

Stadt Nidderau

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

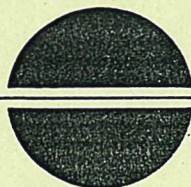
'An der Kläranlage' Stadtteil Erbstadt

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
"An der Kläranlage" in Nidderau-Erbstadt

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 | 7 |
| 3.7 | Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft | 8 |
| 3.8 | Zusammenfassung | 9 |

1. Einleitung

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

Die Gartenanlage "An der Kläranlage" besteht schon seit längerer Zeit. Die Gärten weisen einen hohen Freizeit- und Nutzungswert auf. Der Bedarf an Gartenflächen in Nidderau ist aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Gartenparzellen sehr hoch.

Für die bestehenden Gärten mit ihren Bauten und Einfriedungen der Gartenanlage "An der Kläranlage" existiert 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 "An der Kläranlage" 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 eine 'Fläche für die Landwirtschaft und Wald' mit der Zweckbestimmung 'Wiesen- und Weideflächen' 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 "An der Kläranlage" liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Erbstadt. Im Osten grenzt der bebaute Ortsrandbereich Erbstadts an die Anlage, im Westen die Kläranlage. Nördlich und südlich des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerbau und Grünland). Der Krebsbach teilt die Anlage in zwei Bereiche.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes ist 0,5 ha groß und umfaßt folgende Flurstücke:

Flur: 6

Flurstücke: 136 (tlw.), 137, 138, 139, 143, 145, 172 (tlw.).

- 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 'Fläche für die Landwirtschaft und Wald' mit der Zweckbestimmung 'Wiesen- und Weideflächen' vor. Um dem o.g. Entwicklungsgebot des BauGB zu entsprechen, soll der FNP (im Parallelverfahren) entsprechend geändert werden.

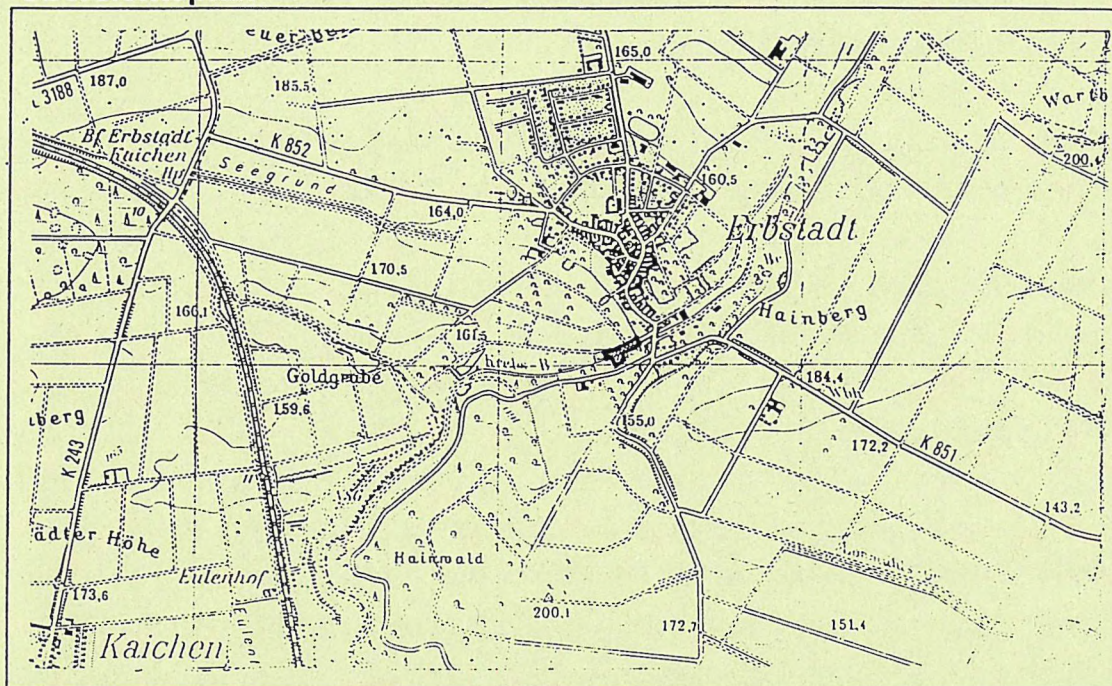
1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die Gartenanlage "An der Kläranlage" liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Erbstadt. Im Osten grenzt der bebaute Ortsrandbereich Erbstadts an die Anlage, im Westen die Kläranlage. Nördlich und südlich des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerbau und Grünland). Der Krebsbach teilt die Anlage in zwei Bereiche.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes ist 0,5 ha groß und umfaßt folgende Flurstücke:

Flur: k.A. (Flur 6, überprüfen)
Flurstücke: 136 (tlw.), 137, 138, 139, 143, 145, (n/o Graben?)

Übersichtsplan



Auszug aus der TK 25, Blatt 5719 Altenstadt

2. Bestandsbeschreibung und Bewertung

2.1 Landschaftsbild

Die Gartenanlage hat sich in der Talsenke entlang des Krebsbaches entwickelt. Das Landschaftsbild wird v.a. durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und den Auenbereich des Krebsbaches geprägt. Das Planungsgebiet wird schon seit längerer Zeit gärtnerisch genutzt. Im nördlichen Teilbereich existieren Obst-, Zier- und einige Nadelgehölze, der südliche Teilbereich weist überwiegend Obstbaumbestände auf. Die Grundstückspartellen sind eingezäunt, die überwiegende Anzahl der Gärten verfügt über eine Gartenhütte. Den Grundstücken fehlt meistens eine standortgerechte Eingrünung.

2.2 Flächennutzungen

Das Planungsgebiet wird gärtnerisch genutzt. Es überwiegt der Nutzgartencharakter; einige Teilflächen der Gärten sind der Freizeitnutzung gewidmet.

2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Anlage wird von der Hauptstraße ausgehend über zwei ausreichend große Wirtschaftswege erschlossen. Innerhalb der einzelnen Grundstückspartellen existieren Wege sowohl aus Pflaster und Beton, als auch mit Kies- oder Schotterdeckung.

Die Anlage ist nicht an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angebunden. Viele Gartennutzer sammeln Oberflächenwasser zur Bewässerung ihrer Gärten. Einige Partellen verfügen über einen eigenen Brunnen.

2.4 Flora und Fauna

Auf den nördlich des Krebsbaches liegenden gärtnerisch genutzten Flächen im Planungsgebiet befinden sich Obst-, Zier- und Nadelgehölze. Auf der südlichen Teilfläche dominieren Streuobstbestände. Die Eingrünung der Grundstückspartellen ist teilweise sehr unzulänglich; in einigen Teilbereichen wurden zur Einfriedung vorwiegend Nadelgehölze gepflanzt. Nadelgehölze fügen sich weder in das vorhandene Landschaftsbild ein, noch bieten sie Lebensräume für die dort heimische Tierwelt.

Entlang des Krebsbaches fehlen im Bereich des Planungsgebietes standortgerechte Gehölz- und Gebüschgruppen fast völlig. Durch den unmittelbaren Anschluß der Grundstücke an den Gewässerbereich und die damit verbundene gärtnerische Nutzung der Uferbereiche hat eine natürliche Begrünung nahezu vollständig zurückgedrängt. Dagegen weist der zwischen der Kläranlage und dem dann anschließenden Gartenbereich liegende Graben einen standorttypischeren Bewuchs auf.

Eine umfassende Kartierung der Fauna innerhalb des Planungsgebietes wurde nicht vorgenommen; an dem wertvollen Streuobstbestand wird nichts verändert.

2.5 Flächenschutz

Ein kleiner Teilbereich des Planungsgebietes liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Schutzzone III (sog. Weitere Schutzzone) des Schutzgebietes einer Trinkwassergewinnungsanlage (Flst.: 143).

Wie eingangs erwähnt, befindet sich der Standort der Gartenanlage zwischen der Kläranlage im Westen und der Bebauung entlang der Hauptstraße. Für diese Teilfläche ist der Uferbereich des Wassergrabens einschließlich seines (standortgerechten) Bewuchses auf eine Breite von 5 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.

