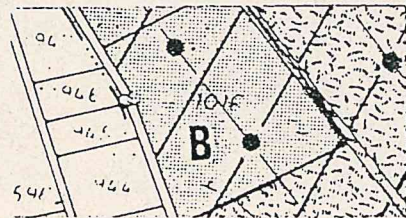


**Stadt Usingen
Begründung zum
Bebauungsplan
Freizeitgartengebiet
'Auf der Beund'**

§9(1)20.
 • Massnahmen zum Sch.
 Hier: Schutzstreifen für eine l
 Planbereiches innerhalb von l
 deseitig des Flutgrabens.



Entwicklungschancen
nutzen!

Biotopwerte sichern

Lebensräume vernetzen

Umweltqualitätsziele
definieren

Störpotentiale mindern

Erholungsräume aufwerten

Charakterzüge
der Landschaft stärken

Nutzungen koordinieren

Perspektiven entwickeln

Nutzungsschwerpunkte
gliedern

1997 / 98

• BÜRO FÜR UMWELTPLANUNG •
 Manfred Zarda Dipl. Ing.
 freier Landschaftsarchitekt BOLA
 Im Sterzel 1 / 65343 Eltville
 Tel. 0 6123 / 4695 // Fax. 900 920

Begründung zum

Bebauungsplan

'Freizeitgartengebiet

Auf der Beund'

Auftraggeber: **Stadt Usingen** der Magistrat (Bauamt)

Wihelmjstr.1

61250 Usingen

Fax 06081 / 102494

Tel. 06081 / 102452

Verfasser: **MANFRED ZARDA** (Dipl.Ing.) **BÜRO FÜR UMWELTPLANUNG**

Im Sterzel 1

65343 Eltville

Tel. 06123 / 4695

Fax 900 920

Begründung zum Bebauungsplan: 'Freizeitgartengebiet 'Auf der Beund'

Inhaltsübersicht

- 1 Zweck der Planung
- 2 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes
- 3 Übergeordnete Planungen
 - 3.1 Flächennutzungsplan der Stadt Usingen
- 4 Natürliche Grundlagen
 - 4.1 Lokalklima und Lufthygiene
 - 4.2 Geologie, Boden, Wasser
 - 4.3 Biotopwertpotential
- 5 Landschaftsanalyse und Planungsziele
 - 5.1 Angrenzende Nutzungen / Altlasten
 - 5.2 Aktuelle Flächennutzung und Stadtlandschaftsbild
 - 5.3 Naherholungsaspekte und Freizeitnutzungen
 - 5.4 Topographie
 - 5.5 Erhaltenswerter Vegetationsbestand
 - 5.6 Planungsziele
- 6 Zusammenfassende Erläuterung der Planung
 - 6.1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 6.2 Eingriffs- / Ausgleichs- Bewertung

Begründung zum Bebauungsplan: 'Freizeitgartengebiet 'Auf der Beund'

1 Anlass und Zweck der Planung

Die Stadt Usingen verfolgt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Zielsetzung, den rechtlichen Rahmen für eine künftig geordnete Weiterentwicklung des Planbereiches im Sinne baurechtlicher wie naturschutzrechtlicher Vorgaben zu schaffen. Fehlentwicklungen der Vergangenheit sollen unter angemessener Rücksichtnahme auf Bestandsstrukturen so behutsam als möglich korrigiert werden.

Es ist Ziel der Planung, entsprechend den gesetzlichen Vorschriften Rechtssicherheit für vorhandene Nutzungen und Einrichtungen zu schaffen. Konflikte zwischen Zielen der Minimierung zu erwartender Eingriffsqualitäten, einer sinnvollen Berücksichtigung von Ausgleichsqualitäten im Sinne des Naturschutzrechtes, sowie der Sicherung bestehender Freiraumqualitäten des Planbereiches und Interessen von Freizeitgartennutzungen sind hierbei weitestmöglich zu entschärfen.

Der Umfang bestehender und absehbarer erheblicher Eingriffsqualitäten im Sinne des Naturschutzrechtes wird untersucht, um auf dieser Basis im Sinne des Naturschutzrechtes sinnvolle planungsrechtliche Festsetzungen möglicher Ausgleichsqualitäten zu entwickeln.

