BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlaß und -ziel

Die Änderung des seit dem 11.07.1986 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. XXI wird erforderlich, da die bestehende Grundeigentümerstruktur vor dem Hintergrund ergebnislos gebliebener städtischer Grunderwerbsverhandlungen planerische Umorientierungen erfordert.

Die in Privateigentum befindlichen Flächen, die in dem an den "Kleingartenverein Langgewann" verpachteten Bereich eingestreut liegen, werden nunmehr durch entsprechende Verlegung der Erschließungswege und Baugrenzen berücksichtigt. Durch die neuen Festsetzungen werden sie in ihrem Zuschnitt und ihrer kleingärtnerischen Nutzbarkeit abgesichert.

Dadurch müssen auch das ursprünglich im Süden geplante Vereinsheim und der vorgesehene Parkplatz nach Norden verlegt werden.

2. Lage und Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfaßt eine Fläche von ca. 4 ha. Sie wird im Osten von einem asphaltierten Weg und im Westen von einem Weg mit wassergebundener Decke begrenzt. Nach Norden schließt sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. XXI "Langgewann" an, nach Süden der im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. XXIII "Langgewann-West".

Flächen:

- Wohnungsferne Gärten (Klein- und Eigentümergärten)		ca. 32 000 m²
- Erschließungswege		ca. 5 000 m²
- Flächen für Parkplatz und Vereinsheim		ca. 3 000 m²
	ges.	ca. 40 000 m²

3. Art und Maß der Nutzung

Die Grundnutzung der Fläche des Änderungsbereichs wird überwiegend für die kleingärtnerische Nutzung durch wohnungsferne Gärten ausgewiesen. Darunter fallen sowohl die in städtischem Eigentum befindlichen Flächen, die über ein Pachtverhältnis mit dem "Kleingartenverein Langgewann" genutzt werden, als auch in Privateigentum stehende Gartenparzellen (Eigentümergärten).

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. XXIII werden die erforderlichen

Vereinsheime dezentral an drei Standorten ausgewiesen. Die angeregte Konzentration der Vereinsheime und damit auch notwendigerweise der Parkplätze an einem Standort wird städtebaulich und verkehrstechnisch nicht für vertretbar gehalten, da Probleme sowohl bei der gestalterischen Einbindung in die Landschaft (Baumasse) als auch bei der Zu- und Abfahrt des PKW-Verkehrs vorhersehbar sind.

Zudem würde eine Konzentration der Vereinsheime in Anbetracht der Gesamtgröße des Naherholungsgebiets "Langgewann" teilweise so lange Wege zu den Parzellen verursachen, daß die Tendenz zum unerwünschten "wilden Parken" in den Erschließungswegen stark zunehmen würde.

Nach Beurteilung des Bestandes an Kleingartenhütten, der auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. XXI rechtmäßig entstanden ist, konnte die maximale zulässige Firsthöhe von 4,10 m auf 3,50 m gesenkt werden; dagegen mußte die maximal zulässige Kubatur von 45 m³ beibehalten werden.

Die ausgewiesenen Baugrenzen überschreiten teilweise die im Osten nach § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz übernommene, 40 m breite anbaufreie Zone entlang der Autobahn A 671. Diese verläuft hier in einem ca. 5 - 6 m tiefen Einschnitt, dessen Böschungsflächen dicht schließend mit Laubbäumen und Sträuchern bewachsen sind. Zusätzlich ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen westlich entlang des asphaltierten Weges vorgesehen. Das Autobahnamt Frankfurt hat nach § 9 (8) Bundesfernstraßengesetz die zur Baugrenzenüberschreitung erforderliche Ausnahmegenehmigung erteilt.

4. Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Änderungsbereichs an das Stadtgebiet erfolgt im Süden durch die über die Autobahnbrücke verlängerte Görlitzer Straße und im Norden durch eine Autobahnüberführung in Verlängerung des nördlichen Parallelwegs der Sudetenstraße.

Die innere Erschließung erfolgt über Wege, die in wassergebundener Decke ausgebaut werden. Sie gliedern sich in befahrbare Hauptwege von 4 m Breite und nicht befahrbare Nebenwege von 2 - 3 m Breite.

Sämtliche Erschließungswege sind öffentlich und für jedermann zugänglich. Sie sind als Bestandteile des Hochheimer Wanderwegenetzes geplant und sollen entsprechend beschildert werden.

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird durch die Neuanlage eines Parkplatzes für 54 PKW gedeckt, dessen Ausbau bis auf die Zufahrt in wassergebundener Decke erfolgen soll.

In Anbetracht der nahen BAB A 671 ist darauf hinzuweisen, daß die Anbringung von Anlagen deren Außenwerbung (auch Hinweisschilder jeder Art), soweit sie von der BAB einzusehen ist, im 100-m-Bereich vom befestigten Fahrbahnrand untersagt ist.

5. Ver- und entsorgung

Die Bewässerung erfolgt über eine bereits vorhandene Trinkwasser- und eine Industriewasserleitung DN 100. Das geplante Vereinshaus kann an den

Abwasserkanal östlich des asphaltierten Weges angeschlossen werden. Bei den zu erwartenden geringen Mengen des anfallenden Abwassers kann auf eine hydraulische Berechnung verzichtet werden.

Zur Sicherung der Stromversorgung wird eine Fläche für den Bau einer Transformatorenstation ausgewiesen.

6. Landschaftsplanung

Die Grundzüge der Landschaftsplanung entsprechen dem Bebauungsplan Nr. XXI.

Die ausgewiesenen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erfüllen folgende Funktionen:

- Schutz- und Randpflanzung
- Wegebegleitpflanzung
- Rahmenpflanzung
- Parkplatzeingrenzung

Die Pflanzungen dienen als Lärm-, Sicht- und Windschutz, zur räumlichen Gliederung, als Orientierungshilfe sowie als Lebensraum für Vögel.

Bei der Arten- und Sortenwahl ist Wert auf standortgerechte, heimische Pflanzen gelegt worden.

Es wird empfohlen, bei den Kleingartenhütten und Vereinshäusern Fassaden- und Dachbegrünungen vorzunehmen.

7. Immissionsschutz

Zum Nachweis der Unbedenklichkeit einer kleingärtnerischen Nutzung des Gebietes in Anbetracht der nahen Autobahn ist am 11.12.1987 beim Institut Fresenius, Taunusstein, eine Bodenanalyse auf Kfz-spezifische Schwermetalle in Auftrag gegeben worden.

Als Ergebnis ist festzuhalten, daß die Grenzwerte durchweg unterschritten werden und keine Beeinflussung durch die Autobahn nachweisbar ist.

Die kleingärtnerische Nutzung der Flächen ist aufgrund dieser Resultate unbedenklich.

8. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden voraussichtlich keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Hochheim am Main, den 22.08.1989

Der Magistrat der Stadt Hochheim am Main

Simon

(Simon)
Erster Stadtrat