

STADT KARBEN

STADTTEIL KLEIN-KARBEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 168

'HISSIGWALD'

Begründung

Stand: Dezember 1997

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.93 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 22.04.93, der Planzeichenverordnung (PlanZVO) und den §§ 9 und 87 der Hessischen Bauordnung vom 20.12.93 sowie der Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan als Satzung aufgestellt.

2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 2,4 ha groß und liegt im Stadtteil Klein-Karben. Er gehört zur Flur 1 und 6 und umfaßt die Flurstücke

14/1 (teilweise), 16/1, 17/1, 18/1 18/3, 19/3, 19/4 und

345, 346, 347/1, 349-352, 356/1, 357, 358, 359, 360/1, 570 (teilweise), 573 (teilweise)

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Klein-Karbener Festplatz und die Dortelweiler Straße,
- im Osten durch einen Wirtschaftsweg und den Klein-Karbener Ortsrand,
- im Süden durch einen Wirtschaftsweg mit angrenzender landwirtschaftlicher Nutzfläche und einen befestigten Containerstellplatz. Dieser liegt bereits innerhalb der Grenze des Landschaftsschutzgebietes 'Auenverbund Wetterau', die entlang der Südgrenze des Plangebietes verläuft.
- im Westen durch den Klein-Karbener Festplatz, einen am Fuß des Hochwasserdammes der Nidda verlaufenden Wirtschaftsweg und durch landwirtschaftliche Nutzfläche.

3 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die veränderten Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung erzeugen ein wachsendes Bedürfnis nach freiraumbezogener Erholung. Dies führt auch zu einer steigenden Nachfrage nach Gartenland.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat daher den Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 168 'Hissigwald' gefaßt, um die bestehenden Gärten bauplanungsrechtlich als Freizeitgärten abzusichern. Ziel ist es weiterhin, für die Zukunft durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen insbesondere eine geordnete Entwicklung bezüglich

- der Gartennutzung,
- der Parzellengröße,
- der Anlage von Gartenhütten,
sowie
- der Einfriedung,

sicherzustellen. Außerdem sollen die Gärten durch entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen eine geschlossene Eingrünung erhalten, um das Landschaftsbild insbesondere zur freien Landschaft hin (Süden, Westen) zu verbessern.

Der einzige, im Karbener Stadtgebiet noch erhaltene Nidda-Altarm soll durch Festsetzung einer landschaftsverträglichen Nutzung für den direkt angrenzenden Containerstellplatz besser vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

4 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Der Planung liegt die vom Umweltamt der Stadt Karben durchgeführte landschaftsplanerische Bestandsaufnahme (Anlage 1) zugrunde. Diese ist Basis für die vom Büro Neuhann & Kresse erarbeiteten Pläne 'Bestand' (siehe Plan 10.1) und 'Bestandsbewertung' (siehe Plan 10.2), die dem Bebauungsplan beiliegen.

In diesen Plänen sind alle, für eine Bauleitplanung mit derartiger Problematik, erforderlichen landschaftsplanerischen Angaben und Bewertungen zum Bestand enthalten. Zu nennen sind insbesondere

- Vegetation,
- Nutzungsform,
- Baulichkeiten,
- Einfriedungen,
- Versiegelung
- landschaftliche Einbindung.

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BINDUNGEN

5.1 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN

Nach den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplanes -Planungsregion Südhessen - vom 9.3.95 gehört das Plangebiet zu einem 'Regionalen Grünzug', zu einem 'Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer' sowie zum Teil (Zone entlang der Nidda) zu einem 'Bereich für den Arten- und Biotopschutz'.

5.2 LANDSCHAFTSPLAN DER STADT KARBEN

Der Landschaftsplan der Stadt Karben weist die Fläche als 'Freizeitgärten / Kleingärten' - Bestand - aus.

6 STANDORTBEWERTUNG AUS LANDSCHAFTSPLANERISCHER SICHT

Der Landschaftsplan der Stadt Karben beinhaltet für die 14 größeren Gebiete mit Klein-/ und Freizeitgärten eine Standortbewertung bezüglich der Risiken für Natur und Landschaft. Bezogen auf das Plangebiet 'Hissigwald' wird der Standort aus landespflegerischer Sicht für *'noch vertretbar'* gehalten (siehe Anlage 2). Aufgrund der Lage des Gebietes in der Niddaaue ist ein erhöhtes Risiko für Wasser, Boden, Biotop- und Artenpotential gegeben.

7 BESTAND

7.1 LAGE DES PLANGEBIETES IM RAUM

Das Plangebiet ist Bestandteil der Niddaaue. Es liegt zwischen dem Hochwasserdamm der Nidda im Westen und der bebauten Ortslage von Klein-Karben im Osten. Nach Norden schließen weitere intensive Freizeiteinrichtungen, wie Festplatz und Sportanlagen an. Im Süden grenzt das Plangebiet direkt an das Landschaftsschutzgebiet 'Auenverbund Wetterau'. Hier liegt im Anschluß an den Containerstellplatz die Nordgrenze des Nidda-Altarmes.

7.2 NUTZUNG

Die Flächen des Plangebietes werden zu 100% als Freizeitgärten im weitesten Sinne genutzt. Der typische Kleingarten als dominierende Nutzungsform, Kleintierzucht, Wiesengärten, Obstgärten, Obstplantagen und Brachen prägen das Erscheinungsbild. Hinzu kommen durch das Gebiet verlaufende Erschließungswege.

7.2.1 Freizeitgärten

Die ca. 50 Freizeitgärten sind mit ca. 150 bis 2400 m² unterschiedlich groß. Fünfzehn Gärten haben derzeit eine Gartenlaube, wobei zwei über 30 m³ umbauten Raum aufweisen. Siebzehn Gärten sind mit einer Gerätehütte bestückt. Die Größe der Gerätehütte variiert zwischen ca. 5 und bis zu 30 m² überbauter Fläche. Zwei gemauerte Häuser sowie fünf Volieren und ein Stall ergänzen den Bestand an Baulichkeiten im Plangebiet.

Die typische Kleingartennutzung (überwiegend Nutzgartenfläche häufig mit kleinem Ziergartenanteil) ist charakteristisch für das Plangebiet. Wenige Gärten werden als Obstwiesen oder Wiesengärten genutzt. Fast 4000 m² Fläche nehmen die drei Obstplantagen am Westrand des Geltungsbereiches in Anspruch.

Der Bestand an raumwirksamen Obstbäumen ist im östlichen Bereich gut, im Westen durchschnittlich. Einige Gärten weisen erhaltenswerten Laubbaumbestand (Birke, Weide, Walnuß) auf.

Die Gärten sind überwiegend eingezäunt. Es handelt sich meist um Maschendrahtzäune mit einer Höhe von 1,00 m bis 1,80 m.

7.2.1.1 Erschließung

Die übergeordnete Erschließung des Gartengebietes erfolgt über zwei unbefestigte Erschließungswege, die das Plangebiet parallel auf der Parzelle 570 (ehemaliger Nidda-Altarm) in Nord-Südrichtung durchqueren sowie durch die an den West- und Osträndern des Geltungsbereiches verlaufenden Wirtschaftswege. Außerdem werden einige Gärten an der Nordgrenze über den Festplatz erschlossen.

7.2.1.2 Wasserversorgung

Die vorhandenen Gärten sind nicht an das öffentliche Wasserleitungsnetz angeschlossen.

7.2.1.3 Landschaftliche Einbindung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich der Niddaaue, der bereits durch intensive Freizeiteinrichtungen in Anspruch genommen wird. Die Aue hat hier ihren naturnahen Charakter weitgehend verloren. So schließt nördlich an den Geltungsbereich gleich der Klein-Karbener Festplatz und die Günther-Reutzel-Sportanlage an. Nach Osten grenzt direkt die Ortslage Klein-Karbens an. Der Hochwasserwall der Nidda schirmt das tieferliegende Plangebiet nach Westen optisch ab.

