29.01.2003
(3401.Begr.01/03)

Stadt Hanau
BEBAUUNGSPLAN Nr. 811 "Klein-Auheim - Ost" mit integriertem Landschaftsplan, Stadtteil Klein-Auheim

Begründung zum Bebauungsplan
gem. § 9(8) BauGB

Aufgestellt durch:

Eichler + Schauss + Partner
Architekten und Stadtplaner
Erbacher Str. 4
64293 Darmstadt
Tel. 06151 – 17660

Inhalt:

		Seite
1.	**Räumlicher Geltungsbereich**	**3**
2.	**Ziel und Zweck der Planung**	**3**
3.	**Rechtl. Rahmenbedingungen und Bebauungsplanverfahren**	**4**
3.1	Rechtsgrundlagen	4
3.2	Regionaler Raumordnungsplan	4
3.3	Flächennutzungsplan	4
3.4	Landschaftsschutzgebiet	5
3.5	Überschwemmungsgebiet	5
3.6	Erlass zur Behandlung ungenehmigter baulicher Anlagen	5
3.7	Bisheriges Bebauungsplanverfahren	5
4.	**Bestandsanalyse**	**6**
4.1	Naturräumliche Grundlagen	6
4.2	Nutzung / Bebauung	6
4.3	Naturausstattung	7
	Plan: Nutzungen Bestand	8
	Plan: Gebäude Bestand	9
4.4	Erholungsfunktionen	10
4.5	Erschließung und Versorgung	11
4.6	Zusammenfassende Bewertung	11
5.	**Wasserwirtschaftliche Belange**	**12**
5.1	Vorgehensweise	12
5.2	Ermittlung des wasserrechtlich legalen Gebäudebestands	12
5.3	Ergebnisse	13
	Tabelle 1: Berechnung	14
	Plan: Gebäudebestand 1991	15
	Plan: Gebäudebestand 2001	16
6.	**Planerische Konzeption**	**17**
7.	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	**19**
7.1	Private Grünflächen	19
7.2	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
8.	**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**	**20**
9.	**Auswirkungen und Durchführung des Bebauungsplans**	**21**
9.1	Strukturdaten	21
9.2	Naturschutzrechtliche Auswirkungen	21
9.3	Durchführung des Bebauungsplans	21

Anlage: Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 811 „Klein-Auheim-Ost

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Hanau im Osten des Stadtteils Klein-Auheim in Flur 14. Es wird begrenzt

im Norden: durch die Nordseite des Wegs mit der Flurstücks-Nr. 232

im Osten: durch die Ostseite des Wegs mit der Flurstücks-Nr. 292

im Süden: durch die Südseite der Siemensstraße

im Westen: durch die Ostseite der Flurstücke Nr. 187/1, 291/8, 291/9 und 186/1.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende Flurstücke:

232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259/1, 259/2, 260/1, 260/2, 261/1, 261/2, 262/1, 262/2, 263, 264, 265/1, 265/2, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275/1, 275/2, 276, 277, 278, 279/1, 279/2, 280/1, 280/2, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288/1, 288/2, 289/4, 289/5, 290/3, 290/7, 291/2, 291/6, 291/7, 292 (teilweise), 338/1 (teilweise).

2.0 Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und ist durch eine private kleinteilige Grundstücksstruktur geprägt. Die Grundstücke des Plangebiets werden als Nutz- oder Freizeitgärten genutzt und sind in den meisten Fällen mit nicht genehmigten Kleinbauten bebaut.

Das gesamte Plangebiet ist Überschwemmungsgebiet des Mains. Nördlich und östlich des Plangebiets grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Hessische Mainauen", festgesetzt mit Verordnung vom 20. Juli 1987, unmittelbar an das Plangebiet an.

Dies führt zu Konflikten zwischen öffentlichen und privaten Belangen, die im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden sollen: Einerseits soll dem Wunsch weiter Kreise der Bevölkerung nach individueller Gartennutzung und Erholung in der Natur Rechnung getragen werden. Andererseits gilt es, die Belange des Überschwemmungs- und Naturschutzes zu berücksichtigen und der planlosen und rechtswidrigen Erstellung von baulichen Anlagen zu begegnen. Nicht zuletzt soll die freie Zugänglichkeit der Landschaft für die Öffentlichkeit zur allgemeinen Erholungs- und Freizeitnutzung gewährleistet werden.

Ziel des Bebauungsplans ist es daher, im Plangebiet Festsetzungen zu treffen, die die öffentlichen wie privaten Belange gleichermaßen berücksichtigen und zu einem abgewogenen und gerechten Ausgleich führen. Damit kann das Plangebiet weitgehend in seinem Bestand rechtlich gesichert und erhalten werden.

3.0 Rechtliche Rahmenbedingungen und Bebauungsplanverfahren

3.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Dezember 2001 (BGBI. I S. 3762)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I.1990, S. 127)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.02 (GVBl. I S. 274)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I, S.145), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. Nr. 16, S.364)

3.2 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionalplan Südhessen, genehmigt am 14. November 2001 sieht entlang des Mains einen Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Innerhalb dieses so dargestellten Bereichs befindet sich auch das Plangebiet. In den Schutz- und Entwicklungsbereichen des Regionalplans sollen Flächen zur Vergrößerung und Vernetzung bestehender Biotope entwickelt werden. Entwicklungsziel ist die Neuschaffung naturraumtypischer Biotope und die Extensivierung von Nutzungen auf Flächen mit hohem naturräumlichen Entwicklungspotential.

Weiterhin ist das Plangebiet Teil eines im Regionalplan dargestellten Regionalen Grünzugs. Die Funktion des Grünzugs darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Der Regionalplan hebt insbesondere die freie Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Landschaft für weite Teile der Bevölkerung hervor.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hanau vom 01.02.1981 stellt die Flächen nördlich des Gewerbegebiets an der Siemensstraße als Grünfläche - Kleingärten - dar. Das Plangebiet ist Teil dieser Grünfläche.

Die Bereiche westlich der Bahnlinie Hanau-Eberstadt sind weiterhin als Vorranggebiet für oberflächennahe Lagerstätten dargestellt. Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil diese Vorranggebiets.

3.4 Landschaftsschutzgebiet „Hessische Mainauen“

Die Nutz- und Freizeitgärten östlich des Plangebietes befinden sich in Zone I des Landschaftsschutzgebiets „Hessische Mainauen“. Nach der Verordnung vom 20. Juli 1987 dient die Unterschutzstellung der Erhaltung der durch Grünland geprägten Auensysteme. Deshalb bedürfen die Errichtung baulicher Anlagen wie auch die Anlage von Gärten in diesem Bereich einer naturschutzrechtlichen Genehmigung. Das Umbrechen von Grünland ist verboten.

3.5 Überschwemmungsgebiet des Mains in Hanau / Klein-Auheim

Das Plangebiet befindet sich fast vollständig innerhalb des durch Verordnung vom 06.06.1997 festgestellten „Überschwemmungsgebiets des Mains in Hanau / Klein-Auheim“. Hier gelten insbesondere die § 69 bis 73 des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Danach ist u.a. die Errichtung baulicher Anlagen, die Umwandlung von Grün- in Ackerland und das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen untersagt.

