

BEBAUUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN
STADT LANGEN **Nr. 37 / VIII**

BEGRÜNDUNG **B-Plan "Am Zimmerlachsgraben"**

Auftraggeber:

Stadt Langen
Rathaus
Postfach 1640
63225 Langen
Telefon 06103 - 2030
Telefax 06103 - 26302

Auftragnehmer:

Landschaftsarchitekt Michael Palm
Karrillonstraße 20
69469 Weinheim
Telefon 06201 - 181030
Telefax 06201 - 181011

Bearbeitung:

Dipl.Ing. S. Centgraf
Dipl.Ing. M. Palm

Stand 09 - 02 - 1997

[9433 \ VIII Erl. Doc]

- 1. PLANUNGSBEREICH / PLANUNGSANLASS**
- 2. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN**
 - 2.1 Regionaler Raumordnungsplan
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Kommunale Zielvorgaben
- 3. BESTANDSERHEBUNG „AM ZIMMERLACHSGRABEN“**
 - 3.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung, Landschaftsnutzung
 - 3.2 Boden
 - 3.3 Klima
 - 3.4 Wasserhaushalt
 - 3.5 Flora
 - 3.6 Fauna
 - 3.7 Erholungswert
 - 3.8 Landschaftsbild
- 4. ANALYSE UND PLANUNGSRELEVANTE BEWERTUNG**
 - 4.1 Folgerungen für die Planung
- 5. ENTWICKLUNGSZIELE**
- 6. ERLÄUTERUNG DES ENTWURFSKONZEPTES**
- 7. AUSGLEICH DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT**
 - 7.1 Topographie und Boden
 - 7.2 Klima
 - 7.3 Wasserhaushalt
 - 7.4 Biotopausstattung, Flora und Fauna
 - 7.5 Erholung und Landschaftsbild
 - 7.6 Gesamtausgleich
- 8. HINWEIS**
- 9. ANHANG
ENTWURFSPLAN**

1. PLANUNGSBEREICH / PLANUNGSANLASS

Im südöstlichen Teil des Stadtgebietes von Langen befinden sich außerhalb der besiedelten Ortslage ökologisch wertvolle Bereiche, die in der Vergangenheit als Streuobstflächen, teilweise auch landwirtschaftlich genutzt wurden. Zwischen der Bundesstraße B 3, dem Staatsforst Koberstadt, dem südlich gelegenen Tränkebach und dem Galgenberg bzw. dem städtischen Friedhof Langen im Norden erstreckt sich eine reich gegliederte Landschaft, die der Bevölkerung zur Naherholungs- und Freizeitnutzung dient.

Viele Grundstücke werden heute gärtnerisch genutzt. Diese Nutzung erfolgt allerdings bisher ungenehmigt und soll nun durch die Aufstellung von Bebauungsplänen legalisiert werden. Durch Aufstellungsbeschluß wurde der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 37 / VIII in den Grenzen gemäß FNP der Stadt Langen festgelegt.

Die Stadt bemüht sich seit Jahrzehnten zu einer einvernehmlichen Lösung beim Umgang mit den illegal angelegten Gärten zu gelangen. Eine Änderung ist in Anbetracht der Interessenkonflikte schwer, da die Kommune in den betreffenden Gebieten seit Jahren eine Legalisierung der Gärten in Aussicht stellt. Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Bebauungsgrenzen und ist daher für die siedlungsnahen gärtnerischen Nutzung prädestiniert.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan von Südhessen 1995 (RROPS) trifft für das Planungsgebiet folgende Aussagen:

- Regionaler Grünzug
- Gebiet für Landschaftsnutzung und Landschaftspflege
- Gebiet für die Grundwassersicherung
- Gebiet für den Biotop- und Artenschutz
- Wasserschutzgebiet der Zone III B

2.2 Flächennutzungsplan des Umlandverbandes

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) enthält für das Untersuchungsgebiet folgende Entwicklungsziele:

- Grünfläche für Dauerkleingärten
- Streuobstflächen : „Erhalt der Obstwiesenstruktur auch innerhalb der ausgewiesenen Kleingartengebiete“
Pflegefläche Streuobst südlich angrenzend (ökologisch bedeutsames Grünland)
- Landschaftsschutzgebiet
- Grenze der An- und Abfluglinie für den Flugverkehr

Nördlich gelegener Zimmerlachsgraben: „Erhaltung der landschaftscharakteristischen Bachwiesenaue“. Nördlich am Stadtrand von Langen Flächen für die Kleintierhaltung (Hundedressur u.ä.).

