

BÜRO FÜR BAULEIT- UND OBJEKTPLANUNG

ESCHBORNER STRASSE 30 6231 SULZBACH (TS)
TEL (06196) 7775 + 7776

S T A D T L A N G E N

BEBAUUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN NR. 37/II
KLEINGÄRTEN 'AM LEUKERTSWEG' - NORD

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 und 'Im Loh' 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 'Belzborn' 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 'Am Leukertsweg'-Nord (ca. 1,36 ha) liegt nördlich des gleichnamigen Erschließungsweges.

Das Gebiet setzt sich aus 36 Parzellen zusammen, davon 1 Wegeparzelle. Die Parzellen werden weitgehend gärtnerisch genutzt. Dem entspricht die relativ hohe Zahl von 21 vorhandenen Gärten mit ungünstigem Flächen-zuschnitt.

Um die vorhandenen Strukturen im dicht genutzten Gebiet weitgehend zu erhalten und gleichzeitig eine hohe Ausnutzung zu erreichen, liegt der Erschließungsweg in einer nicht gärtnerisch genutzten Parzelle. Die neuen Grundstückszuschnitte berücksichtigen deutlich die vorhandenen Gartenhütten.

Gestalterisch und räumlich hängt der Bebauungsplan 'Am Leukertsweg'-Nord mit dem südlichen Teil eng zusammen, so daß Parkflächen und ein Großteil der Gemeinschaftsanlagen dort liegen.

4. GRUNDZÜGE DER PLANUNG

4.1 Gartenparzellen

Der Bebauungsplan 'Am Leukertsweg'-Nord sieht aufgrund der Eigentumsverhältnisse die Ausweisung von privaten Kleingärten vor.

Die 27 Gartenparzellen haben eine durchschnittliche Größe von etwa 480 m². Diese Größe erklärt sich aus dem hohen Anteil der Rahmen-pflanzung aufgrund des ungünstigen Zuschnitts der Gesamtfläche.

Die Parzellen mit den Gartenhausstandorten sind jeweils paarweise einander zugeordnet, dadurch ergeben sich jeweils ruhigere Garten-teile, gleichzeitig werden Nachbarschaftskontakte gefördert.

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. Obwohl diese Fläche nicht unmittelbar an Schutzgebiete angrenzt, ist dies schon allen im Interesse von gesundem Obst und Gemüse empfehlenswert.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Haupteerschließung erfolgt über den ausreichend ausgebauten Leukertsweg. Ein 3 m breiter, wassergebundener Erschließungsweg, der zur Andienung befahren werden kann, öffnet das Gebiet für Spaziergänger. Dieser Weg, der Leukertsweg und ein kleiner 1,50 m breiter wassergebundener Fußweg, erschließt die Einzelgärten. Die Parkplätze liegen im Bereich des Bebauungsplanes 'Am Leukertsweg'-Süd.

Eine zentrale Wasserversorgung der Gärten ist nicht vorgesehen. Ein Großteil der jetzigen Eigentümer versorgt sich aus eigenen Brunnen.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich ausschließlich um Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG mit relativ kleinen Gartenhütten und wassergebundenen Wegen und Plätzen. 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.

4.3 Pflanzung

Im Bebauungsplan werden 2 Typen von Pflanzung unterschieden.

Rahmen- und Wegebegleitpflanzung haben eine Funktion als Lebensraum für Pflanzen-, besonders aber auch für Tierarten. Dadurch wird die biologische Schädlingsbekämpfung erst möglich.

Die Rahmenpflanzung bindet gleichzeitig die Gesamtanlage in die Umgebung ein und soll optische Beeinträchtigungen verhindern. Sie wird erstmalig durch die Stadt angelegt, bleibt aber Teil der privaten Grünflächen, damit sie in die Nutzung einbezogen werden kann (Obsternte) und die Pflege langfristig gesichert ist.

Einzelbäume markieren Platzflächen und Gartenzugänge und sollen den Anliegern das Auffinden 'ihres' Gartens erleichtern.

4.4 Gemeinschaftsanlagen

Bis auf eine Gemeinschaftsgrünfläche befinden sich alle Gemeinschaftsanlagen im Gebiet auf der Südseite des Leukertsweges.

Die Gemeinschaftsgrünfläche wird in Gemeinschaftsarbeit nach den Bedürfnissen der Anlieger gestaltet.

5. DARSTELLUNG

Die planerischen Aussagen sind nach den Vorgaben der Planzeichenverordnung im Bebauungsplan entwickelt worden. Darüberhinaus sind die Maßnahmen zusätzlich objektplanmäßig dargestellt, um im Anhörungsverfahren eine leichtere Lesbarkeit zu gewährleisten.

6. FLÄCHEN

Gesamtfläche	13.600 m ² - 100 %
davon	
Gartenfläche	
(einschl. Pflanzstreifen 3.910 m ²)	13.030 m ² - 96 %
Wegeflächen	570 m ² - 4 %

7. KOSTEN

Die ermittelten Ausbaukosten basieren auf dem Kostenindex 3. Quartal 1984 und beinhalten die Ausbaukosten bei Vergabe und Durchführung durch Fremdleistungen (Firma).
Eigenleistungen und kommunale Mittel werden nicht berücksichtigt.

1. ca. 9.120 m ² Kleingartenflächen herrichten, einschl. erforderlicher Ein- friedung	m ² 10,50	DM 95.760,--
2. ca. 3.910 m ² Rahmenpflanzung	m ² 18,--	DM 70.380,--
3. ca. 570 m ² Wege und Platzflächen herstellen	m ² 36,--	DM 20.520,--
		<u>DM 186.660,--</u>
für Unvorhergesehenes		DM 3.340,--
		<u>DM 190.000,--</u>
+ 14 % MWST		DM 26.600,--
BRUTTO-AUSBAUKOSTEN		<u>DM 216.600,--</u>
		=====

Stadtanteil Pos. 2 + 3 einschl. MWST = ca. DM 106.000,--
Kosten ohne Ausbaukosten für Ver- und Entsorgungsanlagen,
sowie Vereinsgebäude.

6231 Sulzbach (Ts.), den 29. August 1986
HANKE KAPPES HEIDE
Freisch. Landschaftsarchitekten BDLA . IFLA

6070 Langen, den 04.09.1986
DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN
(Dr. Zenske)
Erster Stadtrat