

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN NR. 819 „KLEINGARTENANLAGE UNTERE FASANERIE“

BEGRÜNDUNG

(STAND: OKTOBER 1996)

INHALTSVERZEICHNIS

1 GELTUNGSBEREICH.....	2
2 GRÜNDE FÜR DIE PLANAUFSTELLUNG	2
3 ABLEITUNG AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN	4
3.1 RAUMORDNUNGS- UND LANDESPANUNG.....	4
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	4
3.3 SCHUTZGEBIETE + SCHUTZOBJEKTE	4
4 VORHANDENE BEBAUUNGSPLÄNE	5
4.1 GÜLTIGE B-PLÄNE (STAND: 7.94)	5
4.2 B-PLÄNE IM VERFAHREN (STAND: 7.94)	5
4.3 SONSTIGE VORHABEN	5
5 BESTANDSBESCHREIBUNG	5
6 PLANINHALT	6
6.1 ART UND MAß DER NUTZUNG	6
6.1.1 <i>Kleingartenanlage</i>	6
6.2 ERSCHLIEßUNG / VERKEHRERSCHLIEßUNG	7
6.3 LANDSCHAFTSPLAN	7
6.4 ALTLASTEN	8
6.5 IMMISSIONSSCHUTZ	8
6.6 VER- UND ENTSORGUNG	8
6.6.1 <i>Wasserversorgung</i>	8
6.6.2 <i>Abwasserableitung / Entsorgung</i>	8
6.6.3 <i>Grundwassersicherung</i>	8
6.6.4 <i>Trinkwasserschutz- / Heilquellenschutzgebiet</i>	8
6.6.5 <i>Überschwemmungsgebiet</i>	8
7 ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER VORGEZOGENEN BETEILIGUNG DER BÜRGER	9
8 AUFSTELLUNGSVERFAHREN	9
9 BODENORDNUNG	9
10 KOSTEN.....	9

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan liegt im Süden des Stadtgebietes Hanau in der Gemarkung Klein-Auheim, (Flur 11), zwischen dem sogen. Tistrasee und dem Freizeit- und Wildpark "Untere Fasanerie".

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Entlang der Südseite des Wegeflurstücks 132/3 (*Triebweg*), gemessen von der östlichen Begrenzung des Wegeflurstücks 4 (*Weg zur Fasanerie*) 154m in westlicher Richtung sowie von vorhergehendem Schnittpunkt *Triebweg / Weg zur Fasanerie* den *Weg zur Fasanerie* in der Flucht 5m nach Norden verlängern. Von dort aus 54m parallel zum *Triebweg* in östlicher Richtung.
- Im Osten: Nun nach Süden folgend auf die südliche Grenze des *Triebweges*. Hier erfolgt ein Versprung von 3m in westlicher Richtung entlang der Weggrenze. Von dort 100m entlang einer gedachten Linie in südöstlicher Richtung.
- Im Süden: Weiter 110m entlang einer gedachten Linie in südwestlicher Richtung bis zur Ostgrenze des Wegeflurstücks 4 (*Weg zur Fasanerie*). Weiter 15m entlang der Ostgrenze des vorgenannten Flurstücks in nördlicher Richtung. Von dort entlang einer gedachten Linie 36m in westlicher Richtung. Von diesem Punkt aus 28m in nördlicher Richtung. Weiter 106m in westlicher Richtung.
- Im Westen: Von dort aus 60m entlang einer gedachten Linie in nördlicher Richtung bis zur Südseite des Wegeflurstücks 132/3 (*Triebweg*).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,8ha.

2 Gründe für die Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 30.5.1994 beschlossen den B-Plan 819 "Kleingartenanlage Untere Fasanerie" aufzustellen.

Durch die Planung wird der starken Nachfrage nach Gartenland entsprochen. Die Planung sichert vorhandene Gartennutzung auf einer Fläche, die seit 1947 gärtnerisch genutzt wird.

Mit dem Bebauungsplan werden die planerischen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und gärtnerische Nutzung, als vereinsgebundene kleingärtnerische Nutzung, erreicht.

Die Lage des Planungsgebietes in der Randlage zu einem Landschaftsschutzgebiet und dem Naturschutzgebiet "Untere Fasanerie von Klein-Auheim" sowie zur offenen Landschaft hin verlangt ökologische Sicherungsmaßnahmen und Gestaltungsfestsetzungen, sowohl für die innere Gestaltung der Kleingartenanlage als auch für ihre Randbereiche.