3.6 Erlass zur Behandlung ungenehmigter baulicher Anlagen und Gärten im Außenbereich

Im Erlass zur Behandlung ungenehmigter baulicher Anlagen und Gärten im Außenbereich des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 11.03.1998 wird auf die Illegalität bestehender baulicher Anlagen im Außenbereich und die daraus resultierende Handlungspflicht der zuständigen Behörden hingewiesen. Gleichzeitig wird den Gemeinden empfohlen, im Rahmen der Bauleitplanung und wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, die Legalisierung von Gartengebieten zu betreiben. Im Sinne dieses Erlasses sind daher im Plangebiet die Bedingungen für die Legalisierung der bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen sorgfältig zu prüfen.

3.7 Bebauungsplanverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.09.1980 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 811 „Klein-Auheim-Ost“ gefasst. Das Plangebiet erstreckte sich auf eine Fläche zwischen der Bahnlinie Hanau-Eberbach, dem Main und einer gedachten Verlängerung des südlichen Ortsrands Klein-Auheims. In der Zeit vom 27.10.1986 bis zum 29.11.1986 wurde der Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt. Der Bebauungsplan wurde danach aber planerisch und verfahrensmäßig nicht weiter verfolgt.

Seit Herbst 2001 wird der Bebauungsplan weiter bearbeitet, allerdings nur auf einem Teilbereich der ursprünglichen Fläche.

4.0 Bestandsanalyse

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 3,6 ha und befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Klein-Auheim. Da das Plangebiet in erster Linie Grünflächen umfasst, wurde im Rahmen der Bestandserhebung eine ausführliche Analyse und Bewertung des Natur- und Landschaftshaushalts vorgenommen. Sie ist Bestandteil des im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan angefertigten Landschaftsplans (siehe Anlage) und wird hier nur in ihren wichtigsten Aussagen wiedergegeben.

4.1 Naturräumliche Grundlagen

Das Plangebiet ist Bestandteil der Auheim-Kleinostheimer Mainniederung und bildet mit seiner gesamten Fläche einen Teil der linken Mainaue. Es besteht ein geringes Gefälle ost- und nordostwärts zum Main hin.

Die Böden werden aus Auelehmen und Sanden gebildet. Hinweise auf mögliche Bodenverunreinigungen gibt es nicht.

Die Mainaue und damit auch das Plangebiet ist ein wichtiger Kaltluftentstehungsraum. Damit erfüllen auch die Grünlandflächen des Plangebiets lokalklimatisch eine wichtige Funktion.

4.2 Nutzungen / Bebauungen

Im Umfeld des Plangebietes finden sich zum Norden und Nordosten hin Wiesenauen, die teilweise durch Fremdnutzung geprägt sind: im Nordwesten Pferdehaltung mit zugehörigen Stallgebäuden, Schuppen, Lagerplätzen, Pferdestandflächen usw. Östlich und südöstlich des Plangebiets hat sich hinter einzelnen, verstreut liegenden Freizeitgärten innerhalb der Aue bis zum Mainufer hin in den letzten Jahrzehnten ein geschlossener Freizeitbereich aus Gärten und Vereinsgelände (Motorbootclub Delphin e.V., Marinekameradschaft Hanau 1953 e.V.) entwickelt.

Südlich der Siemensstraße befindet sich ein Gewerbegebiet, westlich grenzt die Bahnlinie Hanau-Eberbach und der Stadtteil Klein-Auheim an.

Das Plangebiet selbst weist im Einzelnen unterschiedliche Garten- und Freizeitnutzungen auf (siehe Plan Nutzungen Bestand):
- Freizeitgärten
- Grabelandgärten
- Obstgärten
- Lagerflächen für Baumaterialien, landwirtschaftliche Geräte, Brennholz, Gerümpel
- Pferdehaltung an drei Standorten
- Grünlandnutzung: Pferdekoppeln, Mähwiesen
- Flächen mit Spontanvegetation
- Straßen, Wege, Zufahrten und Stellplätze

Entsprechend der Nutzungsvielfalt der Bestandsflächen ergibt sich auch eine relativ große Bandbreite an Gebäudearten und dem Grad der Versiegelung (siehe Plan Gebäude Bestand):

- Bei **Grünland**nutzung und Obstgärten ist in der Regel keine Bebauung vorhanden. Versiegelte Flächen gibt es ebenfalls nicht.
- **Grabeland**gärten sind in der Regel gar nicht oder nur mit einer kleinen Gerätehütte bebaut; Versiegelungen beschränken sich meist auf die notwendigen Wege zwischen den einzelnen Beeten.
- **Freizeitgärten** sind mit Gartenlauben und Gerätehütten bebaut. Die Versiegelungen sind größer, da die Freizeitgärten meist über eine befestigte Terrasse verfügen.
- Gärten mit **Lager**nutzung sind häufig mit überdachten Lagerflächen bebaut. Der Versiegelungsgrad ist hier relativ hoch.
- Gärten mit **Tierhaltung** sind mit den notwendigen Stallgebäuden versehen. Der Versiegelungsgrad ist hier relativ gering.

Da sich das Plangebiet im Außenbereich befindet, ist die vorhandene Bebauung bauordnungsrechtlich grundsätzlich nicht legal, sofern keine entsprechende Genehmigung erteilt wurde. Gleiches gilt für die baulichen Anlagen nördlich und östlich des Plangebiets aufgrund ihrer die Lage im Landschaftsschutzgebiet auch in naturschutzrechtlicher Sicht. Hier wäre zusätzlich eine naturschutzrechtliche Genehmigung für die Errichtung von Gebäuden erforderlich. Ausführungen zur wasserrechtlichen Legalität erfolgen im nachfolgenden Kapitel.

