

FREISCHAFFENDE **L**ANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA • IFLA •

HANKE • KAPPES • HEIDE •

BÜRO FÜR BAULEIT- UND OBJEKTPLANUNG

ESCHBORNER STRASSE 30 6231 SULZBACH (TS)
TEL (0 61 96) 77 75 + 77 76

S T A D T L A N G E N

BEBAUUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN NR. 37/III
KLEINGÄRTEN 'AM LEUKERTSWEG' - SÜD

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

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Artikel 49 des Gesetzes vom 18. Febr. 1986 (BGBl. I S. 265).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763)
- Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 2)
- Verordnung der Hess. 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)

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 wohnungnah 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'-Süd (ca. 2,3 ha) liegt südlich des gleichnamigen Erschließungsweges.

Das Gebiet setzt sich aus 34 Parzellen zusammen, die ganz oder teilweise gärtnerisch oder als Ackerflächen genutzt werden. Durch die relativ große Ackerfläche liegen die 16 vorhandenen Gärten, mit ungünstigem Zuschnitt, verhältnismäßig dicht beieinander. Um wenigstens Teile der vorhandenen Struktur zu erhalten und gleichzeitig eine möglichst hohe Ausnutzung zu erreichen, lehnt sich die Neuparzellierung an die vorhandenen Parzellengrenzen an.

Obwohl die Bebauungspläne 'Am Leukertsweg' - Süd und 'Am Leukertsweg' - Nord das Verfahren getrennt durchlaufen, sind sie doch gestalterisch als zusammenhängendes Gebiet zu betrachten.

Aufgrund des ungünstigen Zuschnitts des Plangebietes 'Am Leukertsweg' - Nord liegen die gesamten Gemeinschaftsanlagen im Bereich des Bebauungsplanes 'Am Leukertsweg' - Süd. Ungünstige Verhältniszahlen bei der Flächenzusammenstellung ergeben sich hieraus.

4. GRUNDZÜGE DER PLANUNG

4.1 Gartenparzellen

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

Die 49 Gartenparzellen haben eine durchschnittliche Größe von etwa 390 m² einschließlich der Flächen für die Rahmen- und Wegebeleitpflanzung. Die Parzellen mit den Gartenhausstandorten sind jeweils paarweise einander zugeordnet, dadurch ergeben sich ruhigere Gartenteile, 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. Da die Gärten eng an Landschafts- und Naturschutzgebiete angrenzen, ist diese Forderung besonders wichtig. Die zukünftigen 'Gartenbesitzer' sollen dringend in dieser Richtung beraten werden.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Haupterschließung erfolgt über den vorhandenen, ausreichend ausgebauten Leukertsweg.

Um das private Kleingartengebiet auch für Spaziergänger zu öffnen, erfolgt die innere Erschließung über einen öffentlichen zur Andienung der Grundstücke befahrbaren, wassergebundenen Fußweg. Dieser Weg erschließt auch die meisten Gartenparzellen. Lediglich 11 Gärten werden über einen schmalen, 1,50 m breiten, wassergebundenen Fußweg erschlossen, der nur den Anliegern zugänglich ist.

Die PKW's werden durch den zentral liegenden Parkplatz mit 55 Stellplätzen aufgefangen, der auch die PKW's der Anlieger des Gebietes 'Am Leukertsweg' - Nord aufnimmt.

Die zur Einbindung des Parkplatzes und zur Abschirmung gegen die Umgebung notwendigen Pflanzungen (Grünanlage) sind Bestandteil des Parkplatzes:

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.

Sollte der Bau des Gemeinschaftshauses zur Realisierung anstehen, ist eine Wasserversorgung durch die Stadtwerke Langen, sowie ein Anschluß an den nahegelegenen Kanal, verlängerte Zimmerstraße - Südwassersammler (NW 110), möglich.

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.

Die Wegebegleitpflanzungen lockern durch die unterschiedlich breiten Pflanzstreifen die Anlage auf und bieten dadurch dem Spaziergänger abwechslungsreiche Ausblicke.

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

4.4 Gemeinschaftsanlagen

- Vereinshaus

Das Vereinshaus kann in Gemeinschaftsarbeit der Gartenpächter und -besitzer der Bereiche 'Am Leukertsweg' - Süd und Nord erbaut werden und bietet dann die Möglichkeit zu Zusammenkünften und Gartenfesten.

- Gemeinschaftsgrünflächen

Die Gemeinschaftsgrünfläche am Vereinshaus mit kleinem Spielplatz ist ebenfalls für beide Kleingartengebiete gedacht. Sowohl diese als auch die kleineren Gemeinschaftsgrünflächen werden in Gemeinschaftsarbeit nach den Bedürfnissen der Anlieger angelegt.

- Gemeinschaftsabfallplatz

Nicht kompostierbare Abfälle sollen auf dem Gemeinschaftsabfallplatz gesammelt werden 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 objektplanmäßig dargestellt, um im Anhörungsverfahren eine leichtere Lesbarkeit zu gewährleisten.

6. FLÄCHEN

Gesamtfläche	ca. 23.000 m ²	-	100,0 %
davon			
Gartenfläche (49 Stück)			
(einschl. Wegebegleitgrün 240 m ²)			
Rahmenpflanzung 2.780 m ²)	ca. 18.536 m ²	-	80,6 %
Vereinshaus	ca. 115 m ²	-	0,5 %
Gemeinschaftsgrünfläche			
(25 % bepflanzt)	ca. 515 m ²	-	2,0 %
Gemeinschaftsabfallplatz	ca. 10 m ²	-	-
Parkfläche			
(einschl. Grünanlage 800 m ²)	ca. 2.050 m ²	-	9,0 %
Wegeflächen	ca. 1.774 m ²	-	7,9 %

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. 15.756 m ² Kleingartenflächen herrichten, einschl. erforderlicher Ein- friedung	m ² 10,50	DM	165.438,--
2. ca. 2.780 m ² Rahmenpflanzung Pflanzenlieferung mit Pflanzung	m ² 18,--	DM	50.040,--
3. ca. 3.824 m ² Wege und Platzflächen herstellen	m ² 30,--	DM	114.720,--
		DM	330.198,--
für Unvorhergesehenes		DM	4.802,--
		DM	335.000,--
+ 14 % MWST		DM	49.900,--
BRUTTO-AUSBAUKOSTEN		DM	381.900,--
		=====	



Kosten ohne Ausbaurkosten für Ver- und Entsorgungsanlagen.
Stadtanteil Pos. 2 + 3 einschl. MWST = DM 193.300,--

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

HANKE . KAPPES . HEIDE

[Handwritten signature]
Freisch. Landschaftsarchitekten BDLA . IFLA

[Handwritten signature]
6070 Langen, den 02. Oktober 1986

DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN