

BÜRO FÜR BAULEIT- UND OBJEKTPLANUNG

ESCHBORNER STRASSE 30 6231 SULZBACH (TS)
TEL. (0 61 96) 7775 + 7776

S T A D T L A N G E N

BEBAUUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN - Nr. 37|IV - KLEINGÄRTEN
'NEBEN DER CHAUSSEE', 'NEBEN DER BELZBORNWIESE'

BEGRÜNDUNG: (II) gem. § 9 Abs. 8 BBauG

Inhalt:

1. Planungsanlaß
2. Lage
3. Situation
4. Grundzüge der Planung
 - 4.1 Gartenparzellen
 - 4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 4.3 Pflanzung
 - 4.4 Gemeinschaftsanlagen
5. Darstellung
6. Flächen
7. Kosten

1. PLANUNGSANLASS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen hat am 24.3.1983 die Ausweisung von mehreren Kleingartengebieten in der Südgemarkung beschlossen. Am 8.8.1983 erteilte die Stadt dem Landschaftsarchitekturbüro HANKE . KAPPES . HEIDE den Auftrag zur Erarbeitung entsprechender Bebauungspläne mit integrierten Landschaftsplänen.

Ziel dieser Maßnahme ist es, eine weitere Zersiedlung des Außenbereiches zu verhindern. Die entstandene Streubebauung mit Kleingartennutzung, die zum größten Teil illegal ist, soll so geregelt werden, daß sowohl der erkennbare Bedarf an Kleingärten gedeckt wird, als auch weite Gebiete der Gemarkung von Bebauung jeder Art freigehalten werden.

2. LAGE

Die geplanten Kleingartengebiete 'Am Leukertsweg-Nord', 'Am Leukertsweg-Süd', 'Im Loh' und 'Neben der Chaussee' sowie 'Neben der Belzbornwiese' liegen im Bereich zwischen Gemarkungsgrenze, Bahnlinie, Darmstädter Straße (B 3) und den vorhandenen Baugebieten.

In diesem Bereich sind neben der Ausweisung von Kleingartengebieten, Landschafts- und Naturschutzgebiete geplant und öffentliche Grünflächen und Neubaugebiete vorgesehen (s. Übersichtsplan).

Derzeit sind in diesem Bereich etwa 196 Gartenhütten vorhanden. Diese müssen in die geplanten Kleingartengebiete aufgenommen werden. Gleichzeitig entsteht durch das Neubaugebiet ein Bedarf, der möglichst wohnungsnah befriedigt werden soll. Entsprechend wird für die einzelnen Kleingartengebiete eine möglichst große Ausnutzung vorgesehen.

Die benachbarten geplanten Landschafts- und Naturschutzgebiete erfordern eine weitestgehend naturnahe Gestaltung, die auch in den einzelnen Gärten eine naturnahe Bewirtschaftung ermöglicht.

3. SITUATION

Das Bebauungsplangebiet 'Neben der Chaussee', 'Neben der Belzbornwiese' (ca. 6,4 ha) liegt westlich der Darmstädter Landstraße.

Das Gebiet setzt sich aus 78 Parzellen zusammen, davon 2 Wegeparzellen. Die Parzellen werden zu einem geringen Teil gärtnerisch genutzt. Dem entspricht die Zahl von 36 vorhandenen Gärten mit ungünstigem Flächen-zuschnitt.

Die geringe Zahl der vorhandenen Gartengrundstücke und der ungünstige Zuschnitt machen es unmöglich, den Bestand zu berücksichtigen, wenn die Lage unmittelbar am geplanten Neubaugebiet eine möglichst hohe Aus-nutzung erfordert. Entsprechend können lediglich die vorhandenen Hütten weitgehend aufgenommen werden.

Ein etwa 30 m breiter Streifen aus 5 Parzellen entlang der Darmstädter Landstraße wird nicht genutzt. Durch Kraut- und Gehölzsukzession ist er ein wichtiges Verbindungselement zwischen den nördlich liegenden Bauge-bieten und den südlich liegenden Landschaftsschutzgebieten und stellt durch die vorh. Vegetationsstruktur gleichzeitig einen Lärm- und Immis-sionsschutz für die Kleingartennutzung dar.

Dieser Streifen bleibt daher von einer gärtnerischen Nutzung frei; die Errichtung von Zäunen und Gartenhäusern ist nicht zulässig, zumal durch die Bundesstraße 3 auch Schutzabstände einzuhalten sind. Er wird aus diesem Grund als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Schutzfunktion wird durch Pflanzmaßnahmen verstärkt.

Im Gebiet liegt der Südabwassersammler, für den beidseitig 3 m Leitungs-rechte vorgesehen sind. Hüttenstandorte sind auf diesem Schutzstreifen nicht zulässig.

4. GRUNDZÜGE DER PLANUNG

4.1 Gartenparzellen

Der Bebauungsplan 'Neben der Chaussee', 'Neben der Belzbornwiese' sieht aufgrund der Eigentumsverhältnisse die Ausweisung von privaten Kleingärten vor.

Die 117 Parzellen haben eine durchschnittliche Größe von etwa 424 m² einschließlich der Flächen für die Rahmen- und Wegebegleitpflanzung.

Die Parzellen mit den Gartenhausstandorten sind jeweils paarweise einander zugeordnet, dadurch ergeben sich jeweils ruhigere Gartenteile und gleichzeitig werden Nachbarschaftskontakte gefördert. In Teilbereichen wird diese Gliederung zugunsten längerer durchgehender Zonen überbaubarer Bereiche aufgehoben, um die Umlegung zu vereinfachen und flexible Zuschnittsmöglichkeiten zu haben.

Die Parzellen sollen möglichst naturnah bewirtschaftet werden, d.h. nicht nur Verzicht auf chemische Spritz- und Düngemittel, sondern auch entsprechende Anbauformen im Nutzgarten (Mischkultur, Flächenkompostierung u.ä.) und vorwiegend Verwendung heimischer Pflanzen. Da die Gärten eng an das Landschafts- und Naturschutzgebiet angrenzen, ist diese Forderung besonders wichtig, und die zukünftigen 'Gartenbesitzer' sollten dringend in dieser Richtung beraten werden.

4.2 Erschließung - Ver- und Entsorgung

Die Haupteerschließung erfolgt über den vorhandenen ausgebauten Egelsbacher Weg und einen Feldweg, der als wassergebundener Weg befestigt werden muß.

Um das private Kleingartengebiet auch für Spaziergänger zu öffnen, erfolgt die innere Erschließung über einen öffentlichen, zur Andienung der Grundstücke befahrbaren, 3,00 m breiten, wassergebundenen Fußweg.

Die Gartenparzellen werden größtenteils über schmale, 1,50 m breite, wassergebundene Fußwege, die nur den Anliegern zugänglich sind, erschlossen.

Die PKWs werden durch die vorgelagerten Parkplätze mit 119 Stellplätzen aufgefangen und bleiben so außerhalb der eigentlichen Anlage. Die Parkplätze erhalten eine wassergebundene Decke und werden eingegrünt.

Die zur Einbindung der Parkplätze und zur Abschirmung gegen die Umgebung notwendigen Pflanzungen (Grünanlage) sind Bestandteil der Parkplätze.

Eine zentrale Wasserversorgung der Gärten ist nicht vorgesehen. Ein Großteil der jetzigen Eigentümer versorgt sich aus eigenen Brunnen. Abwässer fallen nicht an. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird in Tonnen aufgefangen oder versickert. Das Gebiet liegt in Zone III B des festgestellten Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlagen von Mörfelden-Walldorf.

Die Versorgung des Vereinshauses mit Wasser und Strom ist durch die Stadtwerke Langen gewährleistet, Abwässer können in den vorbeifließenden Abwassersammler eingeleitet werden. Die Vorlage genehmigungsfähiger Planunterlagen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

4.3 Pflanzung

Im Bebauungsplan sind 2 Typen von Pflanzungen unterschieden.

Die Rahmenpflanzung, die durch die Stadt angelegt wird, hat die Funktion, die Gesamtanlage in die Umgebung einzubinden, optische Beeinträchtigungen zu verhindern und bei einer Breite von 5 m verschiedenen Pflanzen- besonders aber auch Tierarten als Lebensraum zu dienen. Erst dadurch wird eine naturnahe Bewirtschaftung der Einzelparzellen möglich. Innerhalb der Rahmenpflanzung wird der Zaun errichtet.

Die Wegebegleitpflanzungen haben ebenfalls eine Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Dadurch wird die biologische Schädlingsbekämpfung erst möglich. Gleichzeitig lockern die unterschiedlich breiten Pflanzstreifen die Anlage auf und bieten dem Spaziergänger abwechslungsreiche Ausblicke.

Die Einzelbaumpflanzungen markieren Platzflächen und Gartenzugänge und sollen den Anliegern das Auffinden 'ihres' Einganges erleichtern.

Die Pflanzstreifen sind Teil der privaten Grünflächen, damit sie in die Nutzung einbezogen werden (Obsternte) und die Pflege langfristig gesichert ist.

4.4 Gemeinschaftsanlagen

- Vereinshaus

Das Vereinshaus kann in Gemeinschaftsarbeit der Gartenpächter und -besitzer erbaut werden und bietet dann die Möglichkeit zu Zusammenkünften und Gartenfesten. Das Haus ist genehmigungspflichtig und bedarf entsprechender Ver- und Entsorgung.

- Gemeinschaftsgrünflächen

Die Gemeinschaftsgrünflächen sowohl am Vereinshaus als auch an den Erschließungswegen werden in Gemeinschaftsarbeit nach den Bedürfnissen der Anlieger angelegt. Dabei ist am Vereinshaus ein Spielplatz vorgesehen.

- Gemeinschaftsabfallplatz

Nicht kompostierbare Abfälle sollen auf dem Gemeinschaftsabfallplatz gesammelt und von dort regelmäßig von der Stadt entfernt werden.

5. DARSTELLUNG

Die planerischen Aussagen sind nach den Vorgaben der Planzeichenverordnung im Bebauungsplan entwickelt worden. Darüberhinaus sind die Maßnahmen zusätzlich in objektmäßiger Darstellung geplant worden, um im Anhörungsverfahren eine verständliche Lesbarkeit zu gewährleisten.

6. FLÄCHEN

Gesamtfläche	ca. 64.040 m ²	
Gebüschstreifen an der Darmstädter Landstraße	ca. 2.360 m ²	
Kleingartenanlage	ca. 61.680 m ²	- 100,0 %
davon		
Gartenflächen (117 Stück)		
(einschl. Wegebegleitgrün 4.250 m ²		
Rahmenpflanzung 6.920 m ²)	ca. 49.768 m ²	- 80,6 %
Vereinshaus	ca. 200 m ²	- 0,3 %
Gemeinschaftsgrünflächen		
(25 % bepflanzt)	ca. 485 m ²	- 0,7 %
Gemeinschaftsabfallplätze	ca. 15 m ²	
Parkfläche		
(einschl. Grünanlage 3.088 m ²)	ca. 6.569 m ²	- 10,7 %
Wegeflächen		
(einschl. vorh. Weg 1.200 m ²)	ca. 4.643 m ²	- 7,6 %

7. KOSTEN

Die ermittelten Ausbaukosten basieren auf dem Kostenindex
3. Quartal 1984 und beinhalten die Ausbaukosten bei Vergabe und
Durchführung durch Fremdleistungen (Firma)
Eigenleistung und kommunale Mittel bleiben unberücksichtigt.

1. ca. 43.935 m ² Kleingartenflächen herrichten, einschl. er- forderlicher Einfriedung (ohne Rahmenpflanzung)	m ² 10,50	DM	461.317,50
2. ca. 6.920 m ² Pflanzenlieferung mit Pflanzung (Rahmenpflanzung)	m ² 18,--	DM	124.560,--
3. ca. 10.012 m ² Wege und Platzflächen herstellen	m ² 30,--	DM	300.360,--
für Unvorhergesehenes		DM	<u>3.762,50</u>
		DM	<u>890.000,--</u>
+ 14 % MWST		DM	<u>124.600,--</u>
BRUTTO-AUSBAUKOSTEN		DM	<u>1.014.600,--</u>
			=====

Kosten ohne Ausbaukosten für Ver- und Entsorgungsanlagen.

Stadtanteil Pos. 2. + 3 einschl. MWST = DM 488.698,--

6231 Sulzbach (Ts.), den 02. Oktober 1986

HANKE . KAPPES . HEIDE

Freisch. Landschaftsarchitekten BDLA . IFLA

6070 Langen, den 02. Oktober 1986

DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN