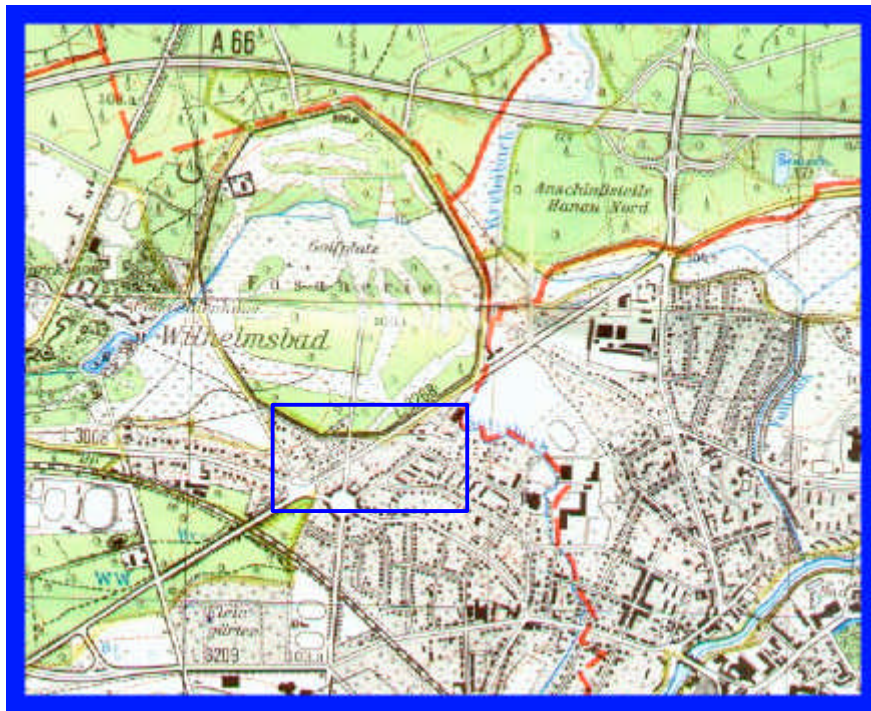


STADT HANAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 90

Bebauungsplan ‚Zwischen Brucknerstraße und Umgehungsstraße‘



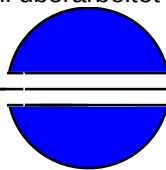
Ausschnitt aus TK, Blatt 5819 Hanau M: 1 : 25.000
Hess. Landesvermessungsamt 1990

aufgestellt im Auftrag der Stadt Hanau im März 2001

zuletzt redaktionell überarbeitet im Februar 2003

Planungsbüro Ralf Werneke

Friedrichstr. 35 63450 Hanau



Stadt- u. Landschaftsplanung

Tel. 06181/934216 * Fax 06181/934217
e-mail Ralf. Werneke@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
1.1	Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes	1
1.2	Rechtliche Grundlagen	1
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	2
2.	Bestandsbeschreibung und Bewertung	3
2.1	Landschaftsbild	3
2.2	Flächennutzungen	4
2.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	4
2.4	Flora und Fauna	5
2.5	Klima	5
2.6	Flächenschutz	5
2.7	Nutzungstrends	6
2.8	Zusammenfassende Bestandsbewertung	6
3.	Planung	7
3.1	Ziel der Planung	7
3.2	Funktionales und gestalterisches Leitbild	7
3.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.4	Verkehrliche Erschließung	8
3.5	Ver- und Entsorgung	8
3.6	Freizeitgärten	9
3.7	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	9
4.	Zusammenfassung	10
	Quellenangabe	11

1. Einleitung

1.1. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans

Beim Planungsgebiet 'Zwischen Brucknerstraße und Umgehungsstraße', das im Norden von Hanau liegt, handelt es sich um eine gewachsene Gartenanlage mit hohem Erholungs- und Freizeitwert. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sollen die Gärten planungsrechtlich gesichert werden.

Bisher gibt es für das Gebiet keine planungsrechtliche Absicherung. Die Naturschutzbehörde kann eine weitere Nutzung gem. § 8 (2) des Hessischen Naturschutzgesetzes untersagen und die Herstellung des vorherigen Zustands fordern. Aus diesem Grunde sollen die vorhandenen wohnungsfernen Gärten mittels Aufstellung eines Bebauungsplanes gesichert werden. Nach dem Gesetz der Ergänzung des Hess. Naturschutzgesetzes vom 04.04.1990 hat das Gesetz bis Ende 1996 keine Anwendung gefunden, für den Fall, dass die Stadt Hanau die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen hat.

Der Beschluss wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.11.92 gefasst, der Bebauungsplan soll hiermit aufgestellt werden.

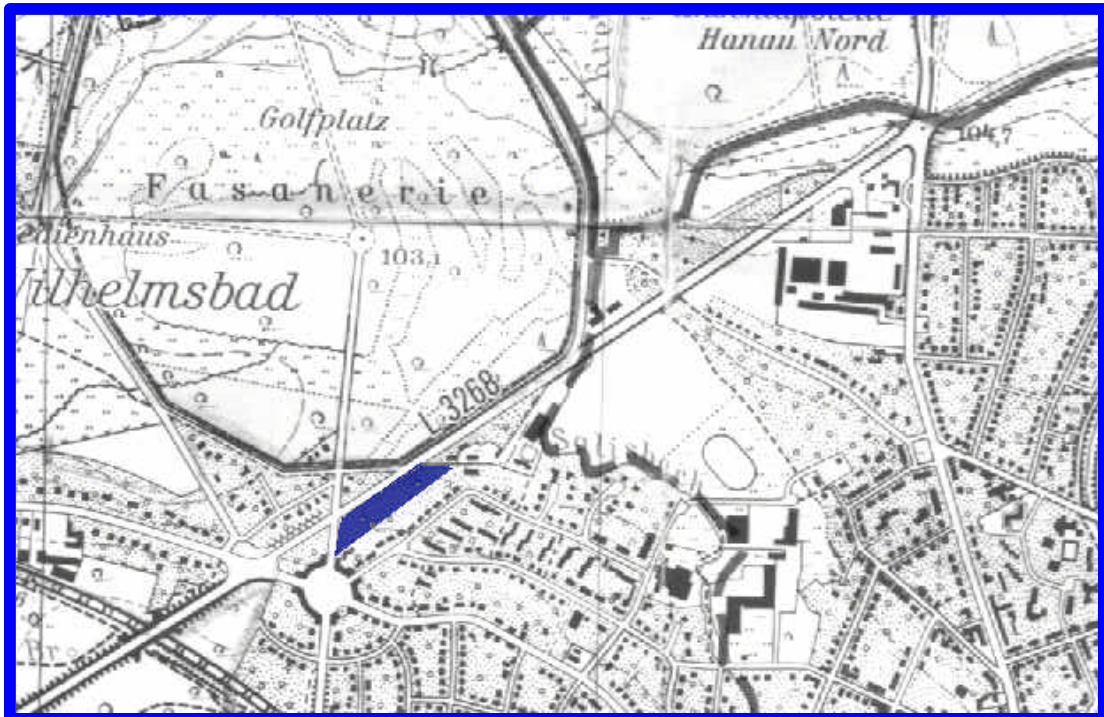
1.2 Rechtliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 15.12.2001, sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 zu Grunde. Darüber hinaus sind in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen:

- die Hessische Bauordnung (HBO) und die dazugehörige Durchführungsverordnung
- das Hessische Naturschutzgesetz (HENatG)
- das Hessische Denkmalschutzgesetz
- die Stellplatzsatzung der Stadt Hanau
- die Entwässerungssatzung der Stadt Hanau.

Die naturschutzrechtlichen Aspekte der Planung werden behandelt und als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich



Auszug TK 25, Blatt 5819 Hanau, Hess. Landesvermessungsamt 1990

Zum Geltungsbereich gehören die als Freizeitgärten genutzten Flächen östlich der Kastanienallee im Abschnitt zwischen Beethovenplatz und Maintaler Straße. In ihrer Gesamtheit formen die Freizeitgärten eine rechteckige Fläche zwischen der Umgehungsstraße und der Wohnbebauung der Brucknerstraße.

Der Geltungsbereich ist 1,0 ha groß und umfasst folgendes Flurstück:

Flur: 2, Flurstück: 2/421

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Hanau in der Fassung vom 25.11.1981 zeigen für diesen Bereich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlagen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan mit der Kennzeichnung private Grünflächen folgt somit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

Der Landschaftsplan der Stadt Hanau ergänzt die Darstellung des Plangebietes durch die Darstellung zusätzlicher Baumgruppen.

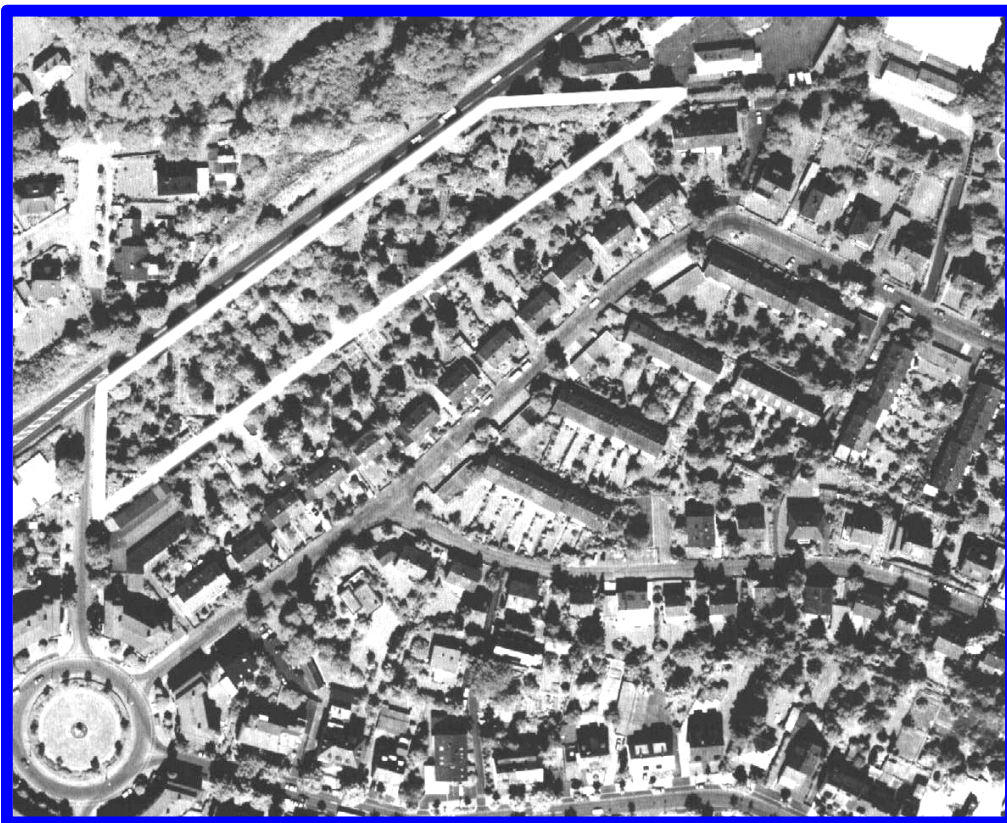
2. Bestandsbeschreibung und Bewertung

Die Bestandserhebung wurde soweit wie möglich durch Kartierungen und Erhebungen vor Ort erstellt; wo dies nicht möglich war, wurde das Luftbild (Nr. 9256) zur Ergänzung herangezogen.

2.1 Landschaftsbild

Die Freizeitgartenanlage liegt unauffällig zwischen der Wohnbebauung der Brucknerstraße und der Maintaler Straße (Landesstraße L 3268). Die Gärten sind entweder von der Maintaler Straße aus oder über die Straße ‚Kastanienallee‘ zugänglich. Von Außen sind die Freizeitgärten kaum einsehbar, da zur Maintaler Straße hohe und wenig transparente Einfriedungen sowie eine gute Eingrünung besteht.

Das Planungsgebiet wird durch die seit Jahrzehnten andauernde Nutzung als Freizeitgärten bestimmt, die ebene Fläche ist in Einzelgärten untergliedert, die durch Einfriedungen räumlich voneinander getrennt sind.



Ausschnitt aus Luftbild Nr. 9256

Die Anlage lockert die dichte Wohnbebauung zum Stadtrand hin auf. Sie bildet die Übergangszone in die Freiflächen.

2.2 Flächennutzungen

Es überwiegt die Freizeitnutzung, d.h. es findet auf den Gartenflächen wenig Obst- und Gemüseanbau statt. Tierhaltung wird nicht betrieben. Ein Grossteil der Gärten verfügt über eine oder mehrere Lauben bzw. kleine Hütten, die in ihrer Größe und Gestaltung meistens der Anlage entsprechen.



Die Lauben passen sich verhältnismäßig gut den Gartenflächen an.

Die Gärten sind überwiegend von der Maintaler Strasse, nur einzelne Gärten sind von der ‚Kastanienallee‘ aus zugänglich.

2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird über die ‚Kastanienallee‘ und die ‚Maintaler Straße‘ erschlossen; einige Parzellen sind auch über interne, über private Flächen führende Wege erreichbar.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht an Anlagen und Einrichtungen öffentlicher Versorgungsträger angeschlossen.

2.4 Flora und Fauna

Besondere Biotopstrukturen existieren in dem Gartenareal nicht. Es sind die zu erwartenden Obstgehölze (jedoch in geringer Anzahl) vorhanden. Die Eingrünung der Randbereiche besteht aus standortgerechten, meist einheimischen Sträuchern und Bäumen. Die Abschirmung zur Maintaler Straße hin ist dicht und weitestgehend uneinsehbar.



Von der Maintaler Straße aus sind die Gärten nicht einsehbar.

2.5 Klima

Die Gartenanlage selbst ist flächenmäßig zu klein, um klimatisch großen Einfluss auf die Umgebung zu haben, in Verbindung allerdings mit den Gärten der angrenzenden Wohnbebauung weist das Klimagutachten der Stadt Hanau (IFP, 1992) das Planungsgebiet als Kaltluftentstehungsraum aus. Als Planungsziel wurde empfohlen, Emissionen zu reduzieren, den Luftaustausch zu verbessern, Emissionsschutzpflanzungen anzulegen und Flächen zu entsiegeln.

2.6 Flächenschutz

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes liegt weder in einem geplanten noch in einem ausgewiesenen Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Es liegt jedoch in der Zone III a des Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlage Wasserwerk III in Hanau- Willhelmsbad.

2.7 Nutzungstrends

Die Gärten machen alle einen geordneten Eindruck und sind nach Augenschein als Freizeitgärten genutzt. Es ist nicht erkennbar, dass kurz- bis mittelfristig eine gravierende Änderung der derzeitigen Nutzungsintensität oder –art eintritt.

2.8 Zusammenfassende Bestandsbewertung

Die Anlage fügt sich harmonisch in ihre Umgebung ein.

3. Planung

3.1 Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die bestehende, gärtnerisch genutzte Anlage rechtlich gesichert werden.

Dabei ist wesentliche Zielsetzung der Planung, neben Festschreibung der Freizeitgärten als Erholungsflächen, die Anlage hinsichtlich ihrer ökologischen und klimatischen Funktion im gesamträumlichen Zusammenhang zu sichern.

3.2 Funktionales und gestalterisches Leitbild

Die Kleingartenanlage ist gegenüber der angrenzenden Maintaler Straße unauffällig. Die benachbarten Nutzungen dominieren und drängen die freizeitgärtnerische Nutzung zunächst in den Hintergrund; die Fläche präsentiert sich eher als ‚Restfläche‘.

Dennoch hat die Anlage an dieser Stelle sowohl für die Freizeitgärtner als auch für die Bewohner des angrenzenden Siedlungsbereichs große Bedeutung und sollte in seiner Nutzung gesichert werden.

Hohe, undurchsichtige Einfriedungen bilden einen Sichtschutz für die Gärten vor Einblicken von der Maintaler Straße. Bei näherem Betrachten erscheinen die Gärten gut genutzt und in recht gepflegtem Zustand.

Auch für die benachbarte Wohnbebauung der Brucknerstraße ist die Grünfläche wichtig, mit dem alten Baumbestand stellt die Grünfläche Filter und Puffer zugleich dar. Die Gartenflächen der Wohnbebauung und der schmale Flächenstreifen der Freizeitgärten im Zusammenhang betrachtet, haben darüber hinaus für den angrenzenden Siedlungsbereich ökologische und klimatische Bedeutung. Auch in dieser Funktion ist die Anlage zu sichern.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich bleibt wie vorhanden erhalten und ist mit dem Kennzeichen ‚Freizeitgärten‘ markiert.

Die Gartenparzellen dienen der Freizeitnutzung, und sind mit Hütten und Lauben in einer angemessenen Größenordnung ausgestattet. Die vorzufindende Auslastung der Fläche sollte auch zukünftig in dieser Form bestehen bleiben.

Für die Gärten gilt auch weiterhin, dass jede Parzelle mit maximal einer Laube ausgestattet werden kann. Die Lauben dürfen eine Größe von maximal 30 m³ (Einschließlich Vordach, überdachten Terrasse etc.) nicht überschreiten. Die maximale Traufhöhe darf 3 m über

gewachsenem Grund betragen. Die Lauben sind in einfacher Bauweise auszuführen. Lauben dürfen nicht dem Wohnen dienen. Die Ausstattung mit einer Feuerstätte und die Unterkellerung der Lauben ist unzulässig. Tierhaltung ist unzulässig.

Innerhalb des Schutzstreifens an der Maintaler Straße dürfen keine Hütten oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die Fläche ist zwischen der Maintaler Straße und der Wohnbebauung der Brucknerstraße gelegen und wird seitlich im Westen durch die Kastanienallee und im Osten durch eine Zufahrt von der Maintaler Straße zum Polizeisportverein begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst nur eine Parzelle (Flur 2 Flurstück 2/421), die in mehrere Gartenparzellen untergliedert ist.

Die Anlage ist verkehrlich über die Kastanienallee und über eine von der Maintaler Straße abzweigende Zufahrt erschlossen. Der überwiegende Anteil der Gärten hat einen Zugang zur Maintaler Straße und kann zu Fuß über den parallel zur Straße geführten Geh- und Radweg erreicht werden.

Das Heranfahren an die Anlage wird, wie oben beschrieben, in bestehender Form gesichert.

3.5 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist weder an die zentrale Abfall- und Abwasserversorgung, noch an die Wasser- und Stromversorgung angeschlossen. Für die Nutzung der Anlage als Freizeitgartenanlage besteht diesbezüglich keine Notwendigkeit.

Die Wasserversorgung und Bewässerung der Anlage für gärtnerische Zwecke kann über die Sammlung des Oberflächenwassers z. B. in Zisternen oder Regentonnen erfolgen.

Das Oberflächenwasser ist auf den Gartenparzellen zur Versickerung zu bringen. Sonstige Abwässer sind in Behältern zu sammeln. Die einwandfreie Beseitigung des Abwassers ist zu garantieren.

3.6 Freizeitgärten

Die Parzelle, die den Geltungsbereich darstellt, befindet sich im Eigentum der Stadt und ist für die Nutzer in einzelne Gärten gegliedert. Es ist zu erwarten, dass die Untergliederung in bestehender Form nicht dauerhaft Bestand hat. Auch bei geändertem Bedarf und einer Neugliederung ist darauf zu achten, dass einzelne Gärten immer noch eine sinnvolle Ausnutzung zulassen und eine Mindestgröße von 200 m² haben.

Der auf der Anlage vorherrschende Baumbestand ist besonderes Kennzeichen der Anlage. Vor allem die Einfriedung gegenüber der Maintaler Straße mit zahlreichen alten Bäumen und dem gut eingewachsenen einheimischen Strauchbestand schützt und ist für die weitere Nutzung der Gärten unbedingt notwendig. Abgängige Bäume und Sträucher dürfen nicht durch standortfremde, immergrüne Nadelgehölze ersetzt werden. Der Bebauungsplan sieht gegenüber der Maintaler Straße einen 3 m breiten Pflanzstreifen vor. Gehölze, die in diesem Bereich die Einfriedung bilden, sind zu erhalten bzw. zu ergänzen.

