

STADT KARBEN

STADTTEIL OKARBEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 163

'KLINGELWIESENWEG NORD'

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 umfaßt die Flurstücke 1/1 und eine Teil des Flurstückes 2/2 im Bereich der Flur 1. Die Fläche des Plangebietes ist ca. 1,7 ha groß.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch eine, im Abstand von 25 m, parallel zur Nordgrenze des Flurstückes 13/1 (Sportplatz) gezogenen Linie,
- im Osten durch die Parzellengrenze des Burgwaldweges,
- im Süden durch die Parzellengrenze des Lacheweges,
- im Westen durch die Grenze des Flurstückes 482/4.

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. 163 'Klingelwiesen Nord' gefaßt, um die bestehende Kleingartenanlage bauplanungsrechtlich als Dauerkleingartenanlage 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,
- der Einfriedigung,
- sowie
- der Ausgestaltung der Gemeinschaftsflächen

sicherzustellen. Außerdem soll die Dauerkleingartenanlage durch entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen besonders nach Norden besser in die Landschaft eingebunden 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 5.1) und 'Bestandsbewertung' (siehe Plan 5.2), 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 zu einem 'Bereich für den Arten- und Biotopschutz'.

5.2 LANDSCHAFTSPLAN DER STADT KARBEN

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

6 STANDORTBEWERTUNG AUS LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER 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 'Klingelwiesen Nord' 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 sowie für das Landschaftsbild gegeben.

7 BESTAND

7.1 LAGE DES PLANGEBIETES IM RAUM

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Stadtteiles Okarben. Zwischen dem Ostufer der Nidda und dem Sportplatz Okarben gelegen, ist die Kleingartenanlage

Bestandteil der Niddaaue. Nach Norden schließt landwirtschaftliche Nutzung an. Entlang der Südgrenze verläuft der Lacheweg als verbindende Ortsstraße zwischen den Stadtteilen Okarben, Burg-Gräfenrode und Groß-Karben.

7.2 NUTZUNG

Kleingartennutzung nimmt ca. 75% der Fläche des Gesamtgeltungsbereiches ein. Die restlichen ca. 25 % der Fläche werden landwirtschaftlich genutzt.

7.2.1 Kleingärten

Die Kleingartenanlage besteht aus 62 Parzellen. Die Größe der Einzelgärten schwankt zwischen ca. 100 m² und knapp 300 m². Der Grundstückszuschnitt ist mit der vorherrschenden Regelbreite von ca. 5 m und Gartenlängen von bis zu ca. 50 m nicht günstig.

Die Parzellen werden überwiegend als Nutzgarten mit häufig kleinem Ziergartenanteil unterhalten. Der Anteil an Rasen- oder Wiesenflächen ist gering. Der Bestand an raumwirksamen Obstbäumen, meist jedoch nur Halbstämme oder Spalierobst, ist durchschnittlich.

Auf 47 Parzellen befinden sich entweder Gerätehütten, Gartenlauben oder sogar Kleinwochenendhäuser. Die für Dauerkleingärten geltende Begrenzung der überbauten Fläche auf 24 m² wird, wenn überhaupt von wenigen Bauten nur geringfügig überschritten. Einige Bauten besitzen Toilettenanlagen.

Die Flächenversiegelung durch Wege und Terrassen ist relativ hoch, da durch den ungünstigen Parzellenzuschnitt (lang / schmal) und die häufig ungünstige Lage der Hütten (nicht an der Haupteinschließung) zwangsläufig lange Erschließungswege erforderlich werden. Die Entwässerung dieser Flächen erfolgt jedoch in die Vegetationsflächen, so daß das anfallende Niederschlagswasser durch Versickerung wieder dem Grundwasser zugeführt wird.

Die Kleingartenanlage ist nach Außen durch einen ca. 2,00 m hohen Maschendrahtzaun ohne Bodenfreiheit eingefriedet. Eine Einzäunung der Parzellen selbst ist nur selten vorhanden.

7.2.1.1 Äussere Erschließung

Die Kleingartenanlage ist von Süden durch den direkt angrenzenden Lacheweg erschlossen. Von dieser Seite führen zwei Eingangstore in die Anlage. Die Parzellenbreite und die geringe Ausbaubreite des Lacheweges erlaubt das Längsparken von max. 9 PKW auf der Nordseite des Lacheweges entlang der Kleingartenanlage. Es ist anzunehmen, daß aufgrund des knappen Stellplatzangebotes gelegentlich die Stellplatzfläche an der Sportanlage mitbenutzt wird.

