

STADT NIDDERAU

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

'Am Steinweg' Stadtteil Windecken

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	8
3.7	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	8
3.8	Zusammenfassung	9

Anhang

1. Einleitung

1.1 Anlaß und Ziel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Die Gartenanlage "Am Steinweg" existiert schon seit mehreren Jahren. Die Gärten weisen einen hohen Freizeit- und Nutzungswert auf. Der Bedarf an Gartenflächen in Nidderau ist aufgrund der anhaltend starken Nachfrage nach Gartenparzellen sehr hoch.

Für die bestehenden Gärten mit ihren Bauten und Einfriedungen der Gartenanlage "Am Steinweg" 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 beabsichtigt daher, bestehende Kleingärten planungsrechtlich zu sichern und hat infolgedessen entsprechende Aufstellungsbeschlüsse gefaßt. Für die Gartenanlage "Am Steinweg" hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau in ihrer Sitzung am 12. Februar 1993 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986, 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 "Am Steinweg" liegt zwischen den Ortslagen Windecken und Heldenbergen und ist fußläufig gut erreichbar. In direkter Nachbarschaft befinden sich ein Neubaugebiet vorwiegend mit Einfamilienhäusern sowie ein neu errichtetes Seniorenwohn- und -pflegeheim (Nähe Bahndamm).

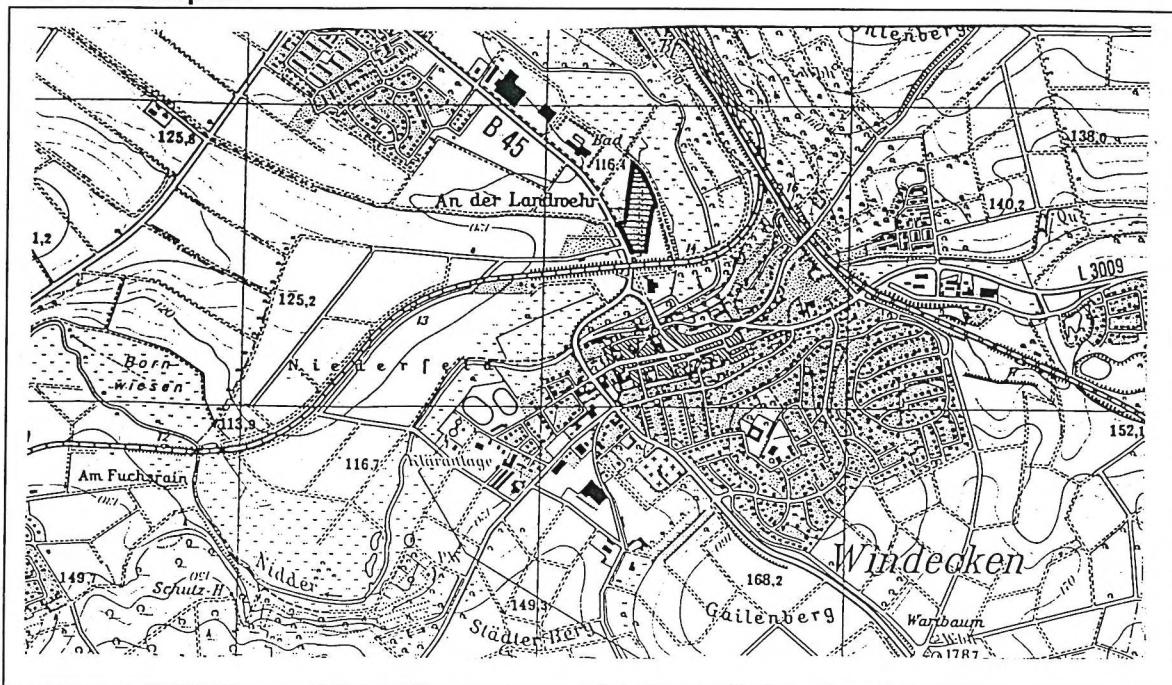
Die Gartenflächen werden im Westen von der stark befahrenen Bundesstraße B 45 begrenzt, im Norden und Osten markiert ein Fuß- und Radweg (Bestandteil des innerörtlichen Fuß- und Radwegenetzes) die Grenze zu den Auewiesen der Nidder. Im Süden stoßen die Gärten an die Parkplätze des Seniorenwohn- und -pflegeheims. Die räumliche Abschirmung leistet hier ein neu aufgeschütteter, bepflanzter Erdwall.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes ist 2,0 ha groß und umfaßt folgende Flurstücke:

Flur: 4

Flurstücke: 5-20, 26/1, 27, 28/1, 29/1, 30/1, 33 (tlw.), 34-50, 282/1 (tlw.), 282/2

Übersichtsplan



Auszug aus der TK 25, Blatt 5719 Altenstadt

2. Bestandsbeschreibung und Bewertung

2.1 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird bestimmt durch den Auenbereich der Nidder (feuchtes Grünland mit einzelnen Weidegruppen) und offenen, wenig strukturierten, ackerbaulich genutzten Flächen. Das Gelände fällt leicht zur Nidderaue ab.