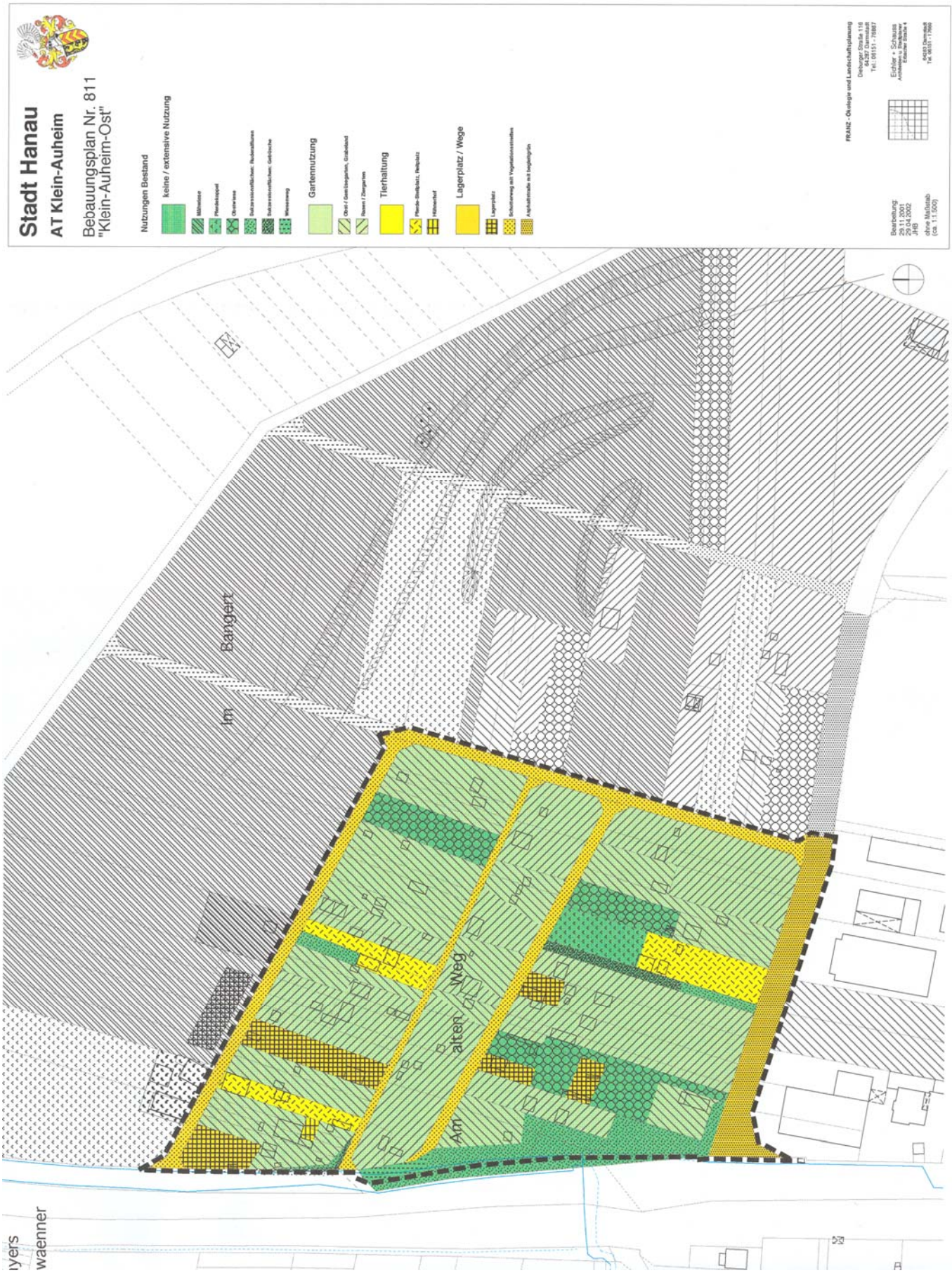
Die Gärten innerhalb des Plangebietes besitzen insofern eine Sonderstellung innerhalb des gesamten Umfeldes, als sie sich auf einer offensichtlich historisch geplanten Grundstücks- und Erschließungsstruktur befinden und sie deshalb eine kompakte, an den Siedlungsbereich von Klein-Auheim angelagerte Form abbilden.

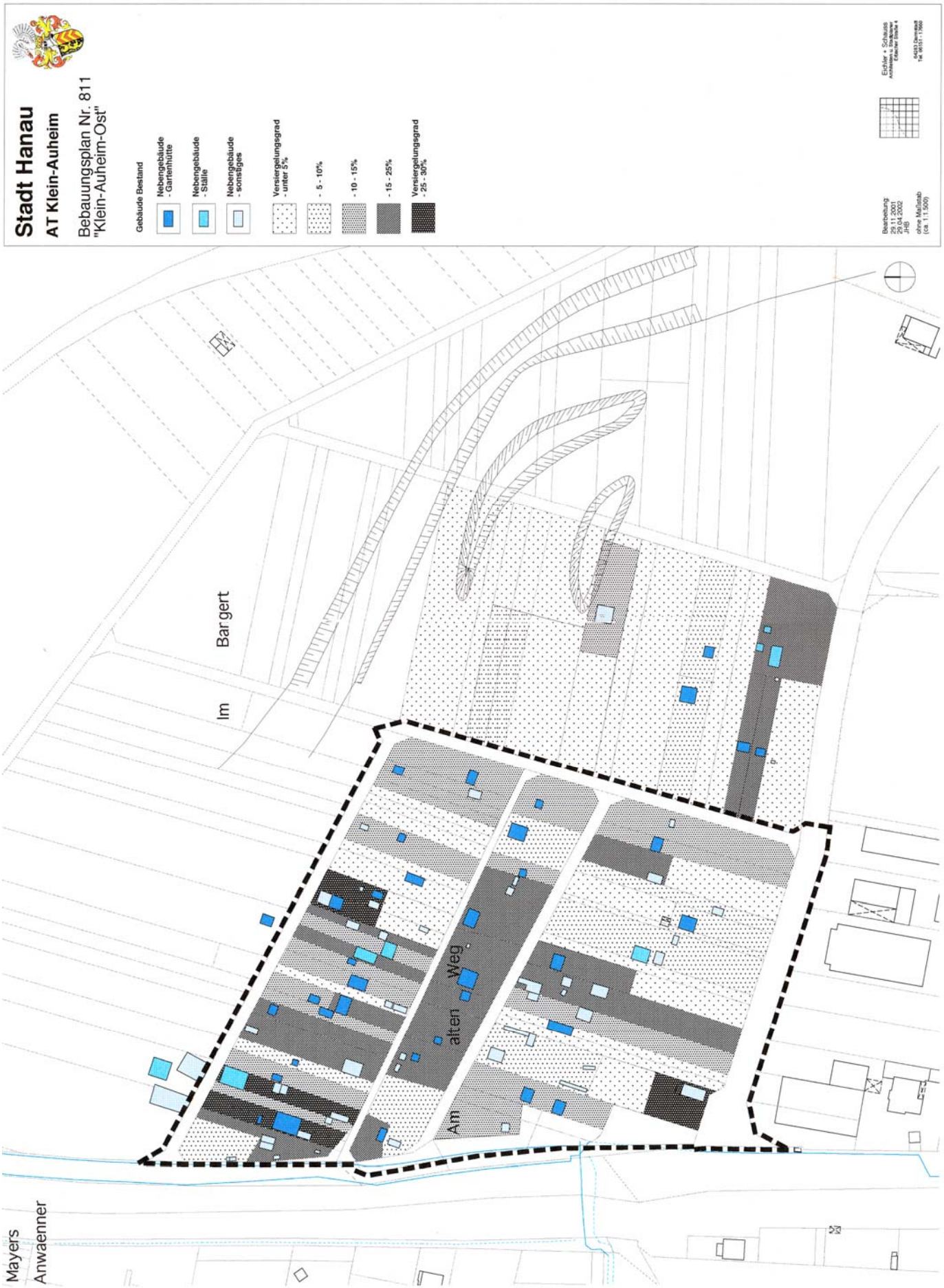
4.3 Naturausstattung / Landschaftsbild

Den unterschiedlichen Nutzungen entsprechend lassen sich auch unterschiedliche Biotoptypen im Plangebiet und in seinem näheren Umfeld charakterisieren:

- Auf der Fläche zwischen den Wegen Flurstück Nr. 292 und Nr. 316 findet sich überwiegend **Grünland**. Etwa 6.180 qm Grundfläche sind Mähwiese, etwa 4.050 qm umfriedete Pferdekoppeln. Die Vegetationsdecke insbesondere der Mähwiesen ist hier von einer relativ großen Artenvielfalt geprägt. Auf dem als Pferdekoppeln genutzten Grünland ist das o.g. Artenspektrum der Wiesen nur in reduzierter Form erhalten.