Die Gärten des Plangebietes haben aufgrund der im Umfeld bestehenden Störungen und ihrer recht guten Durchgrünung kaum negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Mit einer, bisher nur stellenweise vorhandenen, durchgehenden Strauchpflanzung entlang der Grenzen zu anderen Nutzungen kann das unhomogene Erscheinungsbild dieses Auenabschnittes jedoch noch deutlich verbessert werden.

8 ENTWICKLUNG

8.1 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Trotz des aus landschaftsplanerischer Sicht nicht idealen Standortes in der Niddaaue, ist es sinnvoll die bestehenden Gärten durch die Ausweisung als private Grünfläche nach § 9(1)15 BauGB mit der Zweckbestimmung 'Freizeitgärten' dauerhaft bauplanungsrechtlich abzusichern. Folgende Gesichtspunkte sind in die Abwägung einzubeziehen:

- zur Wiederherstellung einer naturnahen Aue müßten alle intensiven Erholungseinrichtungen in diesem Auenabschnitt an einen unproblematischeren Standort verlegt werden, was aber, wie im Landschaftsplan Karben festgestellt, unrealistisch ist.
- die Konzentration von Naherholungseinrichtungen am Ortsrand (hier Sport- und Freizeitanlagen, Kleingärten) erzeugt geringere Eingriffe in Natur und Landschaft als eine Streuung,
- der steigende Bedarf an Gartenland für Erholungszwecke macht den Erhalt vorhandener Anlagen sinnvoll,
- die ortsnahe Lage und die gute vorhandene Erschließung minimiert die Belastungen für Natur und Landschaft.

8.2 NUTZUNG

Vom gesamten Plangebiet ist nur die Parzelle 570 im Besitz der Stadt Karben. Das bestehende Gartenland soll daher als Freizeitgärten genutzt werden.

8.2.1 Freizeitgärten

8.2.1.1 Größe der Freizeitgärten

Durch die Festsetzung einer Mindestgröße der einzelnen Gartenparzelle auf 400 m² soll bei zukünftigen Neuparzellierungen die Entstehung von zu vielen kleinen Gärten verhindert und der durch eher größere Gärten geprägte derzeitige Charakter gestützt werden. Die Anzahl der zusätzlich errichtbaren Gartenlauben wird dadurch ebenfalls begrenzt. Derzeit vorhandene kleinere Gartenparzellen haben Bestandsschutz.

8.2.1.2 Erschließung der Freizeitgärten

Die Erschließung der Gärten erfolgt unverändert durch die das Plangebiet umgebenden und durchquerenden Wirtschaftswege.

Bisher sind keine Engpässe bei der Stellplatzversorgung bekannt. Aufgrund der ortsnahen Lage der Gärten sind Stellplatzprobleme selbst bei einer geringen Zunahme der Gartenparzellen aufgrund möglicher Neuparzellierungen auch in Zukunft nicht zu erwarten. Stellplätze werden daher im Bebauungsplan nicht ausgewiesen.

8.2.1.3 Wasserversorgung der Freizeitgärten

Ein Anschluß der Freizeitgärten an die städtische Wasserversorgung ist nicht vorgesehen. Eine Wasserentnahme aus dem Grundwasser ist ausschließlich für die Gartenbewässerung zulässig. Die Wasserentnahme ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

8.2.2 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Freizeitgärten

Ein Katalog aus textlichen Festsetzungen nach § 9(1) 20 BauGB und § 87 HBO soll gewährleisten, daß zukünftige Veränderungen im Bereich der Freizeitgärten zu einem geschlosseneren und homogeneren Erscheinungsbild führen, als dies bisher der Fall ist. Außerdem soll eine bessere Integration der Gartennutzung in die Landschaft erreicht werden. Negative Auswirkungen der gärtnerischen Nutzung auf die natürlichen Faktoren Boden und Wasser sollen durch entsprechende Maßnahmen und Nutzungsregelungen minimiert werden. Die wesentlichen Nutzungsregelungen werden nachfolgend genannt.

8.2.2.1 Baulichkeiten

Die Größe der Gartenlauben wird auf 30 cbm umbauten Raum, ihre Firsthöhe auf 2,50 m begrenzt. Holzbauweise und dunkle Dachdeckung werden vorgeschrieben. Damit werden die negativen Auswirkungen der Baulichkeiten auf das Landschaftsbild minimiert und eine Eingrünbarkeit sichergestellt.

