

Bebauungsplan Nr. 89

mit integriertem landschaftsplanerischen Gutachten

"Südlich der Schubertstraße" Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich	2
2	Gründe für die Planaufstellung	2
3	Ableitung aus übergeordneten Planungen	2
3.1	Raumordnungs- und Landesplanung	2
3.2	Flächennutzungsplanung	2
3.3	Schutzgebiete + Schutzobjekte	2
4	Vorhandene Bebauungspläne	3
4.1	Gültige B-Pläne (Stand: 4.98).....	3
4.2	B-Pläne im Verfahren (Stand: 4.98)	3
4.3	Sonstige Vorhaben.....	3
5	Bestandsbeschreibung	3
6	Planinhalt	4
6.1	Art und Maß der Nutzung	4
6.1.1	<i>Freizeitgartenanlage</i>	4
6.2	Erschließung	4
6.3	Landschaftsplanerisches Gutachten	4
6.4	Altlasten	5
6.5	Immissionsschutz	5
6.6	Ver- und Entsorgung.....	5
6.6.1	<i>Wasserversorgung</i>	5
6.6.2	<i>Abwasserableitung / Entsorgung</i>	5
6.6.3	<i>Grundwassersicherung</i>	5
6.6.4	<i>Trinkwasserschutz- / Heilquellenschutzgebiet</i>	5
6.6.5	<i>Überschwemmungsgebiet</i>	5
7	Aufstellungsverfahren	6
8	Bodenordnung	6
9	Kosten	6

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan liegt in der Gemarkung Hanau - Kesselstadt, westlich der Kastanienallee, nördlich der Eisenbahnlinie nach Frankfurt, östlich des Wäldchens an der Hochstädter Straße und südlich der Schubertstraße.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 1/17; 1/5 und 1/7 der Flur 3 (Flurname: "An der Kastanienallee") in der Gemarkung Kesselstadt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1 ha.

2 Gründe für die Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 23.11.1992 beschlossen den B-Plan 89 "Südlich der Schubertstraße" aufzustellen.

Durch die Planung wird der starken Nachfrage nach Gartenland entsprochen werden. Die Planung sichert vorhandene Gartennutzung.

Mit dem Bebauungsplan werden die planerischen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und gärtnerische Nutzung, im wesentlichen als private Grünfläche - Freizeitgarten erreicht.

3 Ableitung aus übergeordneten Planungen

3.1 Raumordnungs- und Landesplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als Siedlungsstruktur - Bestand dargestellt.

Die Ziele des RRÖP werden nicht berührt.

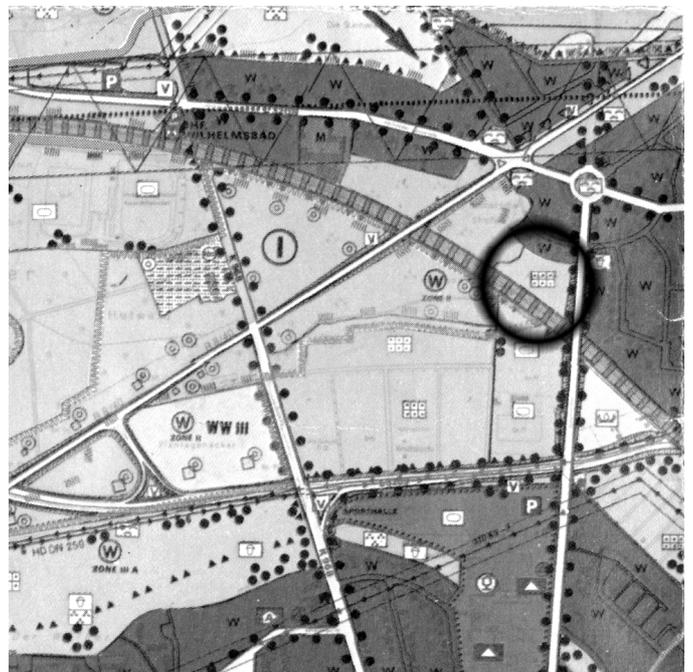
3.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hanau vom 1.02.1982 ist das Areal der Freizeitgartenanlage "Südlich der Schubertstraße" als Grünfläche - Kleingärten dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hanau entwickelt.

3.3 Schutzgebiete + Schutzobjekte

Entlang der südwestlichen Begrenzung des Bebauungsplanes verläuft die Grenze der Zone II des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Hanau Wilhelmsbad. Das Plangebiet liegt in Zone III A (weitere Schutzzone, innerer Bereich).



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (mit Ergänzungen des Landschaftsplanes; o.M.)

Es befinden sich keine weiteren Schutzgebiete und -objekte im Planungsraum.

4 Vorhandene Bebauungspläne

4.1 Gültige B-Pläne (Stand: 4.98)

Östlich des Plangebietes schließt der B-Plan 33 "Straßenüberführung Kastanienallee" an. Der B-Plan wurde am 10. Juni 1970 rechtskräftig. Inhalt des B-Plans 33 ist die Straßenüberführung der Kastanienallee über die Bundesbahnstrecke Hanau - Frankfurt am Main.

4.2 B-Pläne im Verfahren (Stand: 4.98)

Südlich der Eisenbahnlinie liegt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 59.2 "Wolfsloch und Baumweg". Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau am 23.11.1992 gefasst. Ziel des B-Plans 59.2 ist, die dort vorhandenen Gärten planungsrechtlich zu sichern.

4.3 Sonstige Vorhaben

Derzeit sind keine weiteren Vorhaben geplant oder in der Umsetzung, die in Kontext oder räumlichen Zusammenhang mit den Freizeitgärten "Südlich der Schubertstraße" stehen.

5 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird als gewachsenes Freizeitgartengebiet genutzt. Die Parzellierung und gestalterische Struktur der Anlage ähnelt dem typischen Erscheinungsbild von Freizeitgartenanlagen. Die Parzellen sind in ihrer Größe und Ausstattung unterschiedlich. Teils mehr mit dem Schwerpunkt Erholung, teils mehr mit dem Schwerpunkt Nutzgarten angelegt. Die Parzellengröße schwankt zwischen 200m² und ca. 1.400m². Insgesamt finden sich in der Freizeitgartenanlage 22 Parzellen. Von den 22 Parzellen werden die sechs nördlichen als wohnungsbezogene Gärten der angrenzenden Wohnbebauung genutzt. Die wohnungsbezogenen Gärten sind als Ziergärten mit hohem Rasenanteil angelegt.

Eine Gefährdung natürlicher Potentiale (Wasserhaushalt, Boden, Luft, Lebensraumqualität und -ausstattung, Erholungswert und Landschaftsbild) oder deren nachhaltige Beeinträchtigung ist durch den verträglichen Umgang der Freizeitgärtner mit der Umgebung nicht gegeben.

Die landschaftlichen und natürlichen Voraussetzungen für eine gärtnerische Nutzung sind gegeben.

Eine formale Vereinsstruktur hat sich in der jahrzehntelangen Bestandszeit der Freizeitgärten nicht herausgebildet.

Die Nähe der Freizeitgärten zu den Wohngebieten in Hanau/West und Kesselstadt gibt dem Gebiet einen hohen Freizeitwert.

6 Planinhalt

6.1 Art und Maß der Nutzung

Im Plangebiet sind ausschließlich freizeitgärtnerische Nutzungen zulässig.

6.1.1 Freizeitgartenanlage

Das Maß der baulichen Nutzung der Freizeitgartenanlage leitet sich aus dem Erlaß des Hessischen Ministeriums des Innern und des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25.5.1990 „Illegale Kleinbauten im Außenbereich“ ab.

Damit beträgt das Maß der baulichen Nutzung je Freizeitgartenparzelle max. 30m³ umbauter Raum einschließlich Vordach oder überdachter Terrasse.

In Anlehnung an das Bundeskleingartengesetz wird die überbaubare Fläche auf max. 24m² je Freizeitgartenparzelle begrenzt.

Die Parzellengröße soll mindestens ca. 200m² betragen.

6.2 Erschließung

Die Erschließung der Freizeitgärten erfolgt über eine Fuß- und Radweg entlang der Kastanienallee sowie über eine Fuß- und Radweg parallel zur Eisenbahntrasse. Damit ist die Erschließung der Freizeitgärten entsprechend den funktionalen Anforderungen hinreichend gesichert. Eine mögliche Andienung der Gärten ist über die Kastanienallee und den parallel dazu verlaufenden Fuß- und Radweg gewährleistet.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich im öffentlichen Straßenraum in der Schubertstraße sowie an der Kastanienallee. Es werden dem Freizeitgartengebiet keine gesonderten Stellplätze zugeordnet. Sechs der Gartenparzellen werden ohnehin als wohnungsbezogene Gärten genutzt, so daß für diese Gärten kein Stellplatz erforderlich ist.

