

Dauerkleingärten "Am Dorfelder Weg"
der Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Gronau

ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN

Dipl.-Ing. Botho Schwarz
Planungsgruppe Freiraum und Siedlung
Armenruhstr. 30
6200 Wiesbaden, Tel. 06121 - 60 82 55

Stand: September 1985

INHALTSVERZEICHNIS :

Seite

1.	Rechtsgrundlagen	1
2.	Lage des Planungsgebietes	4
3.	Anlaß zur Aufstellung	5
4.	Landschaftliche Gegebenheiten	6
5.	Plankonzept	7
6.	Kosten	10

1. Rechtsgrundlagen

Grundlage für den Bebauungsplan mit Landschaftsplan ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 6. Juli 1979 , sowie das Hessische Naturschutzgesetz (HENatG) vom 24. Sept. 1980.

Gemäß § 1 Abs. 6 BBauG sind die natürlichen Gegebenheiten sowie die Landschaft als Erholungsraum, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Belange von Sport, Freizeit und Erholung bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 11 Bundesnaturschutzgesetz auch in besiedelten Bereichen Teile von Natur und Landschaft, einschließlich begrünter Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Nach § 4 (2) HENatG sind die Landschaftspläne als Darstellungen oder Festsetzungen in die Bauleitpläne aufzunehmen.

Das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Febr. 1983 bestimmt u. a. im § 1 was unter einem Kleingarten bzw. Dauerkleingarten zu verstehen ist. Darin heißt es :

" Ein Kleingarten ist ein Garten, der

1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und

2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen , zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern , zusammengefaßt sind (Kleingartenanlage).

Kein Kleingarten ist

1. ein Garten, der zwar die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt, aber vom Eigentümer oder einem seiner Familienangehörigen im Sinne des § 8 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes genutzt wird (Eigentümergearten) ;
2. ein Garten, der einem zur Nutzung einer Wohnung Berechtigten im Zusammenhang mit der Wohnung überlassen ist (Wohnungsgarten);
3. ein Garten, der einem Arbeitnehmer im Zusammenhang mit dem Arbeitsvertrag überlassen ist (Arbeitnehmergearten) ;
4. ein Grundstück, auf dem vertraglich nur bestimmte Gartenbauerzeugnisse angebaut werden dürfen;
5. ein Grundstück, das vertraglich nur mit einjährigen Pflanzen bestellt werden darf (Grabeland).

Ein Dauerkleingarten ist ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist. "

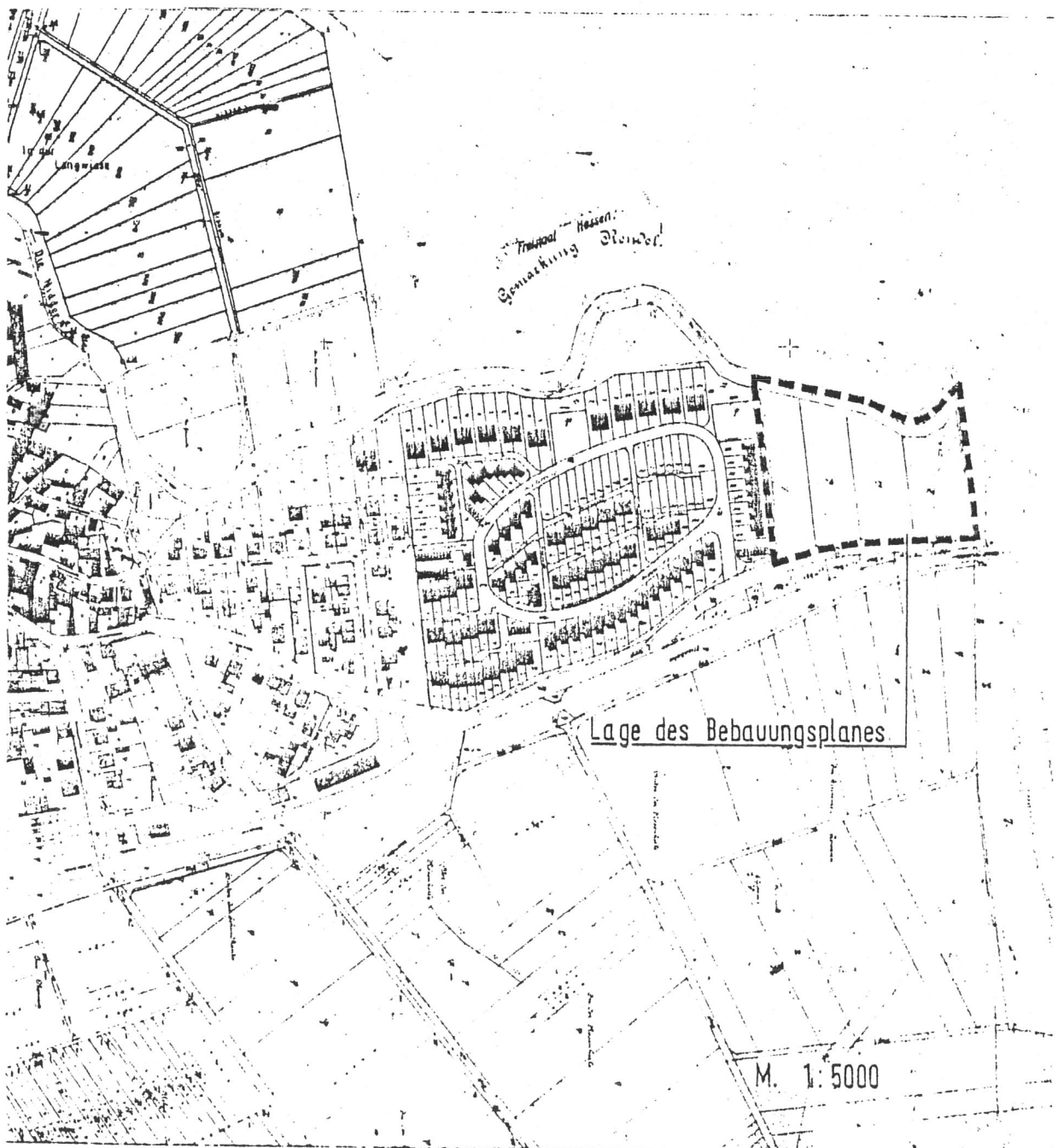
§ 3 enthält Aussagen zur Größe des Kleingartens und der Gartenlaube :

- (1) Ein Kleingarten soll nicht größer als 400 Quadratmeter sein.

- (2) Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig; die §§ 29 bis 36 des Bundesbaugesetzes bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für Eigentümergeärten.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Gronau und wird im Norden durch das Nidderufer und im Süden durch die Landesstraße L 3008 begrenzt. Die östliche Grenze ist gleichzeitig Gemarkungsgrenze zu Niederdorfelden. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 700 m.



3. Anlaß zur Aufstellung

Im Flächennutzungsplanentwurf des Umlandverbandes ist der oben beschriebene Bereich als Fläche für Dauerkleingärten ausgewiesen.

In Gronau besteht aufgrund des Bestandes an mehrgeschossigen Wohnbauten ein Bedarf an Kleingärten, der bisher weitgehend von privater Seite durch Pacht und Kauf geeigneter Flächen gedeckt wurde. Als Folge dieser Entwicklung verstärkte sich in den siedlungsnahen Freiräumen die Gefahr der Zersiedlung und brachte eine zunehmende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Erholungswertes mit sich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird angestrebt :

- . Flächen für den steigenden Bedarf bereitzustellen,
- . eine geschlossene Anlage nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu schaffen und
- . einen Kompromiß zu finden, zwischen dem Streben des einzelnen nach einem privaten Freiraum, dem er mit dem Erwerb oder der Pacht einer Parzelle als Kleingarten (in weitem Sinne) folgt und dem Nutzungsanspruch, den die Allgemeinheit an das Gebiet des Niddertales als ortsnahe Erholungsraum (mit wichtiger Funktion im Rahmen der Tages- und Feierabendholung) stellt.

4. Landschaftliche Gegebenheiten

Naturräumlich gehört das Planungsgebiet zum Bergener Rücken, der die südliche Begrenzung der Wetterau zur Mainebene bildet. Das Ausgangsgestein (Konglomerate und Sandsteine) ist von einer mächtigen Lößdecke überzogen, die einen fruchtbaren, feinsandigen Lehm Boden liefert. Dies erklärt auch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung als Ackerland.

Der typische Flattergras-Traubeneichen-Buchenwald stellt die pot. nat. Vegetation dar.

Bodenständige Gehölze sind

- Buche
- Traubeneiche
- Hainbuche
- Stieleiche
- Vogelbeere
- Salweide
- Espe
- Sandbirke
- Hasel
- Weißdorn
- Hundsrose.

Zur Nidder fällt das Gelände ca. 5 m sehr steil ab (Prallhang). Die Böschung ist stellenweise mit Weiden und Erlenbeständen; im westlichen Bereich überwiegen Staudenfluren. An der Böschungsschulter verläuft derzeit ein Trampelpfad, der als wichtige Wegeverbindung unbedingt zu erhalten ist. Bei der Neugestaltung sind die Blickbeziehungen im Niddertal zu

berücksichtigen.

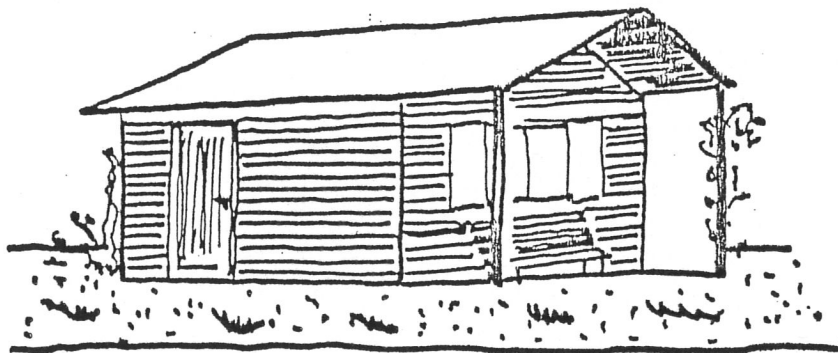
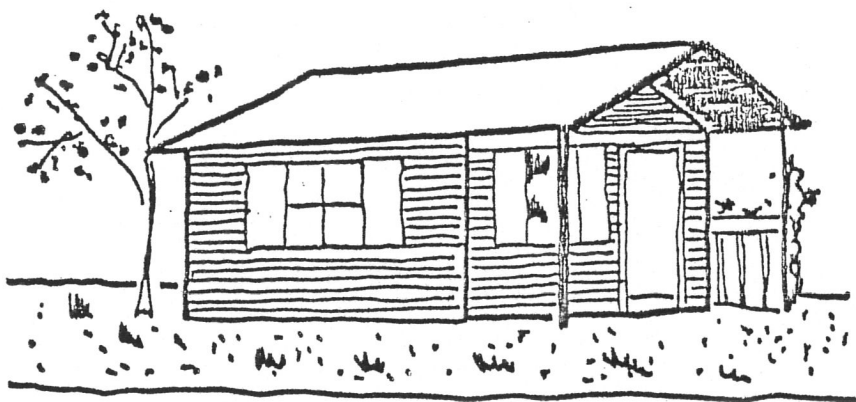
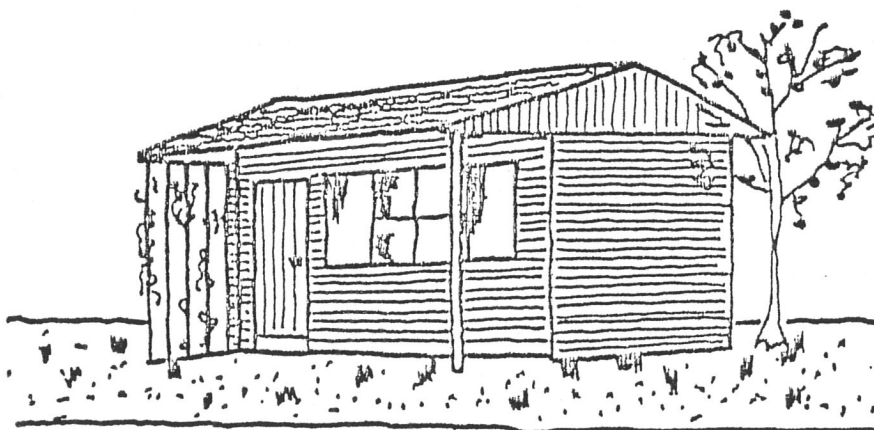
Der westlich angrenzende Spielplatz ist durch eine dichte Hecke gut eingegrünt. Zur südlich verlaufenden L 3008 steigt das Gelände um ca. 1 m an. Diese Böschungsfläche sollte genutzt werden, um das Kleingartengelände mit Gehölzanpflanzungen einzubinden.