Das Planungsgebiet wurde schon seit längerer Zeit als Grabeland genutzt. In den letzten Jahren wurden auf vielen Grundstücken Lauben errichtet und alle Parzellen eingezäunt.

Es existieren Obst-, Zier- und einige Nadelgehölze. Die Eingrünung der Gesamtanlage weist Defizite auf.

2.2 Flächennutzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Planungsgebietes dominieren Gartenflächen. Es überwiegt der Nutzgartencharakter; einige der Gärten sind der Freizeitnutzung gewidmet. Auf dem Flurstück 282/2 befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz.

2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Anlage erfolgt über einen asphaltierten Rad- und Fußweg, der Bestandteil des örtlichen Rad- und Fußwegenetzes entlang der Nidder ist. Weiterhin ist der Zugang und auch die Zufahrt über die Parkplätze des Seniorenwohn- und -pflegeheims möglich. Innerhalb der Anlage werden die einzelnen Gartenparzellen über unbefestigte Wege erschlossen.

Auf nahezu allen Parzellen befinden sich Lauben oder Schuppen; Gemeinschaftsanlagen, wie Toiletten, Vereinsheim o.ä. sind nicht vorhanden.

Viele Gartenbesitzer sammeln Oberflächenwasser zur Bewässerung ihrer Gärten. Einige Parzellen verfügen auch über einen eigenen Brunnen.

Befestigte Stellplätze sind auf dem Gelände nicht vorhanden.

2.4 Flora und Fauna

Die Landschaft wird durch die überwiegend offene Flur des Grünlandbereiches geprägt. Der Schutzwall zu den Parkflächen des Seniorenwohn- und -pflegeheims ist mit Feld- und Ziergehölzen bepflanzt.

Auf den Gartenflächen befinden sich Obst-, - Zier-, - und einige Nadelgehölze. Die Eingrünung der Gesamtanlage weist - insbesondere in den Übergängen zur Landschaft - Defizite vor allem hinsichtlich der Bewuchsdichte und der Wahl der Gehölzart auf.

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.

Ein innerörtlich bedeutender Fuß- und Radweg trennt im Nordosten das Kleingartengelände vom Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Wetterau".

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.

Die gute Erreichbarkeit vom Ortsteil Windecken zählt ebenso wie die gute fußläufige Anbindung an die Neubaugebiete des Ortsteiles Heldenbergen zu den Hauptgründen für die hohe Attraktivität der Gartenanlage 'Am Steinweg'.

2.7 Zusammenfassende Bestandsbewertung

Bei dem vorliegenden Planungsgebiet handelt es sich um einen in sich abgeschlossenen Bereich mit gärtnerisch genutzten Parzellen. Die Anlage liegt am Rand der Nidderaue zwischen den Stadtteilen Windecken und Heldenbergen und grenzt an das Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Wetterau".

Die Gartenanlage ist sowohl vom Ortsteil Windecken wie auch von den Neubaugebieten Heldenbergens fußläufig gut zu erreichen.

Die Erschließung erfolgt über das innerörtliche Fuß- und Radwegenetz sowie über eine Erschließungsstraße, die zu den Parkplätzen des angrenzenden Seniorenwohn- und -pflegeheims führt.

Im Gehölzbestand der Anlage dominieren Obst- und Ziergehölze, einige große Nadelgehölze stören das Landschaftsbild. Die Eingrünung der Anlage ist verbesserungswürdig.

Negative Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen bestehen nicht und sind auch künftig nicht zu erwarten.

3. Planung

3.1 Ziel der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sollen die vorhandenen Gartenflächen planungsrechtlich gesichert werden. Außerdem ist auf diesem Wege für die betroffene Teilfläche im Übergangsbereich der beiden Stadtteile Windecken und Heldenbergen eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es in erster Linie, möglichen räumlichen 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 der Gartenanlage 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. Außerdem wird unter Berücksichtigung des in nordwestlicher Lage anschließenden Wohngebietes auf dem Flurstück 282/2 eine 'Öffentliche Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' festgesetzt.

Lauben sind als untergeordnete Nebengebäude einzustufen, die nach § 52 HBO kleinere, Nebenzwecken dienende Gebäude, ohne Feuerstätten sowie andere untergeordnete Gebäude darstellen.

