B E G R Ü N D U N G

zur 2. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Nr. XXI "Langgewann" in

Hochheim am Main

Bearbeitungsstand: Oktober '94

Begründung

2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXI "Langegewann" in Hochheim am Main

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. XXI "Langgewann" ist am 12.07.1986 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan weist Kleingärten gemäß § 9 (1), Nr. 15 BauGB aus. Der Bebauungsplan wurde in einem Teilbereich einmal geändert, die Änderung trat am 1.12.1990 in Kraft.

Der Geltungsbereich der 2. Vereinfachten Änderung umfaßt eine Fläche von ca. 0,7 ha. Diese wird im Norden von einem bestehenden Privatgarten, im Osten und Westen von Feldwegen und im Süden von der bestehenden Kleingartenanlage "Langgewann" begrenzt.

Die Nutzung der geplanten Kleingärten wird durch den Kleingartenverein "Langgewann Hochheim e.V." erfolgen, da der Verein die Grundstücke (Parzellen 301 - 304) hinzupachten kann und dadurch Interessierten der "Warteliste" einen Kleingarten anbieten kann. Das neue Gebiet enthält 19 Einzelgärten, die durch die geplante Wegeführung in 4 Kleingartenquartiere unterteilt sind.

Eine Änderung wird nötig, da die vorhandenen Gärten und die öffentliche Wegefläche nicht mehr mit der ursprünglichen Planung übereinstimmen. Um hier für die neuen Gärten ein einheitliches Bild zu schaffen, wird die Aufteilung der Flächen angepaßt.
Die textlichen Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt, die Urfassung der textlichen Festsetzungen ist zum besseren Verständnis beigefügt.

Parallel zur Autobahn ist eine ca. 40 m breite Bauverbotsgrenze nach § 9 (1) FStrG ausgewiesen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt als "wohnungsferne Gärten" dargestellt. In diesem Gartenland sind nur solche baulichen Anlagen zulässig, die zur Bewirtschaftung zwingend erforderlich sind.
Dieser Begriff umfaßt Kleingärten, Dauerkleingärten und Eigentümergärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes sowie weiteres Gartenland, das nicht beim Wohngebäude liegt.
In dem "Gartenland" soll die Grundstücksgröße 600 m² nicht überschreiten.

3. Grünordnung/Landschaftsplanung

3.1 Allgemeines

Am östlichen Rand des Gebietes (am Betonweg parallel zur Autobahn) wird ein ca. 10 - 15 m breiter Streifen mit einer Pflanzung versehen. Diese Fläche soll einen ruderalen Charakter haben und extensiv bewirtschaftet werden.

Die Fläche im Geltungsbereich weist zur Zeit eine intensiv genutze Ackerfläche auf, die vornehmlich mit Mais bestellt war. Sie hat keinerlei Randbegrünung. Bei der Planung stand daher keinerlei Vegetation zur Sicherung oder Abrundung zur Verfügung.

Die Planung sieht 19 Kleingärten vor, mit einer jeweiligen Fläche für Gartenhäuser von 18 m². Die Restflächen dürfen ausschließlich zum Zwecke der gärtnerischen Nutzung verwendet werden. Dadurch entsteht eine vegetative Aufwertung der Flächen, insbesondere durch die Festsetzung "Wegebegleitpflanzung". Die Festsetzung "Wegebegleitpflanzung" beinhaltet eine Bepflanzung der Privatgrundstücke im Grenzbereich zu den Haupt- und Nebenwegen.
Die Flächen der Haupt- und Nebenwege werden mit wassergebundener Decke ausgebaut.
An der östlichen Plangebietsgrenze wird in Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes die Festsetzung "Rahmenpflanzung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Lärm-, Sicht- und Wetterschutz" weitergeführt.

3.2 Bilanzierung nach dem Naturschutzrecht

3.2.1 Vorbemerkungen

Um den nach Naturschutzrecht (§ 8, 8 a-c BNatSchG i.V.M., § 6 HeNatG) geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen muß eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung durchgeführt werden. Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Durchführung der Bauvorhaben, der durch den Bebauungsplan ermöglicht wird. Daran läßt sich erkennen, ob der durch die Bauvorhaben erfolgende Eingriff ausgeglichen werden kann oder weitere Maßnahmen notwendig sind.
Für die Bilanzierung wird das Biotopwertverfahren nach der Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft von 17.05.1992 zugrunde gelegt.