- **Grabelandgärten** (etwa 1,15 ha) sind traditionell bäuerliche oder kleinbürgerliche Gartenstücke, die überwiegend der Kultur von Gemüse, Früchten und Blumen für den Eigenbedarf dienen. Der Rasenanteil und Gehölzanteil,


Stadt Hanau
AT Klein-Auheim
Bebauungsplan Nr. 811
"Klein-Auheim-Ost"
Nutzungen Bestand
keine / extensive Nutzung
Gartennutzung
Tierhaltung
Lagerplatz / Wege
Im Bangert
Am alten Weg


Stadt Hanau
AT Klein-Auheim
Bebauungsplan Nr. 811
"Klein-Auheim-Ost"
Gebäude Bestand
Nebengebäude - Gartenhütte
Nebengebäude - Ställe
Nebengebäude - sonstiges
Versiergelungsgrad - unter 5%
- 5 - 10%
- 10 - 15%
- 15 - 25%
Versiergelungsgrad - 25 - 30%
Bearbeitung:
29.11.2001
29.04.2002
JHB
ohne Maßstab
(ca. 1:1.500)
Eichler + Schauss
Im Bargert
Am alten Weg
Mayers Anwaenner

insbesondere an Nadelgehölzen ist gering. Der Boden wird intensiv bearbeitet, trotzdem zeigen diese Gärten eine insgesamt hohe Arten- und Strukturvielfalt. Dadurch und durch ihre Sichtoffenheit leisten sie einen überwiegend positiven Beitrag zum Erscheinungsbild der Gesamtanlage.

- In den **Freizeitgärten** (etwa 1,6 ha) tritt der Aspekt des Gemüse- und Fruchtanbaus weitgehend oder vollständig zurück. Rasenflächen und Anpflanzungen von Ziergehölzen bestimmen stärker das Bild. Der Anteil an Nadelgehölzen ist hoch. Zwanzig bis dreißigjährige Fichten sind zu hohen, z.T. landschaftsbildprägenden Einzelbäumen und Baumgruppen aufgewachsen. Aufgrund eines verstärkten Bedürfnisses nach Privatheit sind viele dieser Gärten von hohen Hecken umschlossen. In ihrer Gesamtheit besitzen auch die Freizeitgärten eine hohe Biotop- und Strukturvielfalt.

- Einige Grundstücke wurden als **"Obstgärten"** von den übrigen Gärten unterschieden. Dabei gibt es kleinere Obstwiesen mit halb- und hochstämmigen Obstbäumen auf ein- bis zweischüriger Wiese. Teilweise ist der Übergang zum Freizeitgarten erkennbar. Obst-Buschbäume, -Halb- und -Hochstämme dominieren; die Krautschicht wird als Vielschnittrasen unterhalten.

- In zahlreichen Gärten gibt es Teilbereiche, die unbewirtschaftet blieben, so dass sich hier **Spontanvegetation** entwickeln konnte. Größere zusammenhängende Flächen gibt es nur vereinzelt (Brennesselfluren, Langgrasfluren, Brombeerdickichte). Darüber hinaus wurden vor ein bis zwei Jahrzehnten am Westrand des Plangebiets offenbar mehrere Grundstücke im Zusammenhang mit dem Straßenneubau Dieselstraße aus der Gartennutzung genommen und seither der Eigenentwicklung überlassen.

Infolge der sich ändernden Freizeitgewohnheiten der Gartennutzer sind die typischen Grabelandgärten im Rückgang begriffen. Mit der Übergabe eines Garten an einen Nachfolger geschieht oft auch ein Nutzungswechsel hin zum Freizeitgarten. Teilweise bleiben kleinere Flächenanteile als Blumen- oder Gemüsebeete bestehen. Insbesondere östlich des Plangebiets zeigt sich eine Tendenz zur Umnutzung bestehenden Grünlands zu Pferdkoppeln oder Freizeitgärten.

4.4 Erholungsfunktionen

Dem Plangebiet kommt durch seine Lage im Übergang zwischen dem Landschaftsschutzgebiet Hessische Mainauen und dem Siedlungsbereich von Klein-Auheim eine gewisse Bedeutung für die Naherholung zu. Es erfüllt auch die Funktion einer Ortsrandeingrünung für den Siedlungsbereich Klein-Auheims, insbesondere auch für das südlich gelegene Gewerbegebiet. Ferner bildet es einen Teil des landschaftlichen Rahmens, der für Spaziergänger oder Radwanderer beiderseits des Mains das Landschaftserlebnis prägt. Die Wege östlich des Plangebietes bieten eine Verbindung zum Mainuferweg.

Beeinträchtigungen erfährt das Landschaftsbild vor allem durch die Gewerbegebiete der gegenüberliegenden Mainseite, insbesondere das Kohlekraftwerk Staudinger ist optisch sehr präsent. Die ehemals größere und offenere Auen

wiesenlandschaft hat durch Fremdnutzungen wie Vereinsgelände, Freizeitgärten, Sportplatz, Pferdehaltung mit den damit einhergehenden Einfriedungen und Bebauungen von ihrem Erlebniswert stark eingebüßt. Die zahlreichen Verkehrswege der näheren Umgebung führen zu einer permanenten Geräuscheinwirkung (Straßen, Bahn, Flugverkehr, Schifffahrt).

Die Freizeitgärten im Plangebiet selbst stellen nur mit Einschränkungen eine positive Bereicherung des Landschaftsbildes dar. Gehölzbepflanzungen sind entlang der Grenzen z.T. sehr dicht und hoch (Thuja-Hecken). Sie lassen wenig Sichtoffenheit zu, wirken hermetisch abweisend. Hoch aufgewachsene Nadelbäume prägen weithin das Bild. Sie stören eine harmonisch-landschaftsgerechte Einbindung der gesamten Gartenzone in die Mainaue.

Auf der anderen Seite sind die Gärten für die Gartennutzer selbst von großer Bedeutung für die Freizeitgestaltung und die Naherholung.

Die Umwandlung von Grünland in Freizeitgärten vor allem östlich des Plangebiets hat negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da hier der weitläufige Charakter der Auenlandschaft verloren zu gehen droht. Auch mit dem Rückgang der reinen Grabelandgärten mit ihrem offenen Erscheinungsbild und ihrer Umwandlung in Freizeitgärten sind negative Auswirkungen für das Landschaftsbild verbunden.

4.5 Erschließung / Versorgung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Siemensstraße und der Dieselstraße aus über geschotterte Wege oder reine Wiesenwege. Unmittelbar südwestlich des Plangebiets befindet sich an der Dieselstraße eine Haltestelle der Hanauer Straßenbahn AG (HSB). Hier verkehrt die Buslinie Nr. 6 im 15- bzw. 30-Minuten-Takt und gewährleistet so eine gute ÖPNV-Anbindung des Planungsgebiets an das übrige Stadtgebiet.

Strom- und Wasseranschlüsse sind nicht vorhanden; die Wasserversorgung einzelner Grundstücke erfolgt über Brunnen. Eine zentrale Abwasserentsorgung ist nicht vorhanden. Einige Grundstücke verfügen über Komposttoiletten bzw. Toiletten mit Fäkaliengrube.

4.6 Zusammenfassende Bewertung

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden die Grundlagen für eine Prüfung erarbeitet, inwieweit die bestehenden Nutzungen und ökologischen Verhältnisse mit einer geordneten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwicklung vereinbar sind und – zunächst ungeachtet der rechtlichen Rahmenbedingungen (siehe 3.) - welche Anforderungen sich daraus für die Planungen ergeben. Dabei sind folgende Punkte besonders hervorzuheben:

- Insbesondere im Bereich unmittelbar östlich des Plangebietes ist aufgrund der überwiegenden Grünlandnutzung eine hohe Artenvielfalt festzustellen. Gleichzeitig hat das Gebiet eine wichtige Funktion als Kaltluftentstehungsraum. Die ökologische und klimatische Bedeutung dieses Bereichs muss daher gesichert werden.

- Die Zugänglichkeit zur freien Landschaft, die Offenheit der Landschaft sowie ein intaktes Landschaftsbild sind wichtige Kriterien für den Naherholungswert für eine breite Öffentlichkeit. Hier sind durch die Tendenz der Ausbreitung umfriedeter Gärten außerhalb des Plangebietes negative Entwicklungen zu befürchten.
- Der Wert eines individuellen Gartens ist für die Nutzer in Bezug auf die Naherholung und Freizeitgestaltung von großer Bedeutung. Innerhalb des Plangebiets ist eine kleinteilige Gartennutzung historisch belegt; sie sollte im Interesse der Eigentümer erhalten und kontrolliert weiterentwickelt werden.
- In den letzten Jahren lassen sich in den Gärten Umnutzungstendenzen von Nutz- und Freizeitgärten zu Lager- und Tierhaltung beobachten. Hiervon können Belästigungen ausgehen, die eine ungestörte Freizeitnutzung der anderen Gärten erschweren. Diese Nutzungskonflikte sollen im Rahmen des Bebauungsplans gelöst werden.

5.0 Wasserwirtschaftliche Belange

Das gesamte Plangebiet ist gemäß der Verordnung vom 06.06.1997 als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Daraus ergibt sich in diesem Bebauungsplanverfahren eine besondere Beachtung wasserrechtlicher Belange. Es ist zu prüfen, welche Handlungsspielräume in Bezug auf zusätzliche bauliche Maßnahmen in den Gartenflächen bestehen und ob Ersatzretentionsraum geschaffen werden muss.

5.1 Vorgehensweise

Gemäß Art.2 Abs. 4 des Gesetzes zur Änderung des HWG vom 29.11.1989 gelten bauliche und sonstige Anlagen in dem bei der Verkündigung dieser Gesetzesänderung vorhandenen Umfang als wasserrechtlich zugelassen. Neue Bebauung im Rahmen einer Freitzeitgartenausweisung kann daher nur zugelassen werden, wenn im Rahmen des wasserrechtlich legalen Bestands Umverteilungen vorgenommen werden oder Ersatzretentionsraum geschaffen wird. Anhand einer Luftbildauswertung sind die bestehenden wasserrechtlich legalen Gebäudegrundflächen erhoben und den nach den Festsetzungen des Bebauungsplans maximal zulässigen Gebäudegrundflächen gegenübergestellt worden.

5.2 Ermittlung des wasserrechtlich legalen Gebäudebestands

Als Basis für die Ermittlung des wasserrechtlich legalen Bestands von vor 1990 wurde das zeitnächste Luftbild von 1991 verwendet. Hieraus wurde grundstücksbezogen der damals vorhandene Gebäudebestand ermittelt. Die Ergebnisse sind in Tabelle 1, Spalte 1 dargestellt. Dabei ergaben sich aufgrund der Luftbildqualität und des dichten Baumbestands bei 5 Grundstücken Unsicherheiten darüber, inwieweit und in welchem Ausmaß die Gebäudeflächen (insgesamt ca. 80 qm) 1991 tatsächlich schon Bestand hatten. Diese Flächen flossen jeweils zur Hälfte in die Berechnung ein, so dass es in Bezug auf die ermittelte Gebäudegesamtfläche (1.215 qm) einen Unsicherheitsfaktor von +/- 3% gibt.

Basis für die Erhebung der heute überbauten Flächen ist das Luftbild von 2000. Auch hier wurde der Gebäudebestand grundstücksweise erhoben und dargestellt (Spalte 2).

Aus dem Luftbildvergleich der Jahre 1991 und 2000 und der daraus ermittelten Flächenberechnung ergeben sich folgende Ergebnisse:

- Auf einigen Grundstücken ist der Gebäudebestand verringert worden (um insgesamt 77,47 qm Grundfläche, Spalte 3). Für die Ermittlung des wasserrechtlich legalen Bestands sind diese Flächen irrelevant, da nur Gebäudeflächen in die Ermittlung einfließen können, die zur Zeit bestehen.
- Auf anderen Grundstücken sind zusätzliche Gebäude (mit insgesamt 489 qm Grundfläche) errichtet worden (Spalte 4). Diese zusätzlichen Gebäude sind wasserrechtlich illegal.

Bei der Überprüfung der wasserrechtlichen Legalität der bestehenden Gebäude muss folgendes beachtet werden:

- Auf Grundstücken, die nach 1991 zusätzlich überbaut wurden, ist die ermittelte Grundfläche von 1991 maßgebend.
- Auf Grundstücken, deren Überbauung nach 1991 bis heute verringert wurde, gelten nur die heute noch bestehenden Gebäude als wasserrechtlich legal, bereits entfernte Gebäude können in der Berechnung nicht berücksichtigt werden.

Insgesamt ergibt sich so ein Gebäudebestand mit insgesamt 1137,89 qm Grundfläche, der wasserrechtlich legal ist (Spalte 5).

5.3 Gegenüberstellung legaler Bestand / Planung

Die Gegenüberstellung der Grundflächen des wasserrechtlich legalen Gebäudebestands mit den nach den Festsetzungen des Bebauungsplans maximal überbaubaren Flächen zeigt, ob für den Bau zusätzlicher Gartenlauben Ersatzretentionsraum geschaffen werden muss oder nicht.

Der Bebauungsplan setzt auf den privaten Grünflächen G1 - Grab- und Freizeitgärten - ein maximales Gebäudevolumen von 1 cbm pro 12 qm Grundstücksfläche fest. Bei einer Gesamtfläche von 30.220,92 qm ergibt sich für diese Grünflächen ein maximal mögliches Gebäudegesamtvolumen von 2.518 cbm. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Gebäudehöhe von 2,5m ergibt sich eine Fläche von 1007,4 qm, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans innerhalb des Plangebiets überbaut werden kann (Spalte 6). Dieser Wert ist geringer als die wasserrechtlich legale Gebäudegrundfläche (1.137,89 qm). Ersatzretentionsraum muss somit nicht geschaffen werden.