2.3 Kommunale Zielvorgaben

Die Stadt Langen intendiert mit der Ausweisung von Privatgärten im Außenbereich den Bedarf an Nutz- und Freizeitgärten im Stadtgebiet von Langen zu decken.

Es soll gleichzeitig dem Nutzungsdruck auf die freie Landschaft durch illegal errichtete Gartenanlagen entgegengewirkt werden, um die Landschaft der Erholungsnutzung der Allgemeinheit zu sichern. Mit einer gesteuerten Flächennutzung sollen wertvolle Landschaftsteile langfristig gesichert werden, um den Zielen des Naturschutzes und Landschaftspflege gerecht zu werden. Entsprechend wurde zwischenzeitlich die landschaftlich wertvolle Südost-Gemarkung Langens mit Verordnung vom 14 - 08 - 95 einstweilig als LSG sichergestellt. Die Grenze des LSG verläuft im Zimmerlachsgraben.

Der geltende Beschluß des Magistrates sieht einen 25 m breiten, naturnah belassenen Wiesensaum außerhalb des Geltungsbereiches als Puffer zum Zimmerlachsgraben vor. Die Gartengrundstücke werden heute teilweise bis an den Graben genutzt. 1985 wurde erwogen den Geltungsbereich bis zum Zimmerlachsgraben bzw. an den westlichen Weg zu erweitern, und den Grabensaum naturnah zu sichern. Das Konzept wurde wieder verworfen. Das Biotopverbund-Konzept¹ sieht ebenfalls die Renaturierung des Grabens vor.

Von Seiten der Stadt Langen wurden 1985 zu dem Bebauungsplangebiet ein Vorentwurfskonzept erarbeitet. 1986 wurde ein Gestaltungsplan der Stadtplanungsabteilung vorgelegt, der allerdings nicht auf den vorhandenen Bestand eingeht. Darin wird die Einteilung des Gebietes in 42 etwa gleich große Kleingärten vorgeschlagen, die durch rechtwinklig aufeinander treffende Hauptwege und Anliegerstraßen erschlossen werden. Eine Rahmenpflanzung grenzt die Kleingartenanlage gegenüber den umliegenden Flächen ab. Diese Planung wurde nicht weiter verfolgt, da sie sowohl den Bedürfnissen und Ansprüchen der Gartennutzer, als auch dem Arten- und Biotopschutz zu wenig gerecht wurde.

3. BESTANDSERHEBUNG Nr. 37 / VIII „AM ZIMMERLACHSGRABEN“

Bereits 1985 wurde eine grobe Bestandsaufnahme der Vegetation im Gebiet durchgeführt, die in einem Bestandsplan zur Neuordnung der Südostgemarkung im Maßstab 1 : 2.000 festgehalten wurde. Der Bestandsplan wurde 1990 teilweise ergänzt, die baulichen Anlagen aufgenommen. Die Geländearbeiten für den vorliegenden Bebauungsplan 37/VIII wurden in den Monaten April bis Juni (pflanzensoziologische Kartierungen) und Juli / August 1995 (faunistische Aufnahmen) durchgeführt.

3.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung, Landschaftsnutzung

Die 1,85 ha große Fläche liegt innerhalb der Gewanne „Zieht auf den Zimmerlachsgraben“ und „Am Zimmerlachsgraben“ auf einer Höhe von 130 - 140 m ü NN in der nach Westen ansteigenden Südost-Gemarkung Langens. Sie ist die westlichste der fünf geplanten Gebiete mit gärtnerischer Nutzung und reicht bis ca. 30 m an die Darmstädter Straße (B 3) heran. Der Zimmerlachsgraben mit angedachtem, begleitenden Wiesensaum bildet die nördliche Grenze des Bearbeitungsgebietes. In der Nachbarschaft liegt nördlich 'An der Chaussee' das Grundstück eines Kleintierzuchtvereines mit mehreren kleinen baulichen Anlagen.

Im südlichen Teil des Gewannes „Am Zimmerlachsgraben“ wird ein Gartenhaus als Wohnhaus genutzt. Es sind wenig Gärten vorhanden (ca. 8 im Geltungsbereich), diese nehmen dennoch fast ein Drittel der Flächen in Anspruch. Die Gartengrenzen fallen nicht mit der Geltungsbereichsgrenze zusammen.