Das Abstellen oder Parken von Pkw auf den Freizeitgartenparzellen ist nicht zulässig.

6.3 Landschaftsplanerisches Gutachten

Die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Nutzung stellt keinen Eingriff nach §5 HENatG dar.

Über den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Versiegelungspotentiale oder anderen Eingriffe in den Naturhaushalt potentiell ermöglicht. Die Bilanzierung gemäß der Ausgleichsabgaben-Verordnung ergab einen theoretischen Biotopwertüberschuß von ca. 78tsd Biotopwertpunkten.

Als wesentliche Inhalte der Planung und als Ergebnis des landschaftsplanerischen Gutachtens werden Festsetzungen getroffen, die eine über die normale freizeitgärtnerischer Tätigkeit hinausgehende Nutzung sowie Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht zulassen.

Festsetzungsvorschläge aus dem landschaftsplanerischen Gutachten werden insbesondere zur Sicherung vorhandener wertvoller Bäume und Lebensräume, zur Gehölzverwendung, insbesondere an den Rändern der Anlage, zur Begrenzung der qualitativen und

quantitativen Versiegelung in den Freizeitgärten sowie zum Maß der baulichen Nutzung gemacht.

Die Anlage ist landschaftsästhetisch in die Umgebung integriert.

Die Schutzgüter Grundwasser, Oberflächengewässer, Boden, Luft, Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild werden durch die Freizeitgartenanlage nur nutzungsbedingt gestört. Die Beeinträchtigungen sind mit den Potentialen der Schutzgüter je verträglich.

6.4 Altlasten

Im aktuellen Altlastenkataster der Stadt Hanau sind keine Verdachtsflächen auf Altlasten für das Planungsgebiet verzeichnet.

6.5 Immissionsschutz

Schädliche Immissionen sind für das Plangebiet derzeit nicht nachweisbar. Vorbeugend wird auf mögliche Beeinträchtigungen durch magnetische Felder hervorgerufen durch die elektrifizierte S-Bahnstrecke hingewiesen. Auch mit anderen Immissionen wie Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug ist durch den Bahnbetrieb zu rechnen.

6.6 Ver- und Entsorgung

6.6.1 Wasserversorgung

Der Anschluß der Freizeitgärten an das Wasserversorgungsnetz ist nicht zulässig.

6.6.2 Abwasserableitung / Entsorgung

Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist zwischen zu speichern und für die Gartenbewässerung zu verwenden.

Fäkalien sind in separate nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gebaute Komposttoilettenanlagen zu entsorgen.

6.6.3 Grundwassersicherung

Die Nutzung der Fläche als Freizeitgartengebiet läßt i.d.R. keine Gefährdung des Grundwassers erkennen.

6.6.4 Trinkwasserschutz- / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIA (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes Hanau - Wilhelmsbad.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Heilquellenschutzgebiet.

6.6.5 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet.

7 Aufstellungsverfahren

Die vorliegende Planung entspricht dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Hanau vom 23.11.1992. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 05.12.1992 im Hanauer Anzeiger.

Die vorgezogene Beteiligung der Bürger erfolgte vom 14.12.1992 bis 28.12.1992 (einschließlich).

Die vorgezogene Beteiligung der Bürger ergab keine Anregungen, Einwende oder Bedenken seitens der Bürger.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 22.04.2002 den Entwurf sowie die Offenlage des Planes. Danach wurde der Plan im Zeitraum vom 04.11. 2002 bis 04.12.2002 (einschließlich) öffentlich ausgelegt. Die Offenlage wurde am 16.10.2002 ortsüblich und öffentlich im Hanauer Anzeiger bekannt gemacht.

Zeitgleich wurden die Träger öffentlicher Belange eingeschaltet.

8 Bodenordnung

Zur Durchführung des Bebauungsplans wird für das Plangebiet kein Umlegungsverfahren erforderlich.

9 Kosten

Zur Durchführung des Bebauungsplans entstehen keine Kosten.

Hanau, im März 2003

Weicker
Baudirektor

aufgestellt: Stadtplanungsamt

Dipl.-Ing. Dittmann