Kartengrundlage: Luftbild von 1991

Plantitel: Gebäudebestand 1991
Plannummer:
gezeichnet: JHB mit VectorWorks 6
Maßstab: 1:2.000

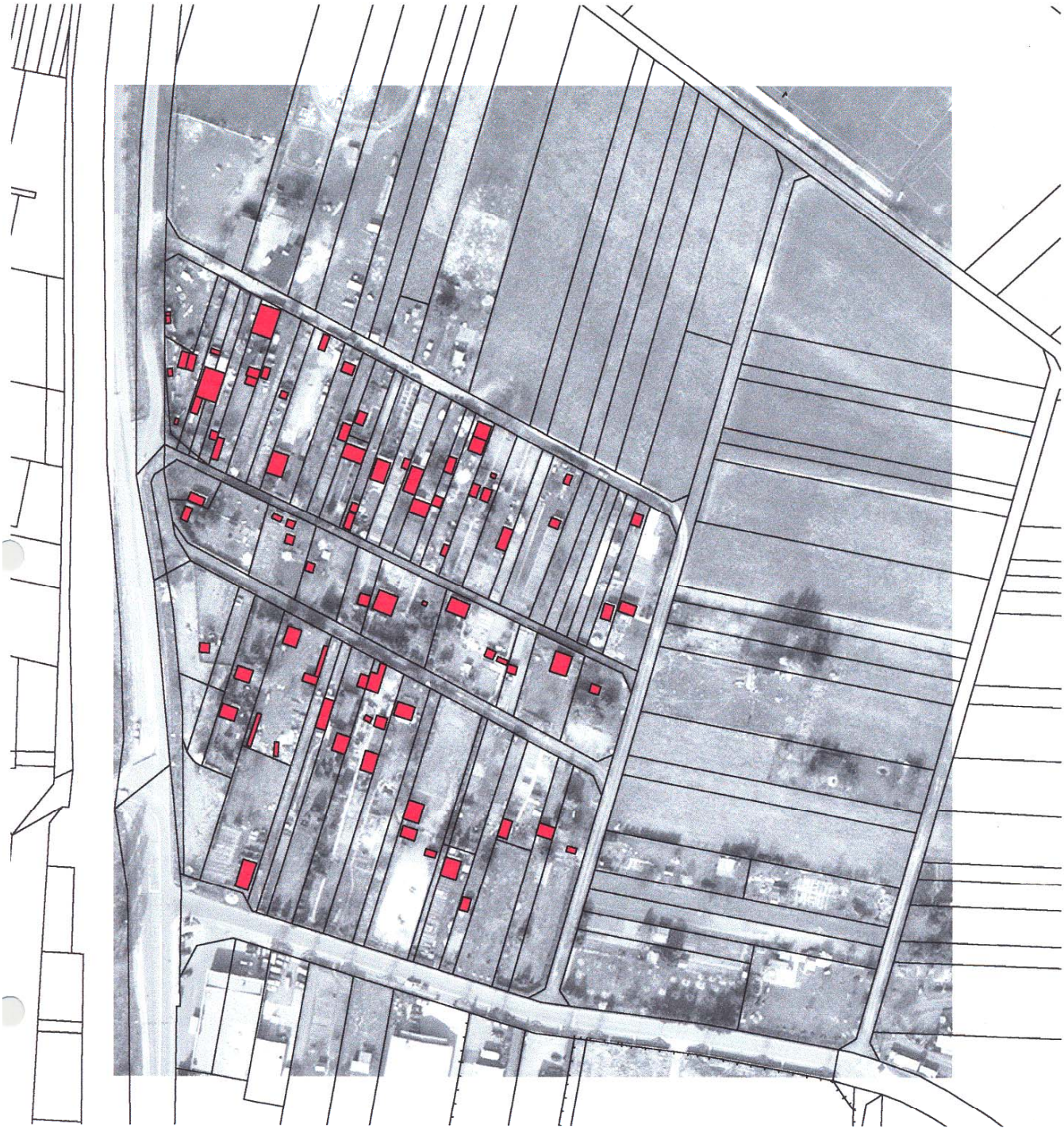
N

Bearbeitung:

29.04.2002

Eichler + Schauss + Partner
Architekten u. Stadtplaner
Erbacher Straße 4

64283 Darmstadt
Tel. 06151 - 17660



Kartengrundlage: Luftbild von 2001

Plantitel: Gebäudebestand 2001
Plannummer:
gezeichnet: JHB mit VectorWorks 6
Maßstab: 1:2.000

N

Bearbeitung:

29.04.2002

Eichler + Schauss + Partner
Architekten u. Stadtplaner
Erbacher Straße 4

64283 Darmstadt
Tel. 06151 - 17660

Tabelle 1: Berechnung der Grundfläche des wasserrechtlich legalen Gebäudebestands

Grundstück Nr.	1991 Bebauung qm	2001 Bebauung qm	*1991 - 2001 Wegfall, irrelevant*	1991 - 2001 Zunahme, illegal	2001 wasserrechtl. legal qm
1	29,02	6,8	*-22,22*	0	6,8
2	32,8	40,2	*0*	7,4	32,8
3	82,23	103,8	*0*	21,57	82,23
4	0	7,6	*0*	7,6	0
5	40,9	106	*0*	65,1	40,9
6	10,5	10,5	*0*	0	10,5
7	6	6	*0*	0	6
8	60,9	60,9	*0*	0	60,9
9	14,9	14,9	*0*	0	14,9
10	19,8	19,8	*0*	0	19,8
11	0	14,5	*0*	14,5	0
12	39,6	39,6	*0*	0	39,6
13	23,4	23,4	*0*	0	23,4
14	38,5	38,5	*0*	0	38,5
15	8,6	8,6	*0*	0	8,6
16	0	44	*0*	44	0
17	0	34	*0*	34	0
18	12,2	17,4	*0*	5,2	12,2
19	27,2	63,2	*0*	36	27,2
20	30,1	30,1	*0*	0	30,1
21	28,27	28,27	*0*	0	28,27
22	0	0	*0*	0	0
23	18,9	18,3	*-0,6*	0	18,3
24	0	0	*0*	0	0
25	0	0	*0*	0	0
26	0	0	*0*	0	0
27	15,03	34,2	*0*	19,17	15,03
28	21,96	21,96	*0*	0	21,96
29	17,1	17,1	*0*	0	17,1
30	13,32	13,32	*0*	0	13,32
31	23,47	23,47	*0*	0	23,47
32	14,93	9	*-5,93*	0	9
33	15,9	15,9	*0*	0	15,9
34	53,8	53,8	*0*	0	53,8
35	47,2	54,3	*0*	7,1	47,2
36	10	10	*0*	0	10
37	0	44,6	*0*	44,6	0
38	10,7	10,7	*0*	0	10,7
39	38,06	11,8	*-26,26*	0	11,8
40	53,2	53,2	*0*	0	53,2
41	71,5	141,1	*0*	69,6	71,5
42	0	0	*0*	0	0
43	5,7	40,9	*0*	35,2	5,7
44	32,06	14,4	*-17,66*	0	14,4
45	45,42	93,8	*0*	48,38	45,42
46	31,8	31,8	*0*	0	31,8
47	0	0	*0*	0	0
48	51,38	71,3	*0*	19,92	51,38
49	13,5	13,5	*0*	0	13,5
50	14,8	14,8	*0*	0	14,8
51	13,99	23,67	*0*	9,68	13,99
52	37,6	32,8	*-4,8*	0	32,8
53	0	0	*0*	0	0
54	39,12	39,12	*0*	0	39,12
					wasserrechtl. legal qm
Gesamt	1215,36	1626,91	*-77,47*	489,02	1137,89
	Spalte 1	Spalte 2	*Spalte 3*	Spalte 4	Spalte 5

	Spalte 6
Gesamtfläche G1 qm	30220,92
cbm / 12 qm	1
ø Höhe m	2,5
Überbaung max. qm	1007,4

Planerische Konzeption des Bebauungsplans

Wie zuvor dargestellt, ist das Plangebiet in starkem Maße von unterschiedlichen privaten Interessen und öffentlichen Belangen berührt. Diese stehen teilweise im Widerspruch zueinander und sind im Rahmen des Bebauungsplans gerecht untereinander und gegeneinander abzuwägen.