Im Rahmen der (aus Sicht der Landespflege und des Naturschutzes akzeptablen) grundlegenden Nutzungsvorgaben für den Planbereich stellt sich bei einer angemessen differenzierten Strukturierung der Gebietsnutzung im Hinblick auf die formulierten Ziele ein qualitätvoller Spielraum als erreichbar dar.

2 Lage und Geltungsbereich

- Das Plangebiet liegt nordöstlich des Baugebietes Schleichenbach 1 und südöstlich der Hauptortslage von Usingen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 16 + 17 + 18 und wird von nachfolgend benannten Parzellen begrenzt, die mit Ausnahme der Bundesstrasse B456 innerhalb des Geltungsbereiches liegen:
 - im Norden:
8583/1 und 8617
 - im Osten:
8642
 - im Südosten:
8641 und 8634
 - im Süden:
8602/1
 - im Südwesten:
Böschungsbereiche der Frankfurter Strasse (B456)
 - im Nordwesten:
Grabenparzelle 8584/1

Begründung zum Bebauungsplan: 'Freizeitgartengebiet 'Auf der Beund'

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplan der Stadt Usingen

Der Planbereich ist bis auf eine unbedeutende Abweichung im Osten des Gebietes nahezu deckungsgleich im z.Zt. gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Usingen (bzw. des Umlandverbandes Frankfurt) als 'Grünfläche für Kleingärten' dargestellt.

Aus der geringfügigen Überschneidung des Geltungsbereiches dieses B-Planes mit einer im FNP als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellten Fläche (im Bereich der östlichen Gebietsabgrenzung) ergibt sich aus nachfolgenden Gründen keine nennenswerte Problematik:

- a) Die abweichende Fläche stellt mit ca. 4% des Gesamtgebietes in ihrer geringen Ausdehnung hier eine fast vernachlässigbare Größenordnung dar.
- b) Das Faktum, daß für mehr als 2,6 ha des Gesamtgebietes (ca. 6%) landwirtschaftliche bzw. extensiv naturnahe Nutzungen festgesetzt werden, aus denen sich ein funktionell entsprechender Ausgleich ergibt, ist aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege in dieser Form eher positiv einzustufen und führt flächenbilanzmäßig mindestens zu einer wertneutralen Kompensation.

4 Natürliche Grundlagen

4.1 Lokalklima und Lufthygiene

In der gegebenen Situation ist bedingt durch die Lage des Gebietes, seine Strukturierung und den unerheblichen Umfang der geplanten Nutzungsänderungen (weitgehende Festschreibung des Ist-Zustandes mit Begrenzung des künftig zulässigen Eingriffsvolumens) von planungsrelevanten, lokalklimatisch bedeutsamen Veränderungen nicht auszugehen.

4.2 Geologie, Boden, Wasser

- Hinweise auf planungsrelevante geologische oder hydrogeologische Besonderheiten liegen nicht vor.
- Der Fliessgewässerverlauf des Flutgrabens liegt insbesondere in seinem nordwestlichen Teil im Bereich von Flächen, die bis unmittelbar an die wasserführende Grabenkante heran Nutzungen unterliegen, welche den Anforderungen des hess. Wassergesetzes (hier insbes. §69) nicht entsprechen (bauliche Anlagen wie Gartenhütten und/oder unangepasste Bodennutzungen in unmittelbarer Ufernähe!).

Als Mindestmaßnahme einer diesbezüglichen Korrektur ist anzustreben, Erfordernisse entsprechender Veränderungen in der Nutzung der Uferbereiche (in 5-10m Breite beidseitig des Gewässers) mit Hilfe geeigneter Festsetzungen dieses Bebauungsplanes künftig besser durchsetzen zu können.

