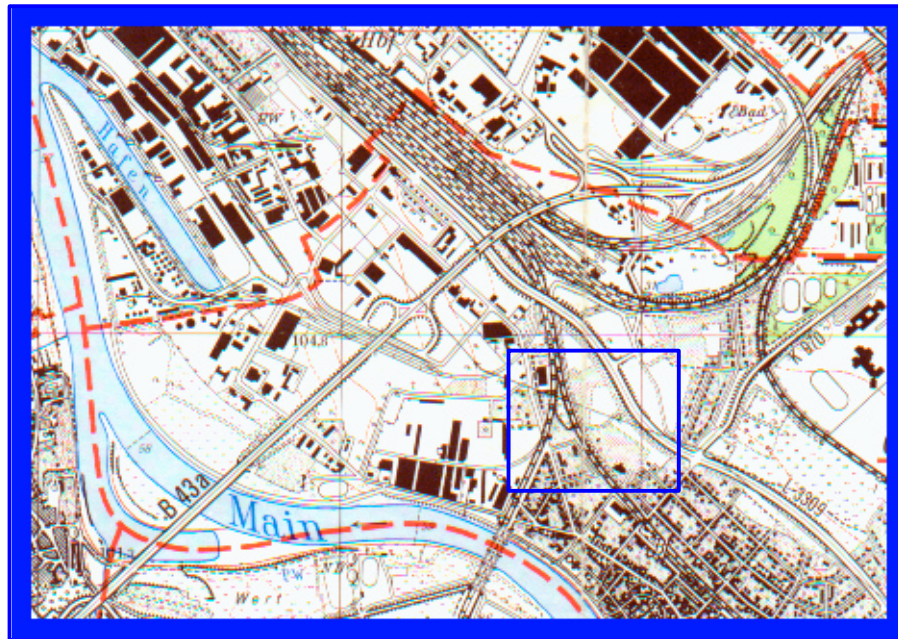


STADT HANAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 916

Bebauungsplan ‚Die Arzgewann‘



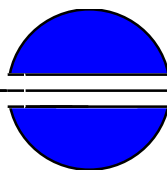
Ausschnitt aus TK, Blatt 5819 Hanau M 1 : 25.000

Hess. Landesvermessungsamt 1990

aufgestellt im Auftrag der Stadt Hanau

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	3
2.	Bestandsbeschreibung und Bewertung	3
2.1	Landschaftsbild	3
2.2	Flächennutzungen	4
2.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
2.4	Flora und Fauna	5
2.5	Klima	5
2.6	Flächenschutz	5
2.7	Nutzungstrends	5
2.8	Zusammenfassende Bestandsbewertung	6
3.	Planung	6
3.1	Ziel der Planung	6
3.2	Funktionales und gestalterisches Leitbild	6
3.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.4	Verkehrliche Erschließung	7
3.5	Ver- und Entsorgung	8
3.6	Freizeitgärten	8
3.7	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	8
4.	Zusammenfassung	9
	Quellenangabe	9

1. Einleitung

1.1. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans

Beim Planungsgebiet ‚Die Arzgewann‘, das zwischen dem Bahnhofsgelände des Hauptbahnhofes Hanau und dem Stadtteil Großauheim liegt, handelt es sich um eine jahrzehntelang gewachsene Freizeitgartenanlage 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 23.11.92 gefasst, der Bebauungsplan soll hiermit aufgestellt werden.

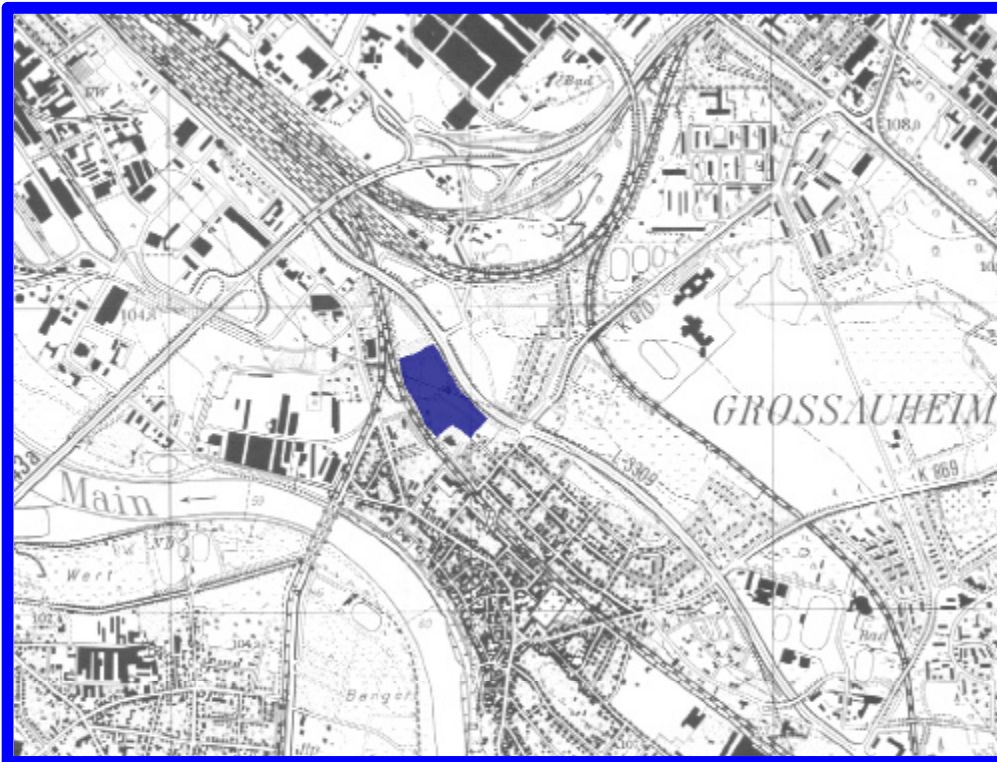
1.2 Rechtliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 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.

Lage und räumlicher Geltungsbereich



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

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 916 gelegenen Flächen bilden eine geschlossene, rechteckige Form mit einer von Nordosten nach Südwesten ausgerichteten Lage. Die Nordöstliche Grenze wird gebildet durch die Landesstraße 3309, die südwestliche Grenze wird durch die Bahnlinie Hanau- Aschaffenburg markiert. Im Südosten ist ein Wohngebiet des Hanauer Ortsteiles Großauheim bis an das Gartengebiet herangewachsen.

Der Geltungsbereich ist ca. 4,6 ha groß und umfasst folgende Flurstücke:

Flur: 82

Flurstücke: 995/300, 996/301, 998/302, 999/303, 1000/304, 1001/305, 308, 309, 310, 1002/306, 307, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331/3, 332/1, 331/2, 334/2, 333/1, 334/3, 335/1, 337/1, 338/1, 339/1, 343/1, 375/2, 376/2, 340/1, 358/1, 378/1, 382/1, 383/1, 386, 387, 391, 392, 395/2, 396, 399, 400, 401, 403, 404, 406, 407, 410, 411, 414, 416, 419, 420, 423, 425, 427, 437, 440, 441, 442, 1014/456, 456/2, 456/1, 1017/457, 457/2, 457/1, 415/1, 424, 436, 1020/458, 458/4, 458/3, 458/2, 458/1, 1027/459, 335/1, 336/1, 388/1, 389/1, 390, 393, 394, 395/1, 397, 398, 402, 405, 408, 409, 412, 413, 415/2, 417, 418, 421, 422, 426, 428, 435/2

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

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

2. Bestandsbeschreibung und Bewertung

2.1 Landschaftsbild

Das Planungsgebiet wird durch die seit Jahrzehnten andauernde Nutzung als Freizeitgärten bestimmt: Die Anlage ist in Einzelgärten untergliedert, die überwiegend durch lockere Einfriedungen räumlich von einander getrennt sind.