- Aus der Sicht des Naturschutzes ergibt sich für den östlich des Plangebiets, im Landschaftsschutzgebiet befindlichen Bereich das Ziel einer intakten Auenlandschaft mit Brut-, Nahrungs- und Rastbiotopen für die bedrohte Tierwelt. Naturschutzrechtlich sind in diesem Bereich keine Privatgärten zulässig (siehe 3.4).
- Aus wasserrechtlicher Sicht ergibt sich aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet die Notwendigkeit der Erhaltung des Retentionsraums. Zwar sind die vor 1990 bestehenden (bauordnungsrechtlich nicht genehmigten) Gebäude und baulichen Anlagen wasserrechtlich legalisiert, eine zusätzliche Verminderung des Retentionsraums (etwa durch neue Gartenlauben) ist jedoch nicht zulässig (siehe3.5).
- Bauordnungsrechtlich besteht die Anforderung auf eine vollständige Beseitigung der illegal im Außenbereich errichteten baulichen Anlagen, sofern eine planungsrechtliche Legalisierung in Übereinstimmung mit den Rechtsvorgaben des Landschaftsschutzgebiets und des Überschwemmungsgebiets nicht möglich ist (siehe 3.6).
- Als allgemeines Planungsziel hat die Öffentlichkeit, insbesondere im Verdichtungsraum einen Anspruch auf freie Zugänglichkeit und wohnungsnahe Erholung in der Landschaft sowie ein intaktes Landschaftsbild. Die Uferbereiche des Mains sollten einen zusammenhängenden, erlebbaren Landschaftsraum darstellen (siehe 4.4).

Demgegenüber stehen private Interessen:

- Gerade im Verdichtungsraum besteht ein Bedarf an privat nutzbaren Gartenflächen außerhalb von organisierten Kleingartenanlagen. Die bestehenden Freizeitgärten ermöglichen individuelle Entfaltung privater Interessen und die Erholung in der Natur (siehe 4.6).
- Die Nutzung des westlichen Bereichs des Plangebiets als Gartenland ist historisch gewachsen und sollte erhalten bleiben (siehe 4.6).

Doch auch innerhalb der öffentlichen bzw. privaten Belange ergeben sich Konflikte untereinander:

- Die kommunale Absicht der Legalisierung der Gärten kann den wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Rechtsvorgaben widersprechen, sofern sich das Bebauungsplangebiet und die durch Rechtsverordnung festgestellten Schutzgebiete in ihrer Fläche überlagern.
- Die Nutzung einiger Privatgärten als Holzlagerplatz, Schrottplatz, Reithof oder zur Tierhaltung steht aufgrund möglicher Belästigungen im Konflikt zur Erholungsfunktion der übrigen Gärten (siehe 4.6).

- Die Abgrenzung und Einzäunung von Privatgärten steht im Widerspruch zu den ebenfalls privaten Ansprüchen auf eine offene und allgemein zugängliche Auenlandschaft zu Zwecken der Naherholung.

Eine gerechte Abwägung dieser Interessenlage gelingt nur, wenn der Geltungsbereich so definiert und die Festsetzungen des Bebauungsplans so getroffen werden, dass sie nicht im Widerspruch zu den Rechtsverordnungen der Schutzgebiete stehen. Die Planungsabsicht, das Gebiet östlich des Plangebietes zwischen den Wegen Flurstücke Nr. 292 und Nr. 316 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen und dort eine Gartennutzung planungsrechtlich auszuschließen, wurde aufgrund von rechtlichen Bedenken von Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB fallen gelassen. Vor allen Dingen sprechen Gründe der rechtlichen Gleichbehandlung dafür, diese Fläche nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen. Aus fachlicher Sicht im Rahmen einer Abwägung sprechen vor allem folgende Gründe gegen eine Gartennutzung in dieser Zone östlich des Plangebietes:

- Die Flächen östlich des Weges Flurstücks-Nr. 292 werden z. Zt. noch überwiegend als extensives Grünland genutzt.

- Die Flächen befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Ziel ist hier eine auen-ähnliche Gestaltung der Flächen; die Anlage von Gärten ist naturschutzrechtlich nicht möglich.

- Das Landschaftsbild wird durch die bestehenden Gärten in besonderer Weise beeinträchtigt.

- Nur eine extensive Nutzung der Flächen erhält die bestehende Artenvielfalt und sichert so den ökologischen Wert des Gebiets.

- Die öffentlichen Belange wiegen damit insgesamt schwerer als die privaten Interessen.

Die Flächen westlich des Weges Flurstücks-Nr. 292 werden mit Einschränkungen als Grab- und Freizeitgärten festgesetzt. Dieser Entscheidung liegen vor allem folgende Gesichtspunkte zugrunde:

- Die Flächen befinden sich außerhalb des Landschaftsschutzgebiets.

- Es bestehen engmaschige, öffentliche Durchwegungen zur freien Landschaft

- Die Nutzung als Privatgärten ist historisch gewachsen und damit zumindest als Landnutzung als rechtlich verfestigt zu werten.

- Die Art und die Kleinteiligkeit der bestehenden Nutzungen deutet auf eine hohe Nutzungsintensität und damit auf einen höheren Bedarf an privaten Gärten hin.

- Die Art der möglichen Nutzungen muss aus Gründen des Nachbarschaftsschutz (Lärm, Abgase) und des Naturschutzes (Überschwemmungsgebiet) in einzelnen Punkten eingeschränkt werden.

- Die Entfernung unzulässiger Gebäude im Plangebiet schafft Ersatzretentionsraum für eine geringe Zahl neuer Gartenlauben / Geräteschuppen.

- Die öffentlichen Belange und die privaten lassen sich hier durch die Festsetzung als“Grab- und Freizeitgärten“ und mit entsprechenden Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften weitgehend in Einklang bringen.

Die vorhandenen Gärten im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan also planungsrechtlich im Grundsatz legalisiert und können bei plan- und bauordnungsrechtlicher Nutzung und Gestaltung erhalten werden.

7.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans setzen die Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Interessen differenziert um. Den bestehenden Eigentumsverhältnissen entsprechend werden die Gärten im Plangebiet als "private Grünflächen" festgesetzt. Gleichzeitig werden auf diesen Flächen gesonderte Festsetzungen für "Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" getroffen, um insbesondere die Belange des Wasser- und Naturschutzes in geeigneter Weise zu berücksichtigen.