3 Ableitung aus übergeordneten Planungen

3.1 Raumordnungs- und Landesplanung

In der Teilkarte "Siedlung und Landschaft" des nunmehr gültigen Regionalen Raumordnungsplans Südhessen vom 26.4.1995 sind die Flächen des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 819 "Kleingartenanlage Untere Fasanerie" als Teil des Regionalen Grünzuges dargestellt. Sie liegen am Rand eines Gebietes für den Biotop- und Artenschutz (-> Tistrasee; B-Plan Nr. 808.1) und eines Bereichs für den Schutz oberirdischer Gewässer (südlich angrenzendes Hellenbachtal). Angrenzend ist ein Naturschutzgebiet dargestellt.

Mit der Lage des Gebietes im Regionalen Grünzug (Bereich für Nah- und Feierabendholung) wird den Zielen des RROPs mit der vorliegenden Planung im wesentlichen entsprochen.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hanau vom 30.01.1982 ist das Areal der Kleingartenanlage "Untere Fasanerie" als Grünfläche - Kleingärten dargestellt. Das Gebiet liegt im Vorranggebiet für oberflächennahe Lagerstätten.

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

3.3 Schutzgebiete + Schutzobjekte

Das Plangebiet grenzt im Westen, Süden und Osten an das Naturschutzgebiet "Untere Fasanerie von Klein-Auheim" (VO vom 22.9.1981). Der südliche, vorhandene Parkplatz liegt innerhalb der Grenzen des Naturschutzgebietes.

Mit Schreiben des Regierungspräsidenten vom 20.09.1996 stellt das Regierungspräsidium in Aussicht, die Fläche des Parkplatzes der Kleingärtner aus dem Schutzgebiet herauszunehmen.

Die vorhandene Kleingartenanlage grenzt im Norden an den Geltungsbereich der Verordnung zur einstweiligen Sicherstellung von Landschaftsteilen im Altkreis Offenbach -Landschaftsschutzverordnung- (VO vom 14.8.1995). Der vorhandene, nördlich der Kleingartenanlage liegende Parkplatz ist auf der Parzelle des Triebwegs und somit außerhalb der Grenzen der einstweilig sichergestellten Schutzgebietes.

Die Untere Fasanerie von Klein-Auheim steht als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Sichtbares Zeichen im Planungsgebiet ist die Einfassungsmauer, die zugleich die Nordgrenze der Kleingartenanlage als auch der Fasanerie bildet.

Andere Schutzgebiete oder -objekte sind im Planungsraum nicht vorhanden.

4 Vorhandene Bebauungspläne

4.1 Gültige B-Pläne (Stand: 7.94)

Nördlich des Plangebietes schließt der B-Plan 808 'Klein-Auheimer See' an. Der B-Plan wurde am 8.2.1986 rechtskräftig. Inhalt des B-Plans 808 ist die planungsrechtliche Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und Entwicklung des Bereiches am Klein-Auheimer See (*Tistrasee*) zu einem Naherholungsgebiet. Dieses Ziel wird nicht mehr verfolgt (siehe nächster Punkt.).

4.2 B-Pläne im Verfahren (Stand: 7.94)

Am 28.9.1990 wurde vom Magistrat der Stadt Hanau beschlossen, den Klein-Auheimer See entgegen den Zielen des B-Plans 808 nicht zu einem Badesee zu entwickeln. Vielmehr wurde mit dem Änderungsbeschluß der B-Plan 808.1 für Teilbereiche des B-Plans 808 beschlossen. Ziel des B-Plans 808.1 ist, die fortgeschrittene ökologische Entwicklung des nördlichen Seeufers zu sichern.

4.3 Sonstige Vorhaben

Derzeit sind keine weiteren Vorhaben geplant oder in der Umsetzung, die in Kontext oder räumlichen Zusammenhang mit der Kleingartenanlage 'Untere Fasanerie' stehen.

5 Bestandsbeschreibung

(Siehe auch unter Pkt. Landschaftsplan)

Das Plangebiet wird seit 1947 als Freizeitgartengebiet genutzt. Die Parzellierung und gestalterische Struktur der Anlage ähnelt dem typischen Schema von Dauerkleingartenanlagen.

Die Vereinsstruktur hat formalen Charakter.

Die Anlage paßt optisch und funktional in das Gefüge des südlich Klein-Auheim liegenden und genutzten Landschaftsraumes. Die räumlich-funktionale Lage gibt dem Gebiet einen hohen Freizeitwert. Der Verein verfügt über ein Vereinsheim. Die Anlage ist in ca. 60 Parzellen gegliedert.

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

Die Kleingartenanlage ist in den Randbereichen mit typischen, standortgerechten und einheimischen Gehölze eingegrünt, so daß sie sich dem Landschaftsbild unterordnet und von der offenen Flur aus kaum wahrnehmbar ist. Die Anlage selbst verfügt über einen nur geringen Anteil versiegelter Flächen. In einigen Parzellen wird über Handpumpen Wasser zutage gefördert.

6 Planinhalt

Mit dem vorliegenden Plan wird im wesentlichen die Art der Nutzung festgeschrieben. Es werden Regelungen hinsichtlich des ruhenden Verkehrs und der baulichen Ausnutzung sowie dem Erhalt des Landschaftsbildes getroffen.

6.1 Art und Maß der Nutzung

Das bauliche Maß beträgt in Dauerkleingartenparzellen 24 m² überbauter Fläche.

Die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Vereinsheim sind im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich gärtnerische Freizeitnutzungen.

6.1.1 Kleingartenanlage

Das Höchstmaß baulicher Nutzung im Kleingarten leitet sich aus dem im Bundeskleingartengesetz (vom 28.2.1983, zuletzt geändert am 8. April 1994) vorgegebenen Rahmen ab. Je Kleingarten ist nur eine Gartenlaube mit max. 24m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig.

Ein Vereinshaus ist zulässig. Weitere vorhandene Gemeinschaftsanlagen sind: Geräteschuppen, Kleinkinderspielfeld, Wege und gemeinschaftliche Grünflächen innerhalb der Kleingartenanlage.

Das Funktionsprogramm der Dauerkleingartenanlage sieht folgendermaßen aus:

Die Kleingartenanlage teilt sich in ca. 60 Gartenparzellen.

Die Infrastrukturangebote sind folgende:

Vereinshaus:	Ein Vereinshaus ist vorhanden, die überbaubare Fläche dafür ist ausgewiesen.
Versorgung:	Nur das Vereinshaus darf an das öffentliche Stromnetz angeschlossen werden. Ein weitergehender Anschluß von Einzelparzellen oder einzelner Hütten an das Stromnetz ist nicht zulässig. Die Stromerzeugung mit Hilfe von Generatoren ist unzulässig. Für das Vereinshaus kann ein Telefonanschluß vorgesehen werden, so daß in Notfällen Hilfe herbei geholt werden kann.
Entsorgung:	Die Entsorgung von Toilettenanlagen erfolgt in eine geschlossene Grube, die dem Vereinsheim zugeordnet ist.
Fahrräder:	Fahrradstellplätze werden in örtlicher Nähe zum Vereinshaus innerhalb der Kleingartenanlage angeboten. Darüber hinaus ist vorgesehen, daß die Fahrräder von ihren Besitzern / Eigentümern auf der Gartenparzelle abgestellt werden.
Pkw:	Pkw-Stellplätze werden für die Kleingärtner auf der südlich an die Anlage anschließenden Fläche als vereinsgebundene Stellplatzanlage ausgewiesen.

6.2 Erschließung / Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung für das Plangebiet ist der von der "Unteren Fasanerie" zum Triebweg (entlang des Tistrasees) führende Weg, der entsprechend den Anforderungen schon ausreichend ausgebaut ist.

Die Verkehrserschließung der Kleingartenanlage erfolgt über den oben bezeichneten Weg. Die vereinsgebundene Pkw-Abstellanlage wird südlich der Anlage im Bestand gesichert und entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau zurückgebaut und ausgestaltet.

Für Besucher des Naherholungsgebietes werden Parkplätze nördlich der Dauerkleingartenanlage ausgewiesen. Diese Anlage dient der Lenkung des ruhenden Verkehrs. Die erforderliche Gliederung des Stellplatzes darf aufgrund der darüberführenden Freileitung nur mit schnittverträglichen Sträuchern bepflanzt werden.

6.3 Landschaftsplan

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

Aufgabe des landschaftsplanerischen Fachbeitrages ist es, zu beurteilen, ob das Areal für eine kleingärtnerische Nutzung geeignet ist und, ob durch die kleingärtnerische Nutzung nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten sind.

Dazu werden folgende Feststellungen getroffen:

Die Anlage ist landschaftsästhetisch in die Umgebung integriert.

Die Schutzgüter Grundwasser, Oberflächengewässer, Boden, Luft, Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild wurden und werden durch die Kleingartenanlage nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt.