Begründung zum Bebauungsplan: 'Freizeitgartengebiet 'Auf der Beund'

4.3 Biotopwertpotential

- Ein realistisch mobilisierbares Potential für aus Sicht des Naturschutzes interessante Sonderstandortqualitäten weist der Planbereich nicht auf.
- Eine Gefährdung bestehender Vernetzungsfunktionen im Sinne von Biotopverbundwirkungen ist durch die künftig zulässigen Nutzungsformen nicht zu erwarten.
- Eine weitgehende Sicherung im Planbereich vorhandener, sonstiger naturnaher Standortqualitäten und Potentiale über das vorhandene Maß hinaus, wird durch die getroffenen Festsetzungen im planungsrechtlich sinnvoll möglichen Umfang gewährleistet sein.

5 Landschaftsanalyse und Planungsziele (Mai 1997)

5.1.1 Angrenzende Nutzungen

- Im Norden, Osten und Süden umgrenzen landwirtschaftliche Nutzflächen den Planbereich.
- Im Westen begrenzt den Planbereich die B456 mit südwestlich der Strasse gelegenen, Wohn- und Mischgebieten.

5.1.2 Altlasten

- Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Planbereiches vor.
- Die benachbarte Altlastfläche bzw. Verdachtsfläche (Fl 12 'Am alten Kirchhof') berührt das Plangebiet nicht.
Gleiches gilt für eine südlich ca. 500m entfernte Fläche im Bereich Galgenkopf.

5.2 Stadtlandschaftsbild und aktuelle Flächennutzung

- Das (Stadt-) Landschaftsbild innerhalb des Planbereiches wird im Wesentlichen von folgenden vorhandenen Strukturen und Biotoptypen bestimmt:
 - **Freizeitgärten** (Nutzgärten, Ziergarten, z.T. auch Extensivgrünflächen)
 - **In landwirtschaftlichen Nutzungsformen bewirtschaftete Flächen** (Schafweide, Pferdekoppel, Mähwiese, Acker)
 - **Sukzessionsbereiche** in unterschiedlich fortgeschrittenen Entwicklungsstadien
 - **Sonstige Flächen** (ehemaliges Gärtneriegelände und 2 weitere Grundstücke mit Wohngebäuden mit Hausgärten und Nebenanlagen)

Begründung zum Bebauungsplan: 'Freizeitgartengebiet 'Auf der Beund'

- **Flutgrabenbereich** (vergl. Oz 4.2 + 4.3 + 5.3 + 5.4 + 5.5)
Wenngleich der Bereich insgesamt unter fachlich-landschaftsästhetischen Gesichtspunkten mit erheblichen Schwächen (insbesondere durch die teilweise intensive Bepflanzung mit problembehafteten Gehölzarten innerhalb von Freizeitgärten) belastet ist, weist er andererseits doch in interessantem Umfang auch positiv erlebbare und entwicklungswürdige Qualitäten auf.

5.3 Naherholungsaspekte und Freizeitnutzungen (vergl. auch Ziff. 5.4)
(20KV-Freileitung / Abwassersammler / Kleintierzüchtervereinsheim)