Die Freizeitgartenanlage liegt zwischen der Bahnstrecke Hanau- Aschaffenburg im Süden und der Landesstraße L 3309 im Norden. Die Fläche ist völlig eben und liegt gegenüber dem Straßendamm leicht vertieft.



2.2 Flächennutzungen

Die Grundstücke werden überwiegend als Nutzgärten zum Obst- und Gemüseanbau genutzt. Zwei Flurstücke werden ackerbaulich genutzt. Gartenhütten, Schuppen und Nebengebäude existieren auf den einzelnen Parzellen, jedoch in weitaus geringeren Größen und Anzahl als in vielen anderen Anlagen gleicher Art. Kleintierhaltung ist vorhanden, jedoch von untergeordneter Bedeutung. Bei der Gartenanlage „Arzgewann“ fällt auf, daß es eine große Anzahl von Obstgehölzen mit z.T. beträchtlichem Totholzanteil gibt. Die Begrünung setzt sich ansonsten überwiegend aus einheimischen Sträuchern und Bäumen zusammen. Die in einigen Bereichen extensive Bewirtschaftung hat zu der Erhaltung und Entwicklung von bemerkenswerten Rand- und Saumvegetationen geführt.



Obst- und Gemüseanbau, sowie Ackerflächen mit vielfältiger Saumvegetation kennzeichnen das Gebiet.

2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird über Seitenstraßen des Wohngebietes westlich der Bahnhofstraße in Großauheim erschlossen; intern erfolgt die Zufahrt über schmale, schwach befestigte Feldwege. Parkflächen sind nicht vorhanden; die PKW's der Gartenbesitzer werden entweder auf den Grundstücken direkt oder entlang der Wege abgestellt. Das Gelände ist für Fußgänger und Radfahrer gut zugänglich, lediglich der teilweise schlechte Zustand der Wege schränkt die Nutzung ein.

Anschlüsse an die öffentliche Versorgung mit Elektrizität und Wasser gibt es nicht; einzelne Grundstücke verfügen über Handpumpen oder Regenwassersammeltonnen.

2.4 Flora und Fauna

Die vorgefundene Flora und Fauna setzt sich überwiegend aus den für diese Flächen typischen Obstgehölzen sowie einheimischen Sträuchern und Bäumen zusammen. Es gibt noch zwei als Getreideanbauflächen genutzte Äcker, die bedingt durch ihre geringe Größe sowie die verbliebenen Saum- und Restflächen als extensiv genutzt einzustufen sind. Die auf der einen Fläche verbliebene Obstbaumreihe (mit hohem Totholzanteil) sowie die Saumvegetationen stellen wertvolle, weil seltene Strukturen in diesem Naturraum dar. Außergewöhnliche faunistische Vorkommen wurden auf der Fläche nicht beobachtet.

2.5 Klima

Laut Klimagutachten der Stadt Hanau (ifP 1992) ist der Planungsraum als Kaltluftentstehungsraum dargestellt. Planungsziele für diese Klimafunktionsräume sind die Erhaltung dieser Funktionen, d.h. die Erhaltung sowie Förderung von lokalen Windzirkulationen.

2.6 Flächenschutz

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes liegt weder in einem geplanten noch in einem ausgewiesenen Natur- oder Landschaftsschutzgebiet.

