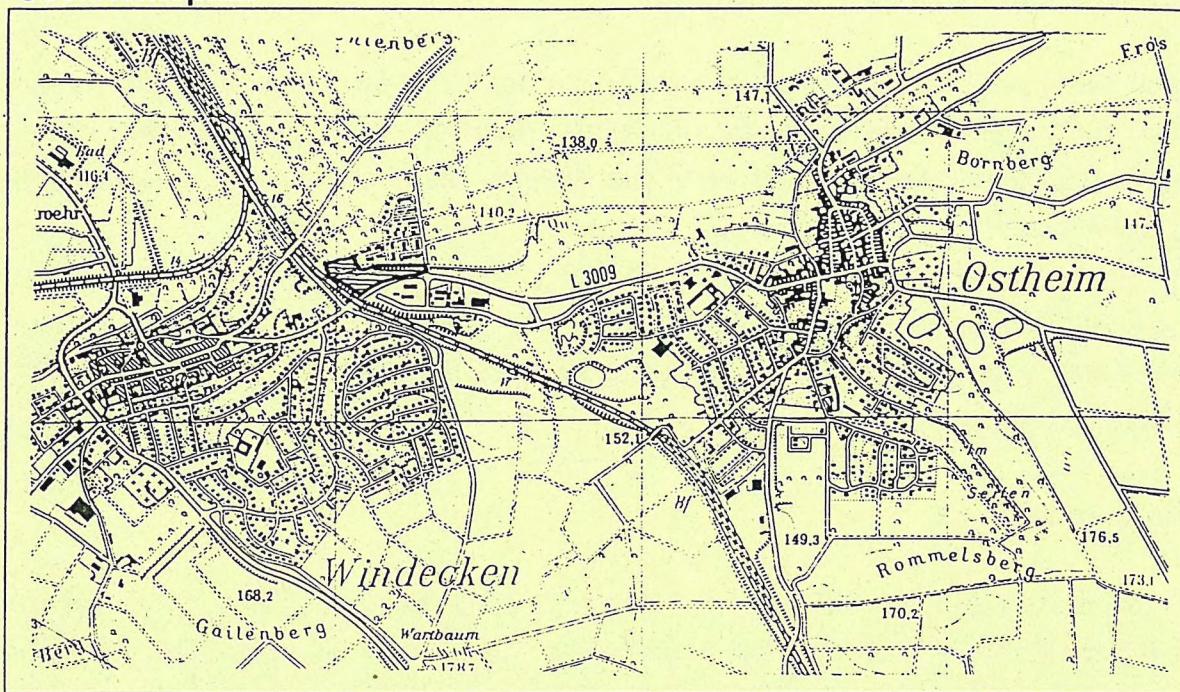
Die Gartenanlage "Am Mühlberg" hat sich im Nordosten des Stadtteils Windecken in fußläufiger Entfernung zur Ortslage entwickelt. In nordwestlicher Lage grenzen Streuobstbestände, in nordöstlicher Lage Wohnnutzungen (vorwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung) an. Im Westen liegt hinter dem Bahndamm der alte Ortskern von Windecken, im Süden schließt die Landesstraße 3009 und weitere Bebauung an. Im Osten des Planungsgebietes folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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

Flur: 13

Flurstücke: 1, 124, 125, 126 (tlw.), 105/4, 113/6, 127/6, 3/1, 4, 5/1, 6/1, 9/2, 10/29, 10/30, 10/31, 10/32, 12/2, 15/3, 15/4, 16/4, 17/20, 107/10 (tlw.), 106 (tlw.), 40, 99/41, 100/41, 42, 43, 44, 95/45, 96/45.

## 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. Weiterhin existieren einige Grundstücke auf denen sich eine Ruderalfur entwickelt hat. Nahezu alle Parzellen sind eingezäunt, ein Großteil der Gartennutzer verfügt über Lauben oder Gartenhütten.

Der Mühlgraben teilt das Gebiet in einen nördlichen und südlichen Teilbereich. Das Gelände weist vor allem nördlich des Mühlgrabens eine starke Hanglage auf.

### 2.2 Flächennutzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Planungsgebietes dominieren Gartenflächen. Es überwiegt der Nutzgartencharakter, teilweise dienen die Gärten der Freizeitnutzung. Einige der Grundstücksparzellen sind brach gefallen.

## 2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Anlage erfolgt über zwei, von der Mühlbergstraße bzw. der Johann-Peter-Bach-Straße abzweigende Wirtschaftswege. Innerhalb der Anlage werden die einzelnen Gartenparzellen über Wege sowohl aus Pflaster, 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

Auf den gärtnerisch genutzten Flächen im Planungsgebiet befinden sich Obst-, Zier- und vereinzelt Nadelgehölze. Auf den brachgefallenen Grundstücksbereichen hat sich eine Ruderalvegetation entwickelt.

Der Mühlgraben ist auf seiner Nordseite standortgerecht bewachsen. Die Südseite wird im östlichen, breiteren Teil des Erschließungsweges teilweise gemäht. Uferstauden und Röhrichtbewuchs kommen hier nicht hoch.

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 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 soll ein Großteil der im Planungsgebiet zur Zeit brach gefallenen Flächen langfristig gärtnerischen Nutzungsmöglichkeiten zugeführt werden.

## 2.7 Zusammenfassende Bestandsbewertung

Bei dem vorliegenden Planungsgebiet handelt es sich um einen in sich abgeschlossenen Bereich, der sich am nordöstlichen Ortsrand von Windecken befindet und fußläufig gut erreichbar ist. Die Erschließung erfolgt über das bestehende Wirtschaftswegenetz.

- Das Gartengelände hat sich bereits über einen längeren Zeitraum entwickelt und wird überwiegend gärtnerisch genutzt. Der Gehölzbestand der Anlage wird durch Obstbäume und Ziersträucher dominiert, einige Grundstücke liegen brach.

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 "Am Mühlberg" planungsrechtlich gesichert werden. Außerdem ist auf diesem Wege für diesen Teilbereich des nordöstlichen Ortsrandes von Windecken 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 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.

Eine Bebauung innerhalb der Abstandsflächen ist ausgeschlossen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden die erforderlichen 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 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. Erschließungswege innerhalb der einzelnen Grundstücksparzellen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Aufgrund der guten fußläufigen Erreichbarkeit der Gartenanlage sowie Abstellmöglichkeiten sowohl auf den Wirtschaftswegen selbst als auch auf den angrenzenden Straßenbereichen ist die Festsetzung von Kfz-Stellplätzen ebenfalls nicht erforderlich.

### 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. Brunnen sind bei der Wasserbehörde anzugeben. Eine Wasserentnahme aus dem Fließgewässer durch Schöpfen mit Handgefäß ist gestattet.

### 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 wasser durchlässiger 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.

Die im südwestlichen Teilbereich des Planungsgebietes vorhandene, größere Sukzessionsfläche wird planungsrechtlich gesichert. Weiterhin ist der Uferbereich des Wassergrabens einschließlich seines Bewuchses auf einer Breite von 10 m landseits der Böschungs-oberkante 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 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 "Am Mühlberg" hat sich am nordöstlichen Ortsrand von Windecken in fußläufiger Entfernung über einen längeren Zeitraum entwickelt. Die Anlage ist bereits vollständig erschlossen.

Das Planungsgebiet wird vorwiegend gärtnerisch genutzt; teilweise zur Versorgung der Eigentümer mit Obst und Gemüse, teilweise aber auch als Freizeitgärten. Einige Parzellen sind brachgefallen.

Eine langfristige Nutzung des Planungsgebietes als Gartengebiet 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. Brunnen sind bei der Wasserbehörde anzugeben.