¹ Rausch 1996

3.2 Boden

Die Bodenart im Gebiet ist Sand bis sandiger Lehm aus tertiären und quartären Schottern und Sanden, die in den Niederungen von Flugsanden überdeckt sind. Es handelt sich um arme, trockene bis mäßig frische Braunerden mit geringem Feinerdegehalt. Für die Landwirtschaft müssen diese nährstoffarmen Böden als Grenzertragsböden eingestuft werden. Durch verbesserte Basen- und Nährstoffzufuhr werden leichte Böden mittlerer Leistungsfähigkeit erreicht.

Wegen der geringen Bodenertragszahlen eignet sich das Gebiet eher zum Streuobstanbau oder für die Weidewirtschaft als für den Feldanbau. Nutzungsbeschränkungen für eine gärtnerische Nutzung ergeben sich aber nicht. Der geringe Versiegelungsgrad und die relativ geringe Nutzungsintensität (extensive Weiden) lassen keine Vorbelastungen des Bodens erwarten, obwohl es in der Nähe Altablagerungen gibt. Das größere Gebäude im Südosten des Gebietes sind als Eingriff in den Bodenhaushalt zu werten.

In der weiteren Umgebung sind noch historische Steine mit grenzregelnder Wirkung und frühgeschichtliche Bodendenkmäler vorhanden. Mit dem Auffinden von Grenz- oder Wappensteinen, Steinwerkzeugen u.ä. ist daher zu rechnen.

3.3 Klima

Das Planungsgebiet liegt in der Untermainebene im Übergang zum Messeler Hügelland, in einer kontinental beeinflussten, eher klimatisch begünstigten Gegend. Der phänologische Frühjahrseinzug mit der Apfelblüte fällt normalerweise zwischen den 25. und 30. April. Insgesamt ist das Klima im Planungsgebiet als wintermild, sommerwarm und mäßig humid einzuordnen. An 40 % der Tage im Jahr herrschen austauscharme Wetterlagen. Dies führt zeitweise zu leichten Smoglagen.

Der Zimmerlachsgraben liegt in einer bioklimatisch wirksamen Kaltluftabflußbahn, die im weiteren Verlauf allerdings die der stark befahrene Darmstädter Straße (B 3) quert und durch die von Norden herangerückte Bebauung bereits geschwächt ist. Hohe Schadstoffkonzentrationen wirken ca. 150 - 200 m vom Fahrbahnrand B 3 auf das Planungsgebiet ein. Die Streuobstbestände südlich und östlich des Geltungsbereiches besitzen dagegen eine, wenn auch geringe, klimatisch ausgleichende Wirkung.

3.4 Wasserhaushalt

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Etwa 25 m entfernt von der nördlichen Grenze führt der von den Dachsteichen kommende Zimmerlachsgraben westwärts zum LSG Kammereckswiesen. Er ist nur zeitweise wasserführend, aber von Bedeutung für die Erhaltung der Grundwasserstände und besitzt eine spezielle Limnofauna.

Grundwasserleiter sind geringmächtige Sande und Lehme des Quartärs über Tonen des Tertiärs. Bei einer Haupt-Fließrichtung von Osten nach Westen, wird die Verschmutzungsempfindlichkeit mit 'mittel' angegeben.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich in geringer Entfernung die illegal entstandene Altablagerung (Nr. 438 006 000 009 A, ehemalige Hausmülldeponie). Es wurden dort bei einer orientierenden Untersuchung Grundwasserverunreinigungen sowie Schadstoffe in Boden und Pflanzen festgestellt. Da für das betreffende Planungsgebiet keine genauen Daten zur Grundwasserfließrichtung vorliegen, können keine gesicherten Aussagen über eine Beeinträchtigung gemacht werden.

Der bisher sehr geringe Versiegelungsgrad gestattet die gänzliche Versickerung des Niederschlagswassers. Im Südosten des Gebietes (Flurstücke 29 - 31) schränken die vorhandenen größeren Gebäude die Versickerungsleistung jedoch ein.

3.5 Flora

Im Gebiet (vor allem im Gewann „Am Zimmerlachsgraben“) sind **Streuobstbestände** dominierend, die meist extensiv durch Pferde beweidet werden. Teile der Weiden werden als Reitplatz genutzt.

Nur wenige Besitzer oder Pächter versuchen die Obstbaumbestände zu erhalten bzw. durch Neupflanzungen einer Überalterung und dadurch einem Absterben entgegenzuwirken. Im Gewann „Zieht auf den Zimmerlachsgraben“ herrschen Kleingartenparzellen vor, die hauptsächlich durch eine intensive Bewirtschaftung der Obstbäume charakterisiert sind. Scherrasen bilden hier den Unterwuchs der Obstbäume. Mehrere Parzellen liegen seit längerer Zeit brach und sind stellenweise völlig durch Schlehen und Brombeeren verbuscht (nahe B 3). Die vereinzelt, alten Obstbäume lassen erkennen, daß die frühere Nutzung überwiegend aus Streuobst bestand.

Im Untergrund der Obstbäume treten sowohl fette Glatthaferwiesen (starke Düngung, z.B. nördlich des Doppelgartenhauses am Zimmerlachsgraben) als auch magere Ausbildungen der Glatthaferwiesen (mittlere Streuobstwiese) auf. Größere Wiesenflächen im Gebiet bei tendieren entsprechender Pflege zum mageren Kleinschmielenrasen. Belege gibt es für die Flurstücke Nr. 32 - 35, die derzeit als extensive Weide genutzt werden.

Insgesamt konnten 84 Arten der krautigen Vegetation auf Wiesen und an Wegrändern gefunden werden. Der Anteil an heimischen Gehölzen (17) und nicht heimischen Gehölzen (22) ist fast gleich. Es gibt 18 erhaltenswerte, große Obst- (16) und Laubbäume (2 *Betula pendula*) sowie einen besonders erhaltenswerten, alten, markanten Apfelbaum mit einer Krone von ca. 18 m Durchmesser und einen sehr großen Haselnußstrauch (fast 14 m Kronendurchmesser).

3.6 Fauna

In dieser besonders für die Avifauna attraktiven Fläche wurden insgesamt 24 Vogelarten nachgewiesen, von denen 20 im Gebiet brüteten. Für weitere vier Arten war das Gebiet Bestandteil ihres Lebensraumes (Gastvögel).

Insgesamt konnten unter den **Vögeln drei Rote-Liste-Arten** nachgewiesen werden. Der in Hessen gefährdete **Kleinspecht** (*Dendrocopos minor*), dessen Bruthöhle sich nicht weit außerhalb östlich der Untersuchungsfläche befand, suchte das Gebiet zur Nahrungssuche auf (Gastvogel). Für den in Hessen gefährdeten **Kuckuck** (*Cuculus canorus*) war das Gebiet Bestandteil seines Reviers. Diese warmen insektenreichen Streuobstflächen (der Kuckuck bevorzugt offene Landschaft mit einzelnen Büschen und Bäumen) unterschiedlichster Nutzung, in Verbindung mit den umgebenden Flächen, sind für den Kuckuck ein hervorragend geeigneter Lebensraum. Er ernährt sich unter anderem von behaarten Schmetterlingsraupen, die von anderen Vogelarten gemieden werden.

Besonders hervorzuheben ist das Vorkommen von drei Paaren des **Gartenrotschwanzes** (*Phoenicurus phoenicurus*). Das Mosaik von stärker und weniger stark "gepflegten" Grundstücken war hier wohl besonders attraktiv für diesen Vogel.

Auch auf dieser Fläche ist das Höhlenangebot sehr gut, so daß höhlenbrütende Vögel sehr häufig auftreten (s.a. Fläche 37 / XI). Die Wildkaninchen (*Oryctolagus cuniculus*) waren besonders zahlreich.

Im Untersuchungsgebiet „Am Zimmerlachsgraben“ flogen die Ubiquisten unter den Schmetterlingen (Schmetterlinge, die in Bezug auf ihre Umwelt sehr flexibel sind) in recht großen Beständen.

Der bundesweit gefährdete **Dunkelbraune Bläuling** (*Aricia agestis*) der in Hessen bei anhaltender Lebensraumzerstörung gefährdet ist, konnte nur vereinzelt beobachtet werden. Die Heuschreckenfauna setzt sich aus „häufigen“ Arten in stellenweise individuenreichen Populationen zusammen.

3.7 Erholungswert

Das Gebiet liegt siedlungsnah in einer Zone mit wertvollem Streuobstbestand. Die Naturraumausstattung weist eine große Zahl erholungswirksamer Strukturen auf. Das Erlebnis- und Erholungspotential ist entsprechend relativ hoch. Erholungseinrichtungen befinden sich nicht im Gebiet.