7.2.1.2 Innere Erschließung, Gemeinschaftsanlagen

Die Kleingartenparzellen werden von zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, ca. 2 m breiten Gemeinschaftswegen erschlossen.

In der Süd-Ost-Ecke der Anlage befindet sich eine ca. 850 m² große Gemeinschaftsfläche mit einem ca. 36 m² großen, eingeschossigen Vereinshaus. Die übrige Fläche

wird überwiegend als Wiese unterhalten. Derzeit entsteht hier der Neubau eines größeren Vereinsheimes.

7.2.1.3 Wasserversorgung

Die vorhandenen Gärten sind nicht an das öffentliche Wasserleitungsnetz angeschlossen.

7.2.1.4 Landschaftliche Einbindung

Die landschaftliche Einbindung der Kleingartenanlage ist besonders nach Norden zu den landwirtschaftlichen Flächen, zum Niddauer im Westen und teilweise auf der Südseite unbefriedigend, da die Gartenparzellen zu den äußeren Grenzen selten abschirmende Gehölzpflanzungen aufweisen. Auf der Südseite sorgt lediglich im Bereich der Gemeinschaftsfläche eine Birkenreihe für die erforderliche Eingrünung. Die mächtige, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Pappelreihe entlang der westlichen Sportplatzgrenze sorgt für eine befriedigende Einbindung der Kleingärten von Osten her.

7.2.2 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Nach Norden an die Kleingartenanlage schließt sich landwirtschaftliche Nutzfläche an. Zur Zeit der Bestandsaufnahme wurde hier Hackfruchtanbau betrieben.

7.2.3 Landschaftsschutzgebiet

Auf Höhe der Nordgrenze der Sportanlage verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes 'Auenverbund Wetteraukreis' (Verordnung vom 21.12.89) in West-Ost-Richtung durch den Geltungsbereich. Der nördliche Teil der o.g. landwirtschaftlichen Nutzfläche ist Bestandteil dieses Landschaftsschutzgebietes

8 ENTWICKLUNG

8.1 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

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

- die Konzentration von Naherholungseinrichtungen am Ortsrand (hier Sportanlagen, Kleingärten) erzeugt geringere Eingriffe in Natur und Landschaft als eine Streuung,
- sinnvoll kann nur eine Verlegung der Gärten und der Sportanlagen an einen unproblematischeren Standort sein, was aber unverhältnismäßig hohe Kosten erzeugen würde,
- 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

Das derzeitige Gartenareal ist im Besitz der Stadt Karben. Daher soll die Nutzung auch zukünftig entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes als Dauerkleingartenanlage stattfinden.

8.2.1 Dauerkleingärten

Ein Katalog aus textlichen Festsetzungen soll gewährleisten, daß zukünftige Veränderungen auf der Anlage zu einem geschlosseneren und homogeneren Erscheinungsbild führen, als dies bisher der Fall ist. Zu nennen sind insbesondere folgende Nutzungsregelungen:

- Um zukünftig eine gewisse Einheitlichkeit bei Größe und Gestaltung der Gartenlauben zu gewährleisten, wird ihre Größe auf max. 30 cbm umbauten Raum incl. offener Überdachung begrenzt. Es wird einschl. der Außenwandverkleidung Holzbauweise und eine dunkle Dachdeckung vorgeschrieben.
- Durch die Festsetzung von Mindest- und Maximalgrößen der Gartenparzellen soll bei zukünftigen Neuparzellierungen die Entstehung von zu kleinen bzw. zu großen Gärten verhindert werden.

8.2.1.1 Erschließung

Die Erschließung soll auch in Zukunft vom Lacheweg her erfolgen.

Bisher sind keine Engpässe bei der Stellplatzversorgung bekannt. Dies ist sicherlich auch auf die Mitbenutzung der auf der benachbarten Sportanlage vorhandenen Parkplätze zurückzuführen. Eine Zunahme der Gartenparzellen ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Zusätzliche Stellplätze werden daher im Bebauungsplan nicht ausgewiesen.

8.2.1.2 Wasserversorgung

Ein Anschluß der Dauerkleingartenanlage 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.

8.2.1.3 Gemeinschaftseinrichtungen

Die zur Kleingartenanlage gehörende Fläche mit Gemeinschaftseinrichtungen wird im Bebauungsplan nach § 9(1) 22 BauGB mit der Zweckbestimmung 'Fest- und Kinderspielplatz' sowie 'Vereinsheim' (zusätzlich Baufenster m. Baugrenzen) ausgewiesen.

Für den Fest- und Kinderspielplatz wird der Anteil an zu begrünender Fläche auf 60% der nicht überbauten Gemeinschaftsfläche festgesetzt. Zur Flächenbefestigung dürfen nur wassergebundene Materialien verwendet werden.

Das Vereinshaus darf eine max. Grundfläche von 170 m² aufweisen. Zulässig ist eine eingeschossige Bauweise mit Pult oder Flachdach ohne Unterkellerung. Wohnungen sind im Vereinshaus unzulässig.

8.3 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ DES NATURHAUSHALTES UND DES LANDSCHAFTSBILDES

8.3.1 Baulichkeiten

Die Größe und Höhe der Gartenlauben sowie des Vereinshauses werden begrenzt, um die negativen Auswirkungen der Baulichkeiten auf das Landschaftsbild zu minimieren und eine Eingrünbarkeit sicherzustellen.

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

8.3.2 Flächenversiegelung

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

Die Fläche für Gemeinschaftsanlagen darf ausgenommen der Bebauung durch das Vereinsheim nicht versiegelt werden. Zulässig sind max. 40% der nicht überbauten Gemeinschaftsfläche als wassergebundene Decke. Die restlichen 60% der nicht überbauten Gemeinschaftsfläche sind zu begrünen.

8.3.3 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.

8.3.4 Nutzungsbeschränkungen, Bindungen für vorhandene Vegetation, Pflanzgebote

Die Kleingärten sind im Sinne des Bundeskleingartengesetzes zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung zu nutzen.

Zur Sicherung des Nutzungszieles und zur Erzielung eines befriedigenden Erscheinungsbildes der Anlage 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.
- Vorhandener raumwirksamer und standortgerechter Baumbestand wird mit einem Erhaltungsgebot gesichert.
- Gebote zur Anpflanzungen von Obstbäumen sollen für eine stärkere Durchgrünung der Anlage mit raumwirksamen Bäumen sorgen. Außerdem wird der Anteil an intensiv gepflegten Rasenflächen aus ökologischen und gestalterischen Gründen auf 30% der Gartenfläche begrenzt.
- Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist auf den Kleingartenparzellen unzulässig.

8.3.5 Landschaftliche Einbindung

Um eine befriedigende Einbindung der Kleingartenanlage in die Landschaft sicherzustellen, wird ergänzend zu den unter Pkt. 8.6.4 genannten Pflanzgeboten, entlang der Grenzen zu anderen Nutzungen (also den äußeren Grenzen) eine Pflanzgebot für eine standortgerechte, einheimische Hecke mit einer Mindestbreite von 2,0 m festgesetzt.

Entlang der nördlichen Grenze der Kleingartenanlage wird als Übergangszone zur freien Feldflur ein 10 m breiter Streifen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9(1) 20 BauGB mit einem Pflanzgebot für Feldholzhecken und Wiesensäume festgesetzt. Mit dieser Maßnahme wird das in diesem Bereich unbefriedigende Landschaftsbild verbessert und ein nutzungsfreier Lebensraum für Flora und Fauna geschaffen.

9 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS-/ AUSGLEICH- 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 Niddaau nach der Hochwasserregulierung, intensive Ackernutzung war. Die Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche in Kleingärten ist daher 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 Kleingärten:

11.191 - Acker, intensiv genutzt mit 13 Wertpunkten.

Die Planung sieht folgende durchweg höher bewerteten Nutzungstypen vor:

11.212 - Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil mit 19 Wertpunkten,

02.400 - Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht) mit 27 Wertpunkten
und

06.930 - Naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese) mit 21 Wertpunkten.

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt, daß sich der Biotopwert des Plangebietes durch die ausgewiesenen Flächennutzungen erhöhen wird. Somit ist der Ausgleich des Eingriffes im Sinne des § 6 HENatG bei einer Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes gewährleistet.