

Bebauungsplan-Nr. XXIII "Langgewann West" der Stadt Hochheim am Main

B E G R Ü N D U N G

I. Planungsanlaß- und ziel

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. XXIII wird zum weiteren Ausbau des stadtnahen extensiven Erholungsgebiets "Langgewann" erforderlich. Die Nachfrage nach kleingärtnerisch nutzbaren Flächen in Hochheim ist unverändert groß, so daß mit dem Bebauungsplan eine mittelfristige Bedarfsdeckung erreicht werden soll.

Weiterhin sollen Flächen für den auszulagernden Kleintierzuchtverein bereitgestellt werden, der gegenwärtig in ungünstiger Lage am nördlichen Stadtrand die weitere, im Flächennutzungsplan verankerte, städtebauliche Entwicklung Hochheims blockiert.

Das Planungsziel eines Naherholungsgebiets soll mit folgenden Maßnahmen erreicht werden:

- Arrondierung und Abschluß der extensiven kleingärtnerischen Nutzung mit Flächen für Kleintier- und Hundezucht am westlichen Stadtrand.
- Schaffung eines landschaftsplanerisch befriedigenden Überganges zum Außenbereich durch starke, leitlinienhafte Durchgrünung und Pflanzmaßnahmen entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation.
- Innere Erschließung in Form eines straßenunabhängig geführten, öffentlichen Fuß- und Radwegenetzes als integrierter Bestandteil des Hochheimer Wanderwegesystems.

Der Flächennutzungsplan weist die Flächen zur Zeit noch als landwirtschaftliche Nutzflächen aus. Seine Änderung wird beim Umlandverband Frankfurt bearbeitet.

Der zusätzliche Flächenbedarf an Kleingartengelände ist in der "Agrarstrukturellen Vorplanung" für Hochheim/Flörsheim vom März 1987 als innerhalb der Bedarfsrichtwerte liegend eingeschätzt worden.

II. Lage und Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von ca. 9,4 ha und wird begrenzt:

- Im Norden durch die anschließende landwirtschaftliche Nutzfläche und den rechtskräftigen Bebauungsplan-Nr. XXI "Langgewann", der ebenfalls schwerpunktmäßig Kleingartengelände festsetzt.
- Im Osten durch einen Betonweg bzw. die Böschungskrone der im Einschnitt verlaufenden Autobahn A 671.

- Im Süden durch den Langgewanner Weg und die anschließenden Weinbauflächen
- Im Westen durch einen Feldweg mit der Gemarkungsgrenze zu Mainz-Kostheim.

Flächen	m ² (ca.)
- Wohnungsferne Gärten (Klein- und Eigentümergeärten)	51 820
- Sonstige Grünflächen	7 990
- Bauflächen (Vereinsheime)	230
- Flächen für Kleintierzucht	11 320
- Flächen für Hundezucht	8 590
- Erschließungswege	10 420
- Park- und Gemeinschaftsstellplätze	3 200
 Gesamt:	 93 570 =====

III. Nutzungsarten

Die derzeitige Flächennutzung besteht aus verstreuten Kleingartenparzellen und landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Böden des Plangebiets sind zum größeren Teil ihrer natürlichen Nutzungseignung nach mit Bodenzahlen von 30 bis 40 landwirtschaftlich "bedingt geeignet-schlechter" (Landeskulturamt Hessen 1976) und somit als Grenzertragsstandorte zu bewerten. Bei der 1968 bis 1970 durchgeführten Flurbereinigung sind hier fast nur Ausmärker und nicht selbst Landwirtschaft Betreibende eingewiesen worden. Viele Grundstücke liegen deshalb brach und sollen nun in erster Linie einer Kleingartennutzung durch ihre Festsetzung als "wohnungsferne Gärten" zugeführt werden. Darunter fallen sowohl die in städtischem Eigentum befindlichen Flächen, die über Pachtverträge genutzt werden, als auch in Privateigentum stehende Gartenparzellen (Eigentümergeärten).

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. XXI werden die erforderlichen Vereinsheime dezentral an drei Standorten ausgewiesen. Die angeregte Konzentration der Vereinsheime und damit 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 Nah-Erholungsgebiets "Langgewann" teilweise so lange Wege zu den Parzellen verursachen, daß die Tendenz zum unerwünschten "wildem Parken" in den Erschließungswegen stark zunehmen würde.

IV. Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Bebauungsplangebiets an das Stadtgebiