

Bebauungsplan Nr. 37 - Dauerkleingärten in Flur 57,  
"Am Hainerwald";  
Begründung (III) gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

---

1. Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan sind:

- Bundesbaugesetz (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) in der ab 01.08.1979 geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
- Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
- Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 2)
- Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19.09.1980 (GVBl. 1980 I S. 309)

Da zwingende Gründe es erfordern, den Bebauungsplan aufzustellen und dieser der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegenstehen wird, soll der Bebauungsplan in Anwendung von § 8 Abs. 4 BBauG aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt aufgestellt ist (vorzeitiger Bebauungsplan). Die Festsetzungen entsprechen dem Entwurf des Flächennutzungsplanes des UVF, Stand März 1984.

Ein Verzicht der unteren Naturschutzbehörde auf Aufstellung eines Landschaftsplanes gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Naturschutzgesetz liegt vor. Der Plan enthält landschaftsplanerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BBauG und stellt einen Grünordnungsplan dar.

2. Begründung und Planungsanlaß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen hatte bereits am 23.03.1972 den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (Beb.Plan Nr. 36) für ein "Erholungsgebiet Mühlthal - Weiherwiese" gefaßt, in dem auch das betreffende Dauerkleingartengebiet enthalten war. Nach zweimaliger Offenlegung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde der Plan am 04.12.1975 als Satzung beschlossen, jedoch vom Regierungspräsidenten wegen Formfehlern nicht genehmigt.

Im Rahmen der Flurbereinigung als Folge des Baues der Autobahn A 661 wurde das Dauerkleingartengelände im Sinne des Bebauungsplanentwurfs Nr. 36 parzelliert und zugeteilt. Für die Realisierung als Dauerkleingärten fehlt gegenwärtig jedoch die planungsrechtliche Grundlage. Dafür hat die Stadt Langen durch Stadtverordnetenbeschuß vom 31.05.1978 die Planungsabsichten dem UVF als

Träger des Flächennutzungsplanes mitgeteilt und u. a. die Einbeziehung der Dauerkleingärten "Am Hainerwald" beantragt. Es besteht ein dringender Bedarf, um den Gartenbesitzern und der Stadt Langen als Verpächter zahlreicher Parzellen die Möglichkeit zu geben, die seit ca. 10 Jahren geplante Nutzung zu realisieren, soll der Bebauungsplan vorzeitig aufgestellt werden. Es würde eine Härte bedeuten, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu warten, bis der Flächennutzungsplan des UVF Rechtskraft erlangt hat. Aus diesem Grunde und wegen der Dringlichkeit erfaßt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur den engen Bereich der Dauerkleingärten.

Der erste Planentwurf vom 08.01.1982 hat in der Zeit vom 05.04.1982 bis 06.05.1982 offengelegen. Aufgrund von Planänderungen infolge von Anregungen und Bedenken von Trägern öffentlicher Belange, erfolgte eine zweite Offenlegung (Planfassung vom 20.04.1983) in der Zeit vom 05.09.1983 bis 05.10.1983.

### 3. Grundzüge der Planung

Der Planungsbereich stellt ein 2,39 ha umfassendes, nach Süden geneigtes Gelände dar, das seit jeher als "Obstbaumstücke" genutzt wurde. Es grenzt im Osten an den Hainer Wald, deren Rand gleichzeitig die Gemarkungsgrenze zu Dreieich-Dreieichenhain bildet. Im Westen und Norden ist es durch die B 486 (neu), die hier Zubringer zur A 661 ist, begrenzt. Die Erschließung erfolgt über den Hegweg.

Zur Abschirmung vom Straßenverkehr wurde eine 7,5 m breite Abpflanzung festgesetzt, die teils im Gartenbereich und nach Vereinbarung mit der Straßenbauverwaltung teilweise im Böschungsbereich verläuft. Der Schutzgrünstreifen wurde im Herbst 1982 auf der Grundlage von Flanzplänen des Straßenbauamtes Frankfurt am Main teilweise realisiert. Wegen der differenzierten Eigentumsverhältnisse wurden die 37 Parzellen als privates Grün mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen und zur Erschließung ein entsprechendes Wegenetz vorgesehen. Der Stellplatzbedarf wird durch die im Plan festgesetzten 23 Plätze gedeckt. Weitere Parkmöglichkeiten ergeben sich unter der Autobahnbrücke, für die eine vertragliche Regelung mit dem Autobahnamt Frankfurt angestrebt wird.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 4. Überschlägige Kosten

Kosten fallen an für die Herstellung der Wege und Stellplätze in Kiesbau, für die Wasserversorgung mit je einem Anschlußschacht für zwei Parzellen sowie für die Pflanzung von Bäumen und die Schutzpflanzung.

- a) Wege 3 m breit befestigt und Stellplätze mit wassergebundener Decke und Schotterunterbau, ca. 1.800 m<sup>2</sup> à 25,-- = ca. 45.000,--
- b) Wasserversorgung: Leitungsverlegung und Wassermesserschächte nach Berechnung der Stadtwerke Langen, davon Stadtanteil rd. 46.400,-- = ca. 75.000,--
- c) Schutzpflanzung einschl. Böschungsanteil außerh. des Planes, rd. 2.000 m<sup>2</sup> à 15,-- = ca. 30.000,--
- 
- 150.000,--

Da Dauerkleingärten erschließungsbeitragsfähig sind, wird ein Teil durch Beitragsrückflüsse gedeckt.

Langen, den 05.10.1984

Der Magistrat der Stadt Langen



(Dr. Zenske - Erster Stadtrat)