5. Plankonzept

Neben einer möglichst optimalen Ausnutzung der Fläche für die gärtnerische Nutzung, galt es die wichtige Wegeverbindung am Nidderufer zu erhalten. Da die Dauerkleingärten als geschlossene Anlage konzipiert sind, wurde am Nidderufer ein im Durchschnitt 10 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die Dauerkleingartenfläche selbst wird überwiegend durch Stichwege erschlossen. Ein Zugang vom Nidderuferweg ist vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt im Süden zwischen Kinderspielplatz und dem Gebäude der Bundespost, wobei die Anbindung der Ausfahrt der Dauerkleingartenanlage an die L 3008 (alt) übersichtlich gestaltet wird. Für den ruhenden Verkehr werden insgesamt 20 Stellplätze ausgewiesen.

Bei der vorgesehenen Mindestgröße der Parzellen von 180 m^2 können 25 Kleingärten geschaffen werden. Auf jeder Parzelle ist die Errichtung einer Gartenhütte zulässig, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und dem Aufenthalt dienen, jedoch zur Übernachtung nicht bestimmt sind. Der umbaute Raum der Gartenhütten darf max. 30 m^3 betragen. Sie sind als Holzkonstruktion mit Satteldach zu erstellen. (vgl. hierzu die folgenden Beispiele) .

BEISPIEL ABEISPIEL BBEISPIEL C

- WÄNDE
- ANSTRICH
- DACHFORM
- DACHDECKUNG

AUSSEN BRETTERSCHALUNG
GEDECKTE HOLZFARBTÖNE
SATTELDACH
ZIEGEL

6. Kosten

Die Kosten, die der öffentlichen Hand im Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehen, betragen nach überschlägiger Ermittlung :

6.1 Dauerkleingartenanlage

Einfriedung	DM 21.000.-
Wege (wassergebundene Decke)	DM 26.500.-
Wege (Verbundpflaster)	DM 27.500.-
Stellplätze (Schotterrassen)	DM 7.725.-
Bepflanzung+ Bodenverbesserung	DM 43.000.-
Wasserversorgung	DM 67.000.-
Toilettenanlage	<u>DM 15.000.-</u>
Kostenschätzungssumme netto	DM 207.225.-
+ 14% MWSt	<u>DM 29.011,50</u>
Kostenschätzungssumme brutto	DM 236.236,50
Unvorhergesehenes+Aufrundung	<u>DM 3.763,50</u>
Kostenanschlagssumme	<u>DM 240.000.-</u>

6.2 Grünfläche an der Nidder

Fußweg	DM 6.000.-
Bepflanzung	DM 10.500.-
Ausstattung (3Bänke)	<u>DM 1.500.-</u>
Kostenschätzungssumme netto	DM 18.000.-
+ 14% MWSt	<u>DM 2.520.-</u>
Kostenschätzungssumme brutto	DM 20.520.-
Unvorhergesehenes+Aufrundung	<u>DM 480.-</u>
Kostenanschlagssumme	<u>DM 21.000.-</u>

Die Erschließungskosten werden zu 100% von der Stadt übernommen. Ein Antrag auf Bezuschussung ist beim Hessischen Landesamt für Ernährung, Landwirtschaft und Landesentwicklung in 6000 Frankfurt 90 bereits gestellt.

Die Gesamtanlage wird mit einem 1,75 m hohen Zaun umgeben. Einzäunungen der Einzelparzellen bis max. 1,0 m sind zulässig.

Die Eingrünung der gesamten Anlage erfolgt mit landschaftsgerechten Bäumen und Sträuchern nach einem gesonderten Bepflanzungsplan. Für die Bepflanzung der Einzelparzellen gilt das Hessische Nachbarrecht.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Sammlung von Niederschlagswasser sowie durch einen Wasseranschluß.

Für den Bau der WC-Anlage wird überprüft, ob die techn. Möglichkeit des Anschlusses an die Ortskanalisation besteht. Sollte das nicht der Fall sein, wird die Stadt Bad Vilbel über den Regierungspräsidenten eine Ausnahmegenehmigung für den Nichtanschluß an die Ortskanalisation beantragen.

Bad Vilbel, den 11.12.1985



Bürgermeister