2.7 Zusammenfassende Bestandsbewertung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein gärtnerisch genutztes Gelände, das sich am südwestlichen Ortsrand von Erbstadt befindet. Das Gebiet ist fußläufig gut erreichbar. Die Erschließung erfolgt über das bestehende Wirtschaftswegenetz.

Das Gartengelände hat sich über einen längeren Zeitraum im Übergangsbereich zwischen den besiedelten Flächen Erbstadts und der freien Landschaft entlang des Krebsbaches entwickelt. Der Gehölzbestand der Anlage wird durch Obstbäume und Ziersträucher dominiert, teilweise sind ortsfremde, das Landschaftsbild störende Nadelgehölzpflanzungen anzutreffen. Die Randbepflanzung der Anlage ist verbesserungswürdig.

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 planungsrechtlich gesichert und für diesen Teilbereich südwestlich des Stadtteils Erbstadts eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

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.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Hauptnutzung wird für das Planungsgebiet 'Private Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'wohnungsferne Gärten' festgesetzt.

Lauben sind bauordnungsrechtlich untergeordneten Nebengebäude 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 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 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 Grundstückspartellen sind durch das bestehende Erschließungssystem gut zu erreichen. Ein Ausbau der Erschließung ist nicht geplant und auch nicht erforderlich. Erschließungswege innerhalb der einzelnen Grundstückspartellen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Die Ausweisung zusätzlicher Stellplatzflächen ist nicht erforderlich. Die bestehenden Zufahrts- und kurzfristige Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge zum Be- und Entladen sind auf den vorhandenen Erschließungswegen ausreichend. Die Gartenanlage ist fußläufig gut erreichbar.

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 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 Gebiet soll mit gärtnerischer Nutzung in landschaftlich angepaßter Weise gesichert und entwickelt werden. Eine weitere Versiegelung der Partellen ist zu verhindern:

d.h. die Gartenwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die Einfriedungen sind entlang der Erschließungswege und entlang der Randbereiche zu den an die Anlage 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.

Zur Abschirmung und räumlichen Trennung von der Kläranlage ist auf dem angrenzenden Gartengrundstück (Flurstück 138) eine Bepflanzung vorgesehen. Dieser Pflanzstreifen ist in einer Tiefe von 3m auszuführen und mit einheimischen Laubgehölzen zu begrünen.

Hochwertige Streuobstbereiche werden von weiterer kleingärtnerischer Nutzung ausgeschlossen und in ihrem Bestand festgeschrieben. Demgemäß ist der im Bebauungsplan gekennzeichnete Streuobstbestand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Weiterhin ist der Uferbereich des Wassergrabens einschließlich seines Bewuchses auf einer Breite von 5m landseits der Böschungsoberkante zu schützen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Außerdem wird ein generelles Pestizidverbot festgesetzt, um den Schadstoffeintrag in das Grundwasser auszuschließen. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist ebenfalls nicht gestattet. Es dürfen lediglich organische Langzeitdünger verwendet werden.

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 Begrünung der Lauben festgesetzt. Die Eingrünung der gärtnerisch zu nutzenden Parzellen 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 getroffenen Maßnahmen zum Schutz,

zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, einschließlich der getroffenen Bewirtschaftungsregelungen, werten die ökologische Struktur der Anlage auf.

3.8 Zusammenfassung

Das Gartenanlage "An der Kläranlage" hat sich in südwestlicher Lage des Ortsrandes von Nidderau-Erbstadt entwickelt und besteht schon seit einigen Jahren.

Die im Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan zu Grunde gelegten Ziele und Maßnahmen sichern die weitere Nutzung dieses Bereiches als Gartenanlage, 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.

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

Das Gebiet ist über das bestehende Wirtschaftswegesystem ausreichend erschlossen. Die zulässige Erschließung der einzelnen Grundstückspartellen wird auf eine wasserdurchlässige Ausführung beschränkt. Zur Eingrünung der Grundstückspartellen dürfen nur landschaftstypische und standortgerechte Gehölze verwendet werden. Erhaltenswerte Streuobstbestände werden planungsrechtlich gesichert.

Um einen Schadstoffeintrag in das Grundwasser auszuschließen wurden entsprechende Bewirtschaftungsregelungen festgesetzt.