Die durch verbuschte Streuobstflächen und Weidenutzung beschränkte fußläufige Erschließung ist eher schlecht. Der Geltungsbereich ist allerdings mit 1,85 ha so klein, daß die Erschließung für Wander- und Fahrradwege von Osten nach Westen außerhalb erfolgt. Die Bundesstraße B 3 ist nur ca. 30 m entfernt und beeinträchtigt das Gebiet erheblich.

3.8 Landschaftsbild

Das Gebiet selbst stellt sich als intakter Teil der Kulturlandschaft mit einer guten Ausstattung an das Landschaftsbild prägenden Strukturen, wie Einzelbäumen, Baumgruppen und Streuobstwiesen dar. Die wenigen, vorhandenen Gartenparzellen und die Weidenutzung fügen sich gut in das Landschaftsbild ein. Die Gebäude sind hinter den Bäumen kaum sichtbar. Allerdings sind die Einwirkungen der nahen Bebauung und der Bundesstraße im Westen schon erheblich. Eine Doppelfreileitung überspannt das Gebiet im Osten.

Der Zimmerlachsgraben hat aufgrund seines in Abschnitten natürlichen Verlaufes durch Feuchtwiesen und Schilfaufwuchs belebende Wirkung für die Landschaft. Zunehmende gärtnerische Nutzung verändert das Landschaftsbild.

4. ANALYSE UND PLANUNGSRELEVANTE BEWERTUNG

Es sind keine floristisch und faunistisch ausgesprochen seltenen oder unbedingt schützenswerten Strukturen vorhanden, die aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes unbedingt so zu erhalten wären, wie sie derzeit bestehen. Allerdings befinden sich eine ganze Reihe große erhaltenswerte Obstbäume (s.o. Bestand) im Gebiet verstreut. Einer behutsamen Erschließung und der Aufstellung zweckgebundener baulicher Anlagen (Gartenlauben) im vorgeschlagenen Maßstab stehen kaum landschaftsplanerische Bedenken entgegen.

Der ca. 60 m² große Flecken „Magerer Wiesentyp mit Anklängen an Kleinschmielenrasen“² im Südwesten, ist zu klein und zu wenig stabil um einen sinnvollen Schutz zu begründen. Aus früheren Bestandsaufnahmen, läßt sich aber schließen, daß größere Wiesenflächen im Gebiet bei entsprechender Pflege zum mageren Kleinschmielenrasen tendieren. Bei den Flurstücken Nr. 32 - 35 ist ein Verzicht auf Gärten und Nutzung als extensive Weide zugunsten der Vielfalt an Wiesenarten und -formen anzustreben.

Unter der Bedingung, daß ein Großteil der vorhandenen Obstgehölze auch bei Ausweitung der Gärten erhalten bleiben, kann unter Abwägung der o.g. Einschränkung der Geltungsbereich einer Nutzung als Obstwiesengärten (im Analyseplan hellblau markiert) bzw. wohnungsferner Gärten zugeführt werden.

² Signatur Bestand: gestrichelte Fläche

4.1 Folgerungen für die Planung

Im Gebiet 37/VIII „Am Zimmerlachsgraben“ hätte eine Ausweitung der Freizeitgärten keine drastischen Auswirkungen. Viele Flächen werden derzeit als Koppeln oder Reitplätze genutzt und bieten nur einer geringen Anzahl von Tieren und Pflanzen Lebensraum. Ein Problem bei der Umwandlung dieser Flächen in Freizeitgärten wäre, daß mit einer Umnutzung der Flächen neue Koppeln für die Pferde gefunden werden müssen. Es ist darauf zu achten, daß dafür keine anderen Bereiche beansprucht werden, die heute einen positiven Zustand für den Arten- und Biotopschutz präsentieren und deshalb gerade von einer Überplanung als Gärten oder Koppeln ausgenommen werden.

Durch Bebauung oder die Anlage intensiv genutzter Eigentümergeärten ginge die naturnahe Struktur der Landschaft verloren und wiche einem gestalteten, anthropogen überformten Charakter, daher ist Obstwiesengärten der Vorzug zu geben.