- Die Naherholungsqualitäten des Plangebietes beschränken sich nicht allein auf den privaten Bereich der Freizeitgärten. Sie liegen auch in seiner Funktion als die Landschaftsstruktur ergänzender, weitgehend öffentlich zugänglicher Grünbereich mit hoher Strukturdiversität und damit erheblicher Erlebnisqualität für Spaziergänger.
- Die landschaftsgestalterischen Qualitäten von Freizeitgartengebieten sind nach fachlich landespflegerischen Gesichtspunkten nicht selten - und so auch hier - unter verschiedenen Aspekten durchaus kritisch zu betrachten. Dennoch bieten sie auch 'öffentliche' Erlebnisqualitäten, denen gerade im gegebenen Fall der engen Anlehnung an den Siedlungsbereich ihre Bedeutung nicht abgesprochen werden kann.
Die entwickelten Festsetzungen dieses B-Planes tragen den genannten Gegebenheiten durch notwendige, sinnvolle und mit insgesamt vertretbarem Aufwand realisierbare Veränderungen Rechnung.
- Im Bereich der das Plangebiet durchquerenden **20 KV-Leitung** fordert das EVU aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes in einem Korridor von 18m Breite die Errichtung neuer Gartenhütten zu untersagen.
Um Härtefälle vermeiden zu können, wurde als Ausnahmeregelung vereinbart, daß innerhalb des Schutzkorridores vorhandene Hütten insoweit Bestandsschutz genießen, als die Maßgaben der VDE-Vorschrift Nr. 0210 eingehalten werden.
- Das Plangebiet wird von einem **Abwassersammler** durchquert. Der Abwasserverband fordert aus Gründen der Sicherung einer wirtschaftlichen Durchführbarkeit von Unterhaltungsmöglichkeiten und der Leitungssicherheit die Freihaltung des Sammlerbereiches von Überbauung mit Gartenhütten (ortsfesten Einrichtungen). In einem Korridor von 10m Breite wird die Errichtung neuer Gartenhütten daher untersagt.
- Für ein Vereinsheim des **Kleintierzüchtervereines** wird ein Ersatzstandort benötigt. Im Planbereich bietet sich ein Standort aus städtebaulichen Gründen (Lage Verkehrsanbindung, Grundstücksverfügbarkeit und Nutzungsverträglichkeit) für eine konfliktfreie Eingliederung solcher Freizeitnutzung vorteilhaft an.
Als bedarfsgerechtes Bauvolumen wird nach Abstimmung mit dem Verein eine überbaubare Fläche von max. 80 qm bei einem Bauvolumen bis max. 250 cbm festgesetzt.
Als Bauweise für das Gebäude wird, um dem Charakter der im Bereich zulässigen Gartenhütten zu entsprechen und um eine gestalterisch harmonische Integration sicherzustellen, Leichbauweise in Holz vorgeschrieben. So kann der im Vergleich zu den sonst zulässigen Gartenhütten größere Baukörper als Einzelbauwerk unproblematisch integriert werden.

5.4 Topographie

- Der Planbereich umfasst einen von West nach Ost verlaufenden Geländerücken, der nach Osten zu deutlich abflacht.
Im Norden wie im Süden grenzt ein fast ebener Grünlandbereich an.
- Eine bedeutsame topographische Gliederung stellt der im Gebiet liegende Flutgraben dar. Während er in seinem nordwestlichen Ast nur vergleichsweise geringfügig unter dem sonstigen Geländeniveau liegt, durchquert der westlichere Teil das Plangebiet als markanter Einschnitt von mehreren Metern Tiefe in Nord-Süd-Richtung.
Wegen der in diesen Bereich überwiegend recht steilen Böschungsbereiche ist hier die Nutzung nicht unproblematisch (z.Zt. Schafweide).
Da dieser Bereich aufgrund der schwierigen Geländebeziehungen von Freizeitgärten fast freigeblieben ist, bietet er im Zusammenwirken seiner Einsehbarkeit vom östlichen Wirtschaftsweg aus und der Bewegung des Geländes einen vergleichsweise hohen Erlebniswert.

5.5 Erhaltungswürdiger Vegetationsbestand

- Wesentliche Teile positiv raumprägender und dauerhaft erhaltungswürdiger Vegetationsbestände des Plangebietes liegen ausserhalb genutzter Freizeitgärten (Flutgrabenbereich). Aus diesem Grunde wie aus Gründen der Kontrollierbarkeit, Lokalisierbarkeit und der Gleichbehandlung erscheint als Regelfall die Festsetzung entsprechender freizeitgartenspezifischer Maßgaben nach BauGB § 9(1)25 (= Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen) nicht sinnvoll.
- Die erstrebenswerte Sicherung vorhandener standortgerechter Ufergehölze innerhalb von Freizeitgärten im nordwestlichen Flutgrabenbereich dagegen erfolgt durch entsprechende Festsetzungen.

5.6 Planungsziele

- Eine stadtlandschaftsgestalterisch sowie im Hinblick auf Naherholungsfunktionen möglichst qualitätsvolle Strukturierung des gesamten Freizeitgartengebietes erfordert die Erhaltung und Entwicklung entsprechender Strukturen (mit Ausgleichsqualitäten) auf geeigneten Teilflächen des Plangebietes.
Die Begrenzung der Freizeitgartennutzungen auf im wesentlichen unproblematische Bereiche ergibt sich somit als bedeutendes Planungsziel und sichert gleichzeitig die Minimierung zu erwartender Eingriffe.
- Um die Funktion des Gebietes für möglichst ungestörte ruhige Erholungsnutzung nicht zu gefährden, soll die *störende* Haltung von Kleintieren innerhalb von Freizeitgärten untersagt werden.
- Weiterhin wird angestrebt, allgemeine landschaftliche Qualitätspotentiale des Plangebietes zu fördern. Im Bereich einzelner Parzellen soll aus diesem Grunde zugunsten struktureller Qualitäten die im Interesse des Gemeinwohles liegende intensive Freizeitgartennutzung nicht per Festsetzung im B-Plan gefördert werden. So sollen wie bisher, geeignete Bereiche

Begründung zum Bebauungsplan: 'Freizeitgartengebiet 'Auf der Beund'

USKL
22.1.1998

auch für gebietsverträgliche Naherholungsfunktionen allgemeiner Art (wie Spazierengehen, Bewegungsraum für Kinder!) verfügbar bleiben.

- Darüberhinaus sind für den Flutgrabenbereich Festsetzungen zu entwickeln, die dessen ökologischer Bedeutung als Uferzonenbereich eines Fließgewässers gerecht werden, gleichzeitig geeignet sind, seine landschaftsgestalterischen Qualitäten zu fördern und dennoch ein möglichst minimiertes Konfliktpotential im Hinblick auf vorhandene Freizeitgartennutzungen beinhalten.

6 Zusammenfassende Erläuterung der Planung

6.1 Anzustrebende planungsrechtliche Zielsetzungen (Begründung der entwickelten Festsetzungen)

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Zielsetzung dieser Planung (vergl. Oz 2) werden sinnvolle Gestaltungsspielräume im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten (vergl. Oz 5) und das Erfordernis einer praktikablen Umsetzbarkeit definierter Ziele dieses Bebauungsplanes zu einer erstrebenswerten Gebietsstrukturierung zusammengeführt. Entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen bilden die Rechtsgrundlage für deren Umsetzung. Nachfolgend formulierte Planungsgedanken begründen die im einzelnen getroffenen Festsetzungen:

- Festsetzungsbereiche:

'private Grünflächen zur Gestaltung des Stadtlandschaftsbildes'

Für eine landschaftsgestalterisch angemessene sowie praxisgerechte Einbindung und Gliederung des Gebietes sollen geeignete Teilflächen unter weitgehender Beibehaltung vorhandener Bestandsstrukturen genutzt werden.

Die Festsetzungen sind so gewählt, daß die anzustrebenden Wirkungen mit vertretbarem Aufwand bei nur geringfügigen Einschränkungen für vorhandene Nutzungen erreichbar sind.

**hier: Unterhaltung als Grünfläche; auch als Garten jedoch ohne Hütten
oder sonstige Einrichtungen/Anlagen**

- Festsetzungsbereiche:

'Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft'

Ebenfalls zum Zweck einer landschaftsgestalterisch angemessenen und praxisgerechten Einbindung und Gliederung des Gebietes, sowie zu dessen ökologisch ergänzender Strukturierung - weitgehend ohne Einschränkungen und Veränderungen bestehender Nutzungen - sollen künftig zulässige Nutzungsformen in diesen hierzu besonders geeigneten Festsetzungsbereichen planungsrechtlich gesichert werden.

**hier: landwirtschaftlich geprägte, extensive Nutzungsformen
und Gehölzerhaltung**

- Festsetzungsbereiche:

'Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft'

- a) Zum Zwecke der Gewährleistung von Belangen eines ordnungsgemässen Schutzes der Uferbereiche von Fließgewässern (insbesondere gemäß hess. Wassergesetz § 69) muß dieser Be-

Begründung zum Bebauungsplan: 'Freizeitgartengebiet 'Auf der Beund'

reich mit zur Konfliktminimierung notwendigen (aber in der gewählten Form ebenfalls nur geringstmöglichen Einschränkungen für vorhandene Nutzungen!) überlagert werden.