2.7 Nutzungstrends

Die große Zahl der Nutzgärten und der Pflegezustand einzelner Bereiche in diesem Gebiet läßt den Schluß zu, daß die Besitzer und Gartennutzer eher der älteren Generation zuzurechnen sind. Kurzfristig wird die bisherige Bewirtschaftung daher eher nachlassen, eher extensiv genutzte Flächen und brachfallende Bereiche deuten diese Entwicklung bereits jetzt an. Erfahrungsgemäß wird sich durch einen Generationenwechsel der Gartenbesitzer die Nutzung der Flächen eher in Richtung hin zu Freizeitgärten entwickeln, d.h. es werden verstärkt Zierrasenflächen angelegt, die derzeit vorhandenen Obstgehölze werden zugunsten von Zier (Nadel-)gehölzen zurückgehen, die vorhandenen Lauben und Gartenhütten werden vergrößert und komfortabler ausgestattet.

2.8 Zusammenfassende Bestandsbewertung

Das Gartengebiet „Die Arzgewann“ stellt sich als traditionelles, langjährig gewachsenes Gartengelände mit den dafür typischen Vegetations- und Nutzungsstrukturen dar. Es überwiegen Obst- und Nutzgärten. Die Erschließung über sehr einfach ausgebaute Feldwege reicht für die derzeitige Nutzung aus, für Radfahrer und Spaziergänger aus der näheren Umgebung ist die Anlage als wohnungsnahe Erholungsfläche sehr wertvoll.

Es ist ein Nutzungstrend weg vom Nutz-, hin zum Zier- und Freizeitgarten festzustellen.

3. Planung

3.1 Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen bestehende, gärtnerische Nutzungen und erforderliche bauliche Anlagen rechtlich gesichert werden. Langfristig will die Planung gravierende Nutzungsänderungen ausschließen und die Anlage als Erholungsfläche erhalten.

Ziel der Planung ist es mögliche Fehlentwicklungen zu verhindern und die Entwicklung im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes zu steuern. Der Bebauungsplan will einen harmonischen Übergang vom bebauten Bereich der Ortslage in die freie Landschaft erreichen.

3.2 Funktionales und gestalterisches Leitbild

Das lockere und landschaftlich geprägte Erscheinungsbild soll in der bestehenden Form festgeschrieben und somit langfristig erhalten bleiben.

Die Kleingartenanlage befindet sich am westlichen Ortsrand von Großauheim und liegt zwischen der nördlich verlaufenden L 3309 und den südlich verlaufenden Bahngleisen der Strecke Hanau – Aschaffenburg. In ihrer räumlichen Nähe zur Wohnbebauung ist die Anlage nicht nur für Kleingärtner ein bedeutender Freiraum, sie dient auch den Anwohnern zur Naherholung, sie dient der Durchgrünung und Belüftung des Stadtquartiers.

Festsetzungen zur Bepflanzung und Eingrünung der Gärten beabsichtigen die zum Teil ökologisch recht wertvollen Strukturen für den Fall von Nutzungsänderungen festzuschreiben und damit langfristig die geordnete Entwicklung der Anlage zu sichern. Der durch die reichhaltige Begrünung sich recht harmonisch gestaltende Übergang vom Siedlungsbereich in die Freiflächen soll bestehen bleiben.

Darüber hinaus sieht die Planung vor, die Freiflächen gegenüber der Landesstraße zu schützen.

Auch weiterhin soll die gute Durchgrünung und Bepflanzung der Anlage der Kaltluftentstehung und lokalen Windzirkulation dienen, womit ein klimatischer Ausgleich vor allem für überbaute Bereiche erreicht wird. Die Planung folgt somit den Forderungen des Klimagutachtens der Stadt Hanau für diesen Bereich.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich gliedert sich nach Art der Nutzung in ungefähr gleiche Flächenanteile in Nutzgärten und Freizeitgärten. Darüber hinaus sind zwei große Parzellen landwirtschaftlich genutzt.

Veränderte Bedürfnisse der Gartennutzer – der Anbau von Obst und Gemüse ist heute obsolet, wohnungsferne Gärten dienen zunehmend Freizeit Zwecken – sind auch in der Gartenanlage Arzgewann wahrnehmbar. Auch die ackerbauliche Nutzung wird langfristig verschwinden.

Die Planung zeigt für den gesamten Geltungsbereich die Kennzeichnung Freizeitgarten. Mit den darüber hinaus getroffenen Regelungen wird beabsichtigt, die kleingärtnerische Nutzung in vorherrschender Form beizubehalten. Für die derzeit noch ackerbaulich genutzten Flächen wird, vor dem Hintergrund eines wachsenden Bedarfs an Gärten, die Planungsabsicht 'kleingärtnerische Nutzung' vorgesehen; bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist den Flächen eine gärtnerische Nutzung zuzuführen.

Der Nutzgartenanteil im Planungsgebiet ist verhältnismäßig groß. Bedingt durch den flächenhaften Anbau von Obst und Gemüse beschränkt sich auf diesen Parzellen die Überbauung der Fläche auf kleinere Hütten und Lauben. Auch bei einer Nutzungsänderung der bewirtschafteten Flächen in Freizeitgärten soll auf eine gravierende, gesteigerte bauliche Auslastung der Freiflächen verzichtet werden.

Um hier vorzubeugen, bestehen Vorschriften, die für jede Gartenparzelle die Errichtung von maximal einer Laube gestatten. Die Lauben dürfen eine Größe von maximal 30 m³ (Einschließlich Vordach, überdachten Terrasse etc.) nicht überschreiten. Die maximale Traufhöhe beträgt 3 m über gewachsenem Grund. Die Lauben sind in die Umgebung einzupassen und deshalb in einfacher Bauweise auszuführen. Die Lauben dürfen nicht dem Wohnen dienen. Die Ausstattung mit einer Feuerstätte und die Unterkellerung der Lauben ist unzulässig. Tierhaltung ist unzulässig.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Freizeitgärten bleibt wie vorhanden bestehen. Über zwei Erschließungswege, parallel der Bahnlinie und parallel der Landesstraße – außerhalb des Geltungsbereichs verlaufend, ist die Gartenanlage vom Siedlungsbereich aus mit dem Auto, dem Fahrrad oder auch zu Fuß gut erreichbar. Beide Wege sind durch einen mittig durch das Gebiet – von West nach Ost – verlaufenden Erschließungsweg verbunden.

Im Geltungsbereich befinden sich außerdem, angepasst an die derzeitige Untergliederung der Gärten, weitere Wege, die die Erschließung sämtlicher Parzellen sichern. Da die Untergliederung vor Ort nicht vollständig identisch mit den in der Flurkarte dargestellten Parzellen ist, sieht die Planung, teilweise vom Bestand abweichend, eine Belastung der Flächen mit Gehrechten vor. Somit ist die Erschließung aller Parzellen gem. Flurkarte abgesichert. Das Gehrecht ist in einer Breite von 2 - 3 m eingetragen.

Die Erschließungswege sollen in bestehender Ausbauf orm als unversiegelte Wegeflächen bestehen bleiben.

3.5 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist weder an die zentrale Abfall- und Abwasserversorgung, noch an die Wasser- und Stromversorgung angeschlossen. Für die freizeitgärtnerische Nutzung 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.

Ein Anschluss an das Trinkwasserversorgungsnetz ist auszuschließen.

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 Untergliederung der Gärten stimmt nicht exakt mit der Parzellierung der Flurkarte überein. Um bewirtschaftbare Flächengrößen zu erreichen, sind vor Ort teilweise mehrere Parzellen zu einer Gartenparzelle zusammengefasst. Von einer sinnvollen Ausnutzung der Freizeitgärten kann bei einer Mindestgröße der Gärten von 200 m² ausgegangen werden.