5. ENTWICKLUNGSZIELE

Die Hauptintention bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Legalisierung der bereits bestehenden Nutzung. Der Bestand soll in die Planung integriert werden. Die bestehende Vegetation sowie die artenreiche Biotopausstattung ist weitgehend einzugliedern. Unbedingt erhaltenswert sind einerseits die das Gebiet prägende Großvegetation (Bäume und Großgehölze), andererseits die Vegetation der Wiesen, die weiterhin als extensive Weiden genutzt werden sollten. Der Nutzungsdruck durch die Pferdehaltung im Gebiet wird damit aus den Streuobstbeständen außerhalb des Geltungsbereiches ferngehalten. Es handelt sich bei den Weiden botanisch oder faunistisch um weniger interessante Artenzusammensetzungen.

Entwicklungsziele in Stichpunkten:

- Bestehende gärtnerische Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches legalisieren
Schutz, Pflege und Erhalt der vorhandenen Einzelbäume, insbes. des Obstbaumbestandes auch in den Gärten
Erhalt eines ausgeglichenen Verhältnisses zwischen Alt- und Jungbäumen
Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände mit Ausnahme nicht standortgerechter, nicht heimischer Pflanzen
Anlage von Stellplätzen nur in dem ausgewiesenen Bereiche entlang des Weges
keine Nutzungsintensivierung durch Erschließung des Gebietes mit Trinkwasser, Strom oder Kanalisation
- weitere Gartennutzung behutsam als Obstwiesengärten ermöglichen
Schutz, Pflege und Entwicklung der offenen typischen Wiesen als Obstwiesengärten; evtl. Verzicht auf Einzäunung (westl. des vorhandenen Weges)
- Extensiv gepflegten Wiesenstreifen anlegen (gem. L-Plan zum FNP)
nördlich des Geltungsbereiches gärtnerische Nutzung zurücknehmen und einen 25 m breiten, extensiv gepflegten Wiesenstreifen als Pufferzone zum Zimmerlachsgraben anlegen
- Entwicklung und Pflege der Glatthaferwiese als extensive Weide
Überbeanspruchung vermeiden, Verbot Ablagerung Schnittgut und sonstige Abfälle

6. ERLÄUTERUNG DES ENTWURFSKONZEPTES

Die Festsetzungen zum Bebauungs- und Landschaftsplan Nr. 37 / VIII sind mit der zeichnerischen Darstellung des Gebietes vervielfältigt.³

Der Erhalt der wertvollen, streuobstgeprägten Grundstruktur und des Landschaftsbildes stehen im Vordergrund. So ist keine Kleingartenanlage nach dem Bundes-Kleingarten-Gesetz (BKleinG) mit Infrastruktur und Vereinshaus geplant, sondern Obstwiesen- (in den empfindlichen Bereichen, im Analyseplan: hellblau gekennzeichnet) und wohnungsferne Gärten.

Insofern bleiben im östlichen Teil große zusammenhängende Bereiche als Weideflächen erhalten. Behutsame Nachverdichtung durch Teilung der Grundstücke ermöglicht das Unterbringen von neun wohnungsfernen Gärten und fünf Obstwiesengärten (nördlich). Westlich des durchlaufenden Grasweges werden 12 Gartengrundstücke mit Laube (Obstwiesengärten ohne Zaun) ausgewiesen. Nur eine Hütte ist hier innerhalb des B-Plan-Gebietes vorhanden, die übrigen bestehenden Gebäude befinden sich innerhalb des freizuhaltenden Grabensaumes und werden nicht legalisiert.

Die innere Erschließung wird mittels langen Stichwegen, in jede Hälfte des Bearbeitungsgebietes führend, verbessert. 15 Parkplätze sind entlang des bestehenden Weges geplant; Flächen an der Südgrenze, bleiben als Parkplatz erhalten (9 Stellplätze). Die Gärten sind motorisiert auf kurzem Wege über eine Einmündung an der B 3 zu erreichen, fußläufig von den Parkplätzen des Kleintierzuchtvereines über den Zimmerlachsgraben. Die Versiegelung von Geh- und Fahrflächen ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren, es sind wasserdurchlässige Beläge einzubauen, damit die Grundwasserbilanz nicht weiter verschlechtert wird.

Die Standorte für Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern werden prinzipiell den Nutzern überlassen. Durch die festgesetzte Pflanzenliste soll auf die Verwendung von heimischen Gehölzen statt Exoten hingewirkt werden. Die Pflanzung von Koniferen ist verboten. Die eingetragenen Feldholzinseln sind ebenfalls innerhalb der Gartenparzellen zu bewahren. Das Gebüsch im Westen wird zurückgenommen; ein Streifen bleibt als Puffer zur Darmstädter Straße erhalten.

Eine Ergänzung der Eingrünung wird nur in wirklich notwendigen Fällen vorgeschrieben. Es soll keine 'Abschottung' der gärtnerisch nutzbaren Flächen gegenüber den umliegenden Streuobstwiesen und Erholungsgebieten vollzogen werden.

7. AUSGLEICH DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Die Minimierung und der Ausgleich der durch die Bauleitplanung verursachten Eingriffe wird zusammengefaßt wie folgt beurteilt:

7.1 Topographie und Boden

Die Topographie wird durch die neuen Gärten nicht verändert. Die getroffenen Festsetzungen zum sparsamen Umgang mit Boden wirken auf eine Minimierung der negativen Auswirkungen und eine Beschränkung des Bodenverbrauchs hin.

³ siehe Anhang

7.2 Klima

Die Durchgrünung, der Erhalt von Wiesenflächen und eine weitgehende Überstellung der Gärten und Parkplatzflächen mit Hochstämmen sichern den Fortbestand der klimatisch wirksamen Flächen. Eine Veränderung des Mikroklimas ist durch die Ausweitung der Gartennutzung im Gebiet nicht zu erwarten.

7.3 Wasserhaushalt

Mit der Zurücknahme der Nutzung vom Zimmerlachsgraben werden Flächen für die Biotopvernetzung verfügbar. Chemischer Düngemittel- und Pestizideinsatz wird untersagt, so daß der Nähr- und Schadstoffeintrag in den nahegelegenen Graben minimiert und eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeschlossen wird. Eine Grundwassernutzung ist nur gestattet, wenn zweifelsfrei eine Grundwasserverschmutzung durch die Altablagerungen in der Umgebung ausgeschlossen werden kann. Durch Nutzung des Niederschlagswassers als Gießwasser kann auf eine Trinkwasserversorgung verzichtet werden. Abwasser fällt nicht an, das gesamte Regenwasser wird versickert. Der Wasserhaushalt wird nicht negativ beeinträchtigt.

7.4 Biotopausstattung, Flora und Fauna

Eine Bewertung entsprechend der hessischen 'Wertliste nach Nutzungstypen' nach der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) wurde für den Bestand und den Entwurf⁴ durchgeführt, ist aber insofern nicht hinreichend, als daß der Ausgleich im Zusammenhang mit der Neuordnung der Südostgemarkung herzustellen ist, d.h. die Vollkompensation außerhalb der Geltungsbereiche stattfinden muß.⁵

Bei der Festsetzung der neuen Gartenparzellen wurde auf die ökologisch wertvollen Biotoptypen (v.a. Streuobst) Rücksicht genommen. Diese stellen kaum aufwertbare Flächen dar, weil der Vegetationsbestand bereits wertvoll und unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzung eine Reglementierung zur Biotopflächenpflege nur partiell greifen kann. Festsetzungen zum Erhalt und Pflanzbindungen sollen die Anlage strukturreicher Obstgärten mit wenig nicht heimischen Pflanzen befördern. Es ist mit einem positiven Impuls für den Arten- und Biotopschutz durch die Verwendung lokaler Obstbaumsorten zu rechnen. Die Pflege von Streuobstbeständen wird gesichert, einer weiteren Verbuschung und Überalterung der Bestände vorgebeugt.

Die botanisch interessanten Wiesenflächen werden als extensive Weiden von einer Gartennutzung freigehalten, allerdings kann sich die Wiesenstruktur und das Artenspektrum auf den durch Nutzungsintensivierung verändern. Extensiv genutzte, nicht gedüngte Wiesenflächen sind aus landschaftsplanerischer Sicht wesentlich wertvoller (und auch seltener). Mit einer Ausweisung als Weide kann aber ohne ein dezidiertes Pflegekonzept und mit wenig Aufwand ein positiver Effekt erzielt werden.

Die Planung weist bezüglich des Biotopwertes nur auf den Geltungsbereich bezogen für die neuen privaten Gärten ein Defizit auf. Dies kann durch grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen, bzw. den Erhalt wertvoller Vegetationsstrukturen nicht vollends im B-Plan-Gebiet ausgeglichen werden. Der Ausgleich wird durch Aufhebung der Gartennutzung in den Außenbereichen (u.a. am Zimmerlachsgraben) und Rückbau der Gartenhäuser auf genehmigungsfreie 20 m² Grundfläche erreicht.

⁴ siehe Erläuterungen zum Entwurf

⁵ zur Darstellung der Einzelstrukturen und Flächen siehe Plan Biotoptypen

7.5 Erholung und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird nicht stärker beeinträchtigt. Schützenswerte Biotopflächen bleiben erhalten. Alle Spazierwege bleiben für die Allgemeinheit frei zugänglich, einige Querverbindungen werden neu hinzukommen. Durch eine bessere Erschließung dieses stadtnahen Gebietes, die optische Bereicherung durch Gärten, Eingrenzung des motorisierten Verkehrs und Zurücknahme der Baulichkeiten wird die Eignung des Gebietes für die ruhige Erholung erhöht.

7.6 Gesamtausgleich

Zum Erreichen des weitestmöglichen Ausgleichs und der übergeordneten raumordnerischen Ziele sollen die bestehenden Gärten durch Nutzungsbeschränkungen besser eingegliedert werden. Gebäude und Versiegelung sind bis auf das zulässige, ein mit dem Landschaftsraum verträgliches Maß, zurückzunehmen.

Die vorgeschlagene Zurücknahme einzelner Gärten bis auf 25 m Abstand zum Zimmerlachsgraben findet außerhalb des Geltungsbereiches statt und wirkt sich positiv auf Belange des Natur- und Landschaftsschutzes aus. Damit wird gleichzeitig eine Entlastung der einstweilig sichergestellten Flächen des LSG erreicht.

Der Eingriff durch eine erweiterte Gartennutzung läßt sich zu ca. 80 % im Planungsgebiet ausgleichen. Der Restausgleich hat in der Umgebung zu erfolgen, da innerhalb des Geltungsbereiches ein Vollaussgleich bei der angestrebten Nutzungslegalisierung nicht möglich ist. Im Sinne einer geregelten Bodennutzung ist die Überführung der seit Jahrzehnten kleingärtnerisch genutzten Flächen in geltendes Recht planerisch als vorrangig gegenüber eines rechnerischen Biotopwertausgleiches zu sehen.

8. HINWEIS AUF WEITERE GRUNDLAGENERHEBUNGEN UND PLANUNTERLAGEN

Folgende Unterlagen zum vorliegenden B-Plan werden hier nicht mehr reproduziert. Sie waren Anlage bei den Erläuterungen zum Entwurf vom 22 - 03 - 96 und können im Stadtplanungsamt jederzeit eingesehen werden.

A. ARTENLISTEN ZUM BESTAND

- 8.1 **FLORISTISCHE ARTENLISTEN DER FLÄCHE 37 / VIII**
Bäume
Sträucher
Arten der Wiesen und Wegränder
- 8.2 **FAUNISTISCHE ARTENLISTEN DER FLÄCHE 37 / VIII (Tabelle 2)**
- 8.3 **SPEZIELLE PFLANZENLISTEN**
Beispiel der Arten eines Scherrasens
Pflanzensoziologische Aufnahme (**Tabelle 3**)
Besondere Ausprägung der Krautschicht mit Anklängen an Kleinschmielenrasen
- 9 **FOTOS**

B. PLANWERK

BESTANDSPLAN

Vegetationsstrukturen und bestehende Nutzung
im Original **M. 1 : 500** als Verkleinerung

M. 1 : 1.000

BIOTOPTYPEN

Bewertung des Bestandes nach der hessischen AAV

M. 1 : 1.000

ANALYSEPLAN

Wertung der Empfindlichkeit und Darstellung der Tabuzonen
für eine Nutzungsänderung sowie der
unbedingt erhaltenswerten Vegetationstypen

M. 1 : 1.000

GESTALTUNGSPLAN

Vorschlag zur Neuordnung
mit dem Ziel einer für den Arten- und Biotopschutz
verträglichen Ausweitung der Gartennutzung

M. 1 : 1.000

ENTWURF, 1. Fassung, Stand Oktober 1995
zum Bebauungs- und Landschaftsplan
Rechtsplan mit Festsetzungen

M. 1 : 1.000

9. ANHANG ENTWURFSPLAN, Stand 09 - 02 - 1998


Erster Stadtrat