Die maximale Größe und der Standort von Gartenlauben ist wie folgt festgesetzt: Gartenlauben sind bis zu einer Größe von max. 30 m² (einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse) und einer Traufhöhe von max. 3 m über gewachsenem Grund zulässig. Gartenlauben sind somit in eingeschossiger Bauweise zu erstellen. Ein dauerhaftes Bewohnen ist nicht zulässig. Eine Unterkellerung wird nicht gestattet, auch Feuerstellen sind unzulässig.

Eine Bebauung innerhalb der Abstandsflächen ist ausgeschlossen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden die Abstandsflächen zur angrenzenden Bundesstraße (20 m) gesichert.

Die Lauben auf den Gartenparzellen sind genehmigungspflichtig. Für bestehende, noch nicht genehmigte Gartenlauben muß ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden.

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 (Liste der zu empfehlenden Gehölzarten im Anhang des Begründungstextes). 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 (Liste der zu empfehlenden Gehölzarten im Anhang des Begründungstextes).

3.4 Erschließung

Das Plangebiet wird sowohl über das innerörtliche Fuß- und Radwegenetz als auch über die Stellplatzflächen des Seniorenwohn- und -pflegeheims erschlossen. Diese Wege sind gut ausgebaut und bleiben in ihrem Bestand erhalten.

Die Wege innerhalb der Gartenanlage sind überwiegend mit einer Schotterdecke befestigt, aber wasserdurchlässig, teilweise existieren Graswege.

Die Wege innerhalb der Gärten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Stellplatzflächen sind nicht vorgesehen, da die bestehenden Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge ausreichend sind.

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 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 differenzierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht, da keine gravierende Änderung der bestehenden Situation erfolgt. Die Pflanzgebote und Bewirtschaftungsvorgaben werten die ökologische Struktur der Anlage auf.

3.8 Zusammenfassung

Die Gartenanlage hat sich zwischen den Ortslagen der ehemals selbständigen Gemeinden Windecken und Heldenbergen entwickelt und besteht schon seit vielen Jahren. Mittlerweile schließt ein neu entstandenes Wohngebiet am Ortsrand von Heldenbergen sowie ein neu errichtetes Seniorenwohn- und -pflegeheim (Nähe Bahndamm) an die Gartenflächen an. Im Nordwesten befindet sich der Auenbereich der Nidder.

Das Planungsgebiet wird überwiegend gärtnerisch genutzt; teilweise zur Versorgung der Eigentümer mit Obst und Gemüse, teilweise aber auch als Freizeitgärten. Um v.a. den Bedarf der Bewohner des angrenzenden Wohngebietes entsprechen zu können, wurde im nördlichen Teilbereich eine Fläche für einen Kinderspielplatz festgesetzt.

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 - insbesondere zur angrenzenden Bundesstraße - sowie Aussagen über Größe und Gestaltung der Lauben berücksichtigt.

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

Anhang

Empfohlene Gehölzarten zur Eingrünung von Gartengrundstücken und Lauben (Auswahl):

• Zur Eingrünung des Grundstückes

Bauernjasmin	<i>Philadelphus coronarius</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rosen	<i>Rosa</i> in Arten
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Sommerflieder	<i>Buddleia davidii</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist unzulässig.

• Zur Begrünung von Gartenlauben

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Geißschlinge	<i>Lonicera heckrotii</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Kletterrosen	<i>Rosa</i> in Sorten
Mauerwein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>
Waldrebe	<i>Clematis</i> in Arten u. Sorten

Anhang

SORTENLISTE FEUERBRAND	Apfel	Birne
nicht gefährdet	Reanda Rewenda Remo Rene	Harrow Sweet Highland
nur schwach gefährdet	Reglindis Rela	Gellerts Butterbirne Alexander Lucas Schweizer Wasserbirne
weniger stark befallen	Reka Remura Retina Relinda Renora Martini Jamba Herbstprinz Alkmene Oldenburger Brettacher Champagner Renette Hauxapfel Finkenwerder Prinz Gravensteiner Boskoop Gelber Rambour Altländer Pfannenkuchenapfel Falchs Guld Ingol Maunzen Ontario Rote Schafsnase Bohnapfel Granny Smith Schweizer Glockenapfel Sir Prize Golden Delicious Goldrenette v. Blenheim Laxton Superb Herrnapfel Lombards Calvill Gelber Richard Yvette Jonadel Jonathan Ausbacher Roter Winterprinzenapfel Wöbers Rambour Lokalsorte Nr. 26 Wiltshire Beerbacher Taffetapfel Elstar Lokalsorte Lengfeld Stark' Earliest Prinz Albrecht v. Preußen Dülmener Rosenapfel Schellenapfel Gelber Bellfleur Schöner aus Bath Minister Hammerstein	Gute Louise General Leclerc Grand Champion Oberösterreicher Weichbirne