Die innerhalb der Anlage vorherrschenden Strukturvielfalt deutet auf die hohe ökologische Wertigkeit der Gärten hin. Die Erhaltung der vorherrschenden Biotoptypen ist erstrebenswert. Der hohe Anteil an alten Obstbäumen und einheimischen Sträuchern sollte auch langfristig bestehen bleiben. So ist die Anpflanzung standortfremder, pflegeleichter Pflanzen durch die vorgenommenen Festsetzungen eingeschränkt, abgängige Bäume und Sträucher dürfen nicht durch Koniferen oder vergleichbare immergrüne Nadelgehölze ersetzt werden.

Unter ökologischen Gesichtspunkten ist auch der geringe Versiegelungsgrad der Fläche bemerkenswert und deshalb beizubehalten. Werden neue Wege- und Stellplatzflächen angelegt, so sind diese in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Darüber hinaus darf die Überbauung der Gärten inklusive eines Freisitzes mit offener Überdachung und / oder Gewächshaus nicht mehr als 24 m² Fläche betragen. Die Begrünung des Daches ist wünschenswert.

Die Gartenanlage ist gegenüber den Belastungsfaktoren Landesstraße und Bahnlinie durch eine ausgiebige Eingrünung in Form eines Gehölzstreifens zu schützen. Dabei gilt es den Gehölzbestand zur Bahnlinie in bestehender Form zu erhalten, und zur Landesstraße hin zu ergänzen.

Weiter tragen zu einer gepflegten Entwicklung der Gärten die Regelungen zur inneren Ordnung und Gestaltung sowie zur Einfriedung der Parzellen bei.

3.7 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet wird im wesentlichen in seiner bisherigen Nutzung gesichert; neue, gravierende Eingriffe sind nicht zu erwarten, da die im Rahmen des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen die ökologische Wertigkeit der Anlage festschreiben. Es bestehen

Festsetzungen zu Bepflanzungen und Überbauung der Flächen.

Eine geplante Umwandlung betrifft nur die Ackerflächen. Unter den gesetzten Bedingungen ist auch hier nicht von einer wesentlichen Verschlechterung der Biotopwertigkeit auszugehen.

Da ausgehend von der bestehenden Situation eine Verschlechterung im ökologischen Sinne in naher Zukunft nicht zu erwarten ist, erfolgt keine differenzierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

4. Zusammenfassung

Die Gartenanlage ‚Die Arzgewann‘ besteht seit vielen Jahren und hat sich im Lauf der Jahre zu einer bedeutenden Gartenanlage entwickelt, die sich trotz insularer Lage homogen in das Umfeld einpasst. Der Bestand zeichnet sich durch das Vorkommen vielfältiger ökologischer Strukturen aus und ist durch eine Vielzahl standortgerechter, einheimischer Laubbäume gekennzeichnet.

Die Gärten stellen Freizeitgärten und Nutzgärten in gleichem Maße dar. Innerhalb des Gebietes werden darüber hinaus zwei große Flächen landwirtschaftlich genutzt. Langfristiges Planungsziel ist die Nutzung der Anlage als ‚Freizeitgärten‘ bei Betonung vorhandener Biotopstrukturen.

Der Bebauungsplan will die Kleingärten sichern und ihre Entwicklung langfristig lenken. Festsetzungen zur Bepflanzung der Flächen beabsichtigen, wertvolle ökologische Strukturen und eine geordnete Entwicklung der Anlage festzuschreiben. Auch die Erfüllung der Durchgrünungs- und Belüftungsfunktion der Anlage im gesamtstädtischen Zusammenhang soll mit den genannten Festsetzungen gesichert sein.

Die Erschließung sämtlicher Parzellen wird durch die bestehende Erschließungsflächen und darüber hinaus durch die Schaffung von Gehrechten gesichert. Mit der Festschreibung der Wegeflächen wird die Anlage auch für die Anwohner der benachbarten Wohnbebauung begehbar gemacht.

Quellenangabe:

ifP (1992), Klimagutachten der Stadt Hanau

Flächennutzungsplan und Teilplan Landschaftsplan (1981), Kommunalplan, Oberursel