hier: Schutzstreifen / Ufersaum

- b) Im Interesse der Sicherung einer landschafts- und standortgerecht angemessenen mit Großgrün strukturierten Entwicklung des Flutgrabenbereiches als prägendes Landschaftselement, ist zur Konfliktminimierung zwischen Freizeitgärten und 'Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft' die vorhandene Nutzung mit angemessenen, (auf geringstmöglichem Konfliktniveau angesiedelten) Vorgaben unverzichtbar.

hier: Rodungszone für Nadelgehölze > 3 m

- Festsetzungsbereiche
'Grünflächen für Freizeitgärten'

Unter den gemeinsamen Zielsetzungen einer weitestmöglichen Gleichbehandlung aller Gärten, der Begrenzung von Störungen eines positiven Gebietscharakters und der gleichzeitigen Sicherung von Qualitäten eines im wünschenswerten Mindestumfang landschafts- und standortgerecht mit Großgrün strukturierten Planbereiches, werden die Regelungen für diese Festsetzungsbereiche auf das erforderliche Mindestmaß an Vorgaben beschränkt.

Zur Sicherung stadtlandschaftsgestalterischer Mindestqualitäten der Struktur des Gebietes sind jedoch in Ihrem Umfang maßvoll begrenzte, diesbezügliche Vorgaben notwendig. So soll z.B. die Festsetzung der Anpflanzung eines Obstbaumes je 300 qm Freizeitgartenfläche dazu dienen, eine landschaftsgerechte, positiv nutzungstypische Prägung des Gebietes zu fördern. Anbetracht der vorhandenen unterschiedlichen Parzellengrößen und zu größeren Gärten zusammengelegter Parzellen stellt die gewählte Bemessungsgrundlage von einem Baum je 300 qm eine angemessene, keinesfalls überzogene Größenordnung dar.

Im Bereich der 20 KV-Freileitung ist die Errichtung neuer Gartenhütten in einem Schutzkorridor von 9m beidseitig der Leitung aus unter OZ 5.3 dargelegten Gründen unzulässig.

Im Bereich der Trasse des Abwassersammlers ist die Errichtung von baulichen Anlagen in einem Schutzkorridor von 5m beidseitig der Leitung aus unter OZ 5.3 dargelegten Gründen nicht zulässig.

hier: Fläche für Zwecke der Erholungsnutzung mit entsprechenden Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur gärtnerischen Gestaltung - mit Berücksichtigung einer überbaubaren Fläche für die Errichtung eines Vereinsheimes für einen Kleintierzüchterverein.

- Festsetzungsbereich:
'Fläche für die Landwirtschaft'

Zur Förderung einer landschaftlichen Einbindung des Freizeitgartengebietes im Sinne einer vielfältig strukturierten Kulturlandschaft soll dieser Festsetzungsbereich in seinem Bestand als Fläche für die Landwirtschaft erhalten bleiben.

hier: Fläche zur sinnvollen landschaftsgestalterischen Ergänzung des Plangebietes

- Festsetzung:
'Flächen für den Verkehr und für besondere Nutzungszwecke'

Zur Sicherung der erforderlichen Erschließungsstrukturen für alle Funktionen des Gartengebietes sind die notwendigen Regelungen zu treffen.

hier: Flächen zur Sicherung einer angemessenen Erschließung des Plangebietes auch im Hinblick auf allgemeine Erholungsfunktionen und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder

6.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung

- Von den auf Basis dieses B-Planes zu erwartenden, künftig zulässigen Veränderungen im Plangebiet (z.B. die Errichtung zusätzlicher Hütten und zusätzliche Flächenversiegelungen) ist keine Summenwirkung von eingriffsrelevanter Veränderungen zu erwarten, die das Kriterium der Erheblichkeit im Sinne des Naturschutzrechtes erfüllt.

Im Sinne der entsprechenden Regelungen des Naturschutz- und des Bauplanungsrechtes wird bei Gegenüberstellung der abzuwägenden Interessen aus Sicht der Belange des Naturhaushaltes nach Umsetzung der Festsetzungen dieses B-Planes kein Ausgleichsdefizit gesehen. Dies gilt umsomehr, als die getroffenen Festsetzungen im Vergleich zum bestehenden Zustand erhebliche Ausgleichsqualitäten neu schaffen oder sicherstellen.