7.1 Private Grünflächen "GF"

Die Gärten und Grünflächen sind fast vollständig in Privatbesitz und werden deshalb als „private Grünflächen“ ausgewiesen. Die privaten Grünflächen sind zusätzlich mit der Nutzungsart als Grab- und Freizeitgärten "GF" festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der überwiegenden Nutzung des Plangebiets.

7.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der Siemensstraße ist als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Dies geschieht aus zwei Gründen:

- Die Lage des Plangebiets am Rand eines Landschaftsschutzgebiets macht für diesen Bereich spezielle Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erforderlich, da das Gebiet in enger Beziehung zum Landschaftsschutzgebiet steht.
- Die Ausweisung als Überschwemmungsgebiet macht ebenfalls spezielle Festsetzungen erforderlich, und zwar zum Erhalt des Retentionsraums bei Überschwemmungen und zum Schutz von Natur und Boden.

7.2.1 GF – Grab- und Freizeitgärten

Die Grab- und Freizeitgärten dienen in erster Linie einer gärtnerischen Betätigung und der Erholung. Die Lage im Überschwemmungsgebiet verlangt dabei einige besondere Festsetzungen:

- Als Bebauung sind nur kleinere Gartenlauben oder Geräteschuppen zugelassen. Die festgesetzten maximalen Gebäudevolumen entsprechen da

bei den üblichen Größen für Gartenlauben und sind auf die Anforderungen, die sich aus wasserrechtlichen Gründen ergeben, abgestimmt.

- Eine auf die Anforderungen innerhalb eines Überschwemmungsgebiets angepasste Kanalisation wäre unwirtschaftlich und ist deswegen nicht vorgesehen. Als Toilettenanlagen sind daher nur entsprechend dem Stand der Technik gebaute Komposttoiletten zulässig, da so bei Überschwemmungen keine nachteiligen Auswirkungen für Natur und Umwelt zu befürchten sind.
- Die Lagerung von Materialen und das Abstellen von Fahrzeugen und dergleichen kann bei Überschwemmungen zur Verunreinigung von Natur und Boden führen und ist deshalb nicht zulässig.
- Aufforstungen wie auch Aufschüttungen und Abgrabungen verändern die Größe des Retentionsraums und können den Hochwasserabfluss beeinträchtigen. Sie sind daher nicht zulässig.
- Tierhaltung stellt besondere Anforderungen an die Art und die Größe der Gartenfläche und der baulichen Anlagen. Wegen der Begrenzung der Gebäudegröße auf ein relativ geringes Maß und potentielle Nachbarschutzkonflikte ist Tierhaltung deshalb nicht zulässig.

7.2.2 Verkehrsflächen

Es werden lediglich die bereits bestehenden Wege als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Um sie auch in Zukunft in geeigneter Weise in Natur und Landschaft einzubinden, sollen die Oberflächen der Wege wie im Bestand auch künftig in naturnaher Weise gestaltet sein, d.h. als Wiesen- oder Schotterwege.

8.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen betreffen die Abstandsregelung der zulässigen Gebäude untereinander und zu den Grundstücksgrenzen. Sie werden getroffen, um durch geringere Abstände als nach HBO vorgesehen die Bebaubarkeit auch von schmaleren Grundstücken zu ermöglichen. Durch den festgesetzten Abstand werden vorrangig die Belange des Brandschutzes berücksichtigt.

9.0 Auswirkungen und Durchführung des Bebauungsplans

9.1 Strukturdaten

Private Grünflächen GF – Grab- u. Freizeitgärten	3,02 ha	85 %
Öff. Verkehrsfläche (inkl. Siemensstr.)	0,54 ha	15 %
Gesamtfläche des Bebauungsplans	**3,56 ha**	**100 %**

9.2 Naturschutzrechtliche Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans und daraus resultierende Maßnahmen folgen den erklärten Zielen des Landschaftsplans, nämlich die Verbesse

rung des Natur- und Landschaftshaushaltes gegenüber dem derzeitigen Zustand und die Vermeidung zukünftiger Fehlentwicklungen. Somit finden im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine Eingriffe in Natur- und Landschaft gemäß § 5 HENatG statt. Es ist deshalb auch kein Ausgleich erforderlich.

Um die zu erwartende Aufwertung des Plangebiets qualitativ und quantitativ zu belegen, wird im Landschaftsplan jedoch eine verbale Einschätzung und rechnerische Bilanzierung von Bestand zu Planung vorgelegt (siehe Anlage Landschaftsplan), die an dieser Stelle kurz zusammengefasst wird.

In den im Plangebiet geplanten Grab- und Freizeitgärten wird der Bestand an Hütten, Schuppen u.ä. auf ein Maß beschränkt, das unter dem heutigen Maß liegt. Unerwünschte Nutzungen, wie Lagerhaltungen und Tierhaltung, insbesondere von Pferden, werden zurückgenommen. Das äußere Erscheinungsbild der Gesamtanlage wird durch eine Höhenbegrenzung der Einfriedungen und deren Eingrünung an den äußeren Grenzen verbessert. Eine Verbesserung der landschaftlichen Einbindung in die Mainaue ist allerdings nur langfristig und in begrenztem Umfang zu erwarten.

In Bezug auf die Grundwasserneubildung, die Retention und die lokalklimatischen Funktionen des Plangebietes sind keine Veränderungen infolge des Bebauungsplans zu erwarten.

Für das Plangebiet ergibt sich eine rechnerische Aufwertung von etwa 25.800 Wertpunkten (siehe Anlage Landschaftsplan, Bilanz Tab. 3). Dies entspricht einem Wertzuwachs von ca. 4,1 % des Bestandswertes.

9.3 Durchführung des Bebauungsplans

Wie oben ausführlich dargelegt, ist die wichtigste Funktion des Bebauungsplans die planungsrechtliche Legitimierung der vorhandenen Freizeitgärten, soweit dies unter den heutigen rechtlichen Rahmenbedingungen für dieses Gebiet überhaupt möglich ist. Darüber hinaus entfaltet der Bebauungsplan für die dort zulässigen Nutzungen und Aktivitäten eine Steuerungs- und Ordnungsfunktion, die sowohl den rechtlichen Aspekten des Natur- und Gewässerschutzes als auch den Nutzungsansprüchen der Eigentümer sehr weitgehend Rechnung trägt.

Städtische Investitionen zur Verbesserung der Erschließung oder Herstellung einer zentralen Abwasserbeseitigung sind für ein Gebiet dieser Prägung und Struktur nicht angemessen und deshalb auch nicht vorgesehen.

Um eine Nutzungsverlagerung der illegalen Gärten in den durch Bebauungsplan legalisierten Bereich zu erleichtern, wird empfohlen, dass die Stadt Gartengelände im Plangebiet zum Zweck des Grundstückstauschs erwirbt. Dazu ist es zweckdienlich, wenn die Stadt Hanau für das Plangebiet ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB durch Satzungsbeschluss begründet.

Anlage:

Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 811 „Klein-Auheim-Ost“