3.2.2 Bewertung des Bestandes

Die zu betrachtende Festsetzungsfläche hat folgende Nutzungsformen:

Fläche	Einstufung nach Biotopwertverfahren
Acker	feuchter Lehmacker, intensiv genutzt (11.131)

Nutzungsart-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertzahl je ha	Flächenanteil in ha	Biotopwert Sp.2xSp.3
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
11.131 feuchter Lehmacker	13	7,230	93,990
Summe			93,990

3.2.3 Bewertung der Planung

Wie zuvor bei dem Bestand wird die Planung eingestuft und bewertet.

Fläche	Einstufung nach Biotopwertverfahren
Spontanvegetation	Ruderalvegetation, extensiv 09.150
Kleingartenhütten	Versiegelte Flächen 10.510
Haupt und Nebenwege wassergeb. Decke	Schotter-, Kies-, und Sandfläche -wege,-plätze, nicht versiegelt 10.530
Kleingärten	Gärten/Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzungsanteil (neu) 11.212

Nutzungsart-/Biotoptyp nach Biotopwertliste		Wertzahl je ha	Flächenanteil in ha	Biotopwert Sp.2xSp.3
Spalte 1		Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
09.150	Ruderalvegetation extensiv	36	0,489	17,604
10.510	Versiegelte Fläche	3	0,342	1,026
10.530	Schotter-, Kies-, und Sandflächen, -wege, -plätze, nicht versiegelt (neu)	6	0,750	4,500
11.212.	Gärten/Kleingartenanlagen mit überw. Nutzungsanteil (neu)	19	5,649	107,331
Summe				130,461

Das Planungsgebiet erreicht somit eine Bewertungszahl von 130,461 Punkten.

3.2.4 Auswertung

Rein rechnerisch betrachtet steht dem Bestandspunktewert von 93,990 Punkten eine Punktezahl der Planung von 130,461 Punkten gegenüber.

Planung	130,461
Bestand	93,990
Differenz	**36,471**

Damit ist der Zustand des Gebietes nach der Planung um 36,471 Punkte höher als der Bestand. Der Eingriff ist somit als ausgeglichen zu betrachten.

3.3.5 Zusammenfassung

Mit den im Landschaftsplan-Vorentwurf entwickelten Maßnahmen und Festsetzungen wird der, durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff ausgeglichen.
Der Ausgleich wird vornehmlich durch die Aufwertung der intensiv genutzten Ackerflächen zu überwiegend gärtnerisch genutzten Kleingartenflächen erreicht. Dies durch die überwiegende Dauerbegrünung, die im diesem Bereich eine Unterbrechung der sonst ausgeräumten bzw. landwirtschaftlich genutzten Fläche ist.
Eine besondere Aufwertung besteht im Bereich der Ruderalvegetation an der Grenzfläche zum Betonweg, in dem sich Spontanvegetation bilden soll und eine extensive Pflege durchgeführt wird. Somit entsteht trotz Teilversiegelung durch Gartenlauben und Wege eine Aufwertung in diesem Bereich.

4. Erschließung

Die Erschließung des geplanten Kleingartengebietes erfolgt in Anbindung an das vorhandene Feldwegenetz analog der bestehenden Kleingartenanlage "Langgewann". Die einzelnen Gärten werden durch einen 2,50 m breiten Zuweg in Ost-West-Richtung sowie durch einen 4 m breiten Weg in Nord-Süd-Ausrichtung erschlossen.

Das Gebiet schließt sich im Süden an den bestehenden 5 m breiten Süd-Nord-Weg an, im Norden erfolgt eine Ausrichtung auf den vorgesehenen weiterführenden Weg, der bereits im Bebauungsplan vorgesehen ist und für den eine Grenzregelung durchgeführt wurde.
Die Haupt- und Nebenwege sind öffentlich und für jede Person zugänglich.

5. Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.
Die Parzellen werden vom Kleingartenverein "Langgewann Hochheim e.V." hinzugepachtet.

6. Kostenschätzung

Durch die 2. vereinfachte Planänderung des Bebauungsplanes "Langgewann" entstehen der Stadt Hochheim am Main keine Kosten.

Hochheim am Main, den 22. 02. 95

DER MAGISTRAT

Simon
Erster Stadtrat