Der markante Gehölzbestand hat darüber hinaus ökologische und klimatische Ausgleichsfunktion und ist auch aus diesem Grund erhaltenswert. Die Anpflanzung standortfremder und insbesondere die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist zu vermeiden.

Der Versiegelungsgrad auf der Fläche ist durch die recht moderate Bebauung der Gärten mit Hütten bemerkenswert gering gehalten und sollte so auch beibehalten werden. Deshalb gilt für die Ausstattung der Gärten mit einer Laube / Hütte, dass die Grundfläche inklusive Freisitz mit offener Überdachung und / oder Gewächshaus nicht mehr als 24 m² Fläche betragen darf. Die Begrünung des Daches ist wünschenswert. Werden innerhalb der Gärten neue Wegeflächen angelegt, so sind diese in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

Zur weiteren gepflegten Entwicklung der Gärten bestehen darüber hinaus Regelungen zur inneren Ordnung und Gestaltung sowie zur Einfriedung der Parzellen.

3.7 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet soll in seiner bisherigen Nutzung gesichert werden. Im Vordergrund steht hier vor allen Dingen auch die ökologische Funktion der Grünfläche; durch die getroffenen Festsetzungen sind neue, gravierende Eingriffe nicht zu erwarten. Festsetzungen zur Bepflanzungen und Überbauung der Flächen lassen sogar eine weitere ökologische Aufwertung erwarten.

Da wesentliche Veränderungen der bestehenden Situation in naher Zukunft nicht zu erwarten sind, erfolgt keine differenzierte Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung.

4. Zusammenfassung

Die Gartenanlage ‚Zwischen Brucknerstraße und Umgehungsstraße‘ besteht seit einigen Jahrzehnten und hat sich inzwischen zu einer reinen Freizeitgartenanlage entwickelt. Die Anlage ist unauffällig und wird durch die benachbarten Nutzungen an der Maintaler Straße sowie die angrenzende Wohnbebauung in den Hintergrund gedrängt. Dieser Eindruck verstärkt sich durch die blickdichte Abschirmung gegenüber der Maintaler Straße, welche durch einen dichten Gehölzstreifen und durch wenig transparente Einfriedungen ausgebildet sind.

Die Planung schreibt für den Geltungsbereich weiterhin die Nutzung der Fläche als Freizeitgärten vor. Damit wird die dort bestehende Art der Gärten festgeschrieben und in ihrer weiteren Entwicklung gelenkt. Festsetzungen zur Bepflanzung und Versiegelung wollen den ökologischen Standard erhalten bzw. eine Verbesserung erzielen.

Der Schutz der Gartenflächen gegenüber der Maintaler Straße sind für das weitere Bestehen von großer Wichtigkeit. Der Bebauungsplan schreibt einen Gehölzstreifen entlang der Maintaler Straße und die Erhaltung des dort existierenden alten Baumbestandes vor.

Die Anlage wird auch weiterhin nur über die ‚Kastanienallee‘ und die Zufahrt zum Polizeisportverein anfahrbar sein. Die Gartenparzellen, die ihren Zugang zur Maintaler Straße hin haben, werden auch weiterhin nur zu Fuß über den parallel geführten Geh- und Radweg der Maintaler Straße zu erreichen sein.

Die Anlage ist an dieser nutzungsintensiven Stelle von besonderer Bedeutung und erhaltenswert. Ihr Vorhandensein dient nicht nur den Nutzern als Naherholungsfläche, sie ist insbesondere im gesamtstädtischen Zusammenhang sehr wertvoll, da sie im Zusammenhang mit den angrenzenden Gärten der benachbarten Wohnbebauung ökologische und klimatische Funktionen übernimmt. Darüber hinaus kennzeichnet die Anlage den Übergang zum Stadtrand und ist für das Stadtbild Hanaus wichtig.

Quellenangabe:

PGNU (1999), Landschaftsplan gem. § 3 HENatG der Stadt Hanau,

ifP (1992), Klimagutachten der Stadt Hanau

Flächennutzungsplan, Teilplan Landschaftsplan (1981), Kommunalplan, Oberursel

Luftbild Nr. 9256