Die seit ca. 50 Jahren bestehende Kleingartenanlage hat die im nahen Umfeld existierenden hochwertigen Biotope (z.B. NSG "Untere Fasanerie von Klein-Auheim") nicht beeinträchtigt, so daß diese bis heute ihre Lebensraumqualität entfalten.

Insbesondere für den Teilbereich Boden wurde ein Bodengutachten beauftragt, da weder eine geologische Karte noch eine Bodenkarte für diesen Bereich verfügbar sind.

Das Bodengutachten kam zu dem Ergebnis, daß „aus bodenkundlicher Sicht der größte Teil des Geländes kleingärtnerisch gut nutzbar ist. Der Bereich, der weniger geeignet ist, wird derzeit 'angepaßt' genutzt.“ In diesen Bereichen wird keine gärtnerische Nutzung betrieben. Es sind dort Rasenflächen oder Spielflächen angelegt. „Anhaltspunkte für eine nachhaltige negative Beeinträchtigung der Funktions- und Leistungsfähigkeit von Boden oder Grundwasser haben sich nicht ergeben“.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag endet mit der Feststellung, daß die vorhandene Nutzung mit den Naturraumpotentialen verträglich ist.

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

Festsetzungen und Vorschläge werden insbesondere zur Sicherung vorhandener wertvoller Lebensräume, zur Gehölzverwendung, insbesondere im Öffentlichen Bereich und an den Rändern, zur Begrenzung der qualitativen und quantitativen Versiegelung sowie zum Maß der baulichen Nutzung gemacht.

Es wird darauf verwiesen, daß mit der Überführung der Kleingartenanlage in eine Dauerkleingartenanlage nach Bundesrecht, auch die in Artikel 1(2)b des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.1994 genannten Grundsätze Berücksichtigung finden werden, so daß die "Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege [...] bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens" Beachtung finden werden.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entfällt, da mit dem Bebauungsplan keine Eingriffe nach §5 HeNatG i.V. mit der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

6.4 Altlasten

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

In ca. 100m bzw. 300m liegen zwei Altablagerungsflächen mit Bauschutt und Erdaushub (aktuelles Altlastenkataster der Stadt Hanau; lfd. Nrr: 40 und 41).

6.5 Immissionsschutz

Schädliche Immissionen sind für das Plangebiet derzeit nicht nachweisbar.

6.6 Ver- und Entsorgung

6.6.1 Wasserversorgung

Der Anschluß an das Wasserversorgungsnetz ist grundsätzlich nur für das Vereinshaus möglich.

6.6.2 Abwasserableitung / Entsorgung

Toilettenanlagen sind in eine dem Vereinsheim zugeordnete, geschlossene Grube zu entsorgen.

6.6.3 Grundwassersicherung

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes zur Grundwassersicherung.

6.6.4 Trinkwasserschutz- / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasserschutz- noch in einem Heilquellenschutzgebiet.

6.6.5 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet.

7 Ergebnis der Beteiligung der vorgezogenen Beteiligung der Bürger

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

8 Aufstellungsverfahren

Der Geltungsbereich für die am 23.11.1992 beschlossene Aufstellung des Bebauungsplans wird neu abgegrenzt, entsprechend der oben beschriebenen Abgrenzung.

Mit Schreiben des Regierungspräsidenten vom 20.09.1996 stellt das Regierungspräsidium in Aussicht, die Fläche des Parkplatzes der Kleingärtner aus dem Naturschutzgebiet „Untere Fasanerie von Klein-Auheim“ herauszunehmen, da die Parkplatznutzung mit den Zielen der Schutzverordnung nicht vereinbar ist. Das Ergebnis der eigens hierfür vom Regierungspräsidium durchzuführenden Anhörung zur Teilnovellierung der Verordnung über das Naturschutzgebiet ist abzuwarten. Der Bebauungsplan Nr. 819 „Kleingartenanlage Untere Fasanerie“ kann erst Rechtskraft erlangen, wenn das Teillöschungsverfahren erfolgreich zu Ende geführt worden ist.

9 Bodenordnung

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

10 Kosten

Zur Durchführung des Bebauungsplans entstehen für die Baum- und Gehölzpflanzungen im öffentlichen Bereich Kosten in Höhe von ca. 10.000 DM.

Die Kosten entstehen für die Bepflanzung der öffentlichen Stellplatzanlagen.

Hanau, im Oktober 1996

Weicker
Baudirektor

aufgestellt: Stadtplanungsamt

Dipl.-Ing. Thomas Dittmann