Restriktionen in der Nutzung der zulässigen Baulichkeiten (keine Wohnungen, Aufenthaltsräume, Unterkellerungen und Feuerstätten) sollen die Belastungen für Natur und Landschaft gering halten.

8.2.2.2 Flächenversiegelung

Flächenbefestigungen auf den Freizeitgartenparzellen sind auf Gartenwege beschränkt und dürfen nur mit wassergebundenen Materialien hergestellt werden.

8.2.2.3 Verwendung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers

Das auf den Dachflächen der Gartenlauben anfallende Niederschlagswasser ist zur Gartenbewässerung zu nutzen. Darüber hinaus anfallendes Wasser ist auf den Vegetationsflächen der Gartenparzelle zu versickern.

8.2.2.4 Nutzungsbeschränkungen, Pflanzgebote, Erhaltungsgebote

Die Freizeitgärten sind zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung zu nutzen.

Zur Sicherung des Nutzungszieles und zur Erzielung eines befriedigenden Erscheinungsbildes der Freizeitgärten werden insbesondere folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Alle anderen Nutzungen, insbesondere das Abstellen von Fahrzeugen, Booten, Campingwagen und dergl. sowie das Lagern von Baumaterialien sind unzulässig.
- Der Anteil an intensiv gepflegten Rasenflächen wird aus ökologischen und gestalterischen Gründen auf 30% der Gartenfläche begrenzt.
- Intension des Landschaftsplanes der Stadt Karben ist es, das Landschaftsbild am Ortsrand durch die Anlage von Streuobstwiesen zu verbessern. Daher wird festgesetzt, daß 50% jeder Freizeitgartenparzelle als extensive Obstwiese anzulegen ist.
- Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist auf den Freizeitgartenparzellen unzulässig.
- Raumprägende Laubbäume sind als zu erhaltend festgesetzt.

8.2.2.5 Landschaftliche Einbindung

Um eine befriedigende Eingrünung der Freizeitgärten sicherzustellen, wird ergänzend zu den unter Pkt. 8.2.2.4 genannten Pflanzgeboten, entlang der Grenzen zu anderen Nutzungen (also den äußeren Grenzen) ein Pflanzgebot für eine standortgerechte, einheimische Hecke mit einer Mindestbreite von 3,0 m festgesetzt. Das Pflanzgebot gilt nicht entlang von Wirtschafts- und Erschließungswegen innerhalb des Geltungsgebietes.

9 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS-/ AUSGLEICHS- PROBLEMATIK IM SINNE DES § 8A BNATSchG

Die Kleingartenanlage mit ihren Gartenlauben und Einfriedungen entstand ohne baurechtliche Genehmigung. Im Bauleitplanverfahren ist aus der Sicht des Naturschutzes der letzte rechtmäßige Zustand der Fläche als Bestand anzusehen. Es ist davon auszugehen, daß dies, wie überwiegend in der Niddaaue nach der Hochwasserregulierung, intensive Ackernutzung war. Die Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche in Gärten ist als Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 5 HENatG anzusehen, der auszugleichen ist.

Der nach § 8a BNatSchG erforderliche Nachweis des Ausgleiches im Bebauungsplan wird unter Zugrundelegung der Bewertung von Nutzungstypen in der Ausgleichsabgabenverordnung vom 9. Februar 1995 wie folgt geführt:

Folgende Nutzungstypen kennzeichneten den Bestand vor Anlage der Gärten:

11.191 - Acker, intensiv genutzt mit 13 Wertpunkten.

Die Planung sieht folgenden höher bewerteten Nutzungstyp vor:

11.212 - Freizeitgärten mit überwiegendem Nutzgartenanteil mit 19 Wertpunkten,

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt, daß sich der Biotopwert des Plangebietes durch die ausgewiesene Flächennutzung erhöht. Das Ausgleichsgebot des § 8a BNatSchG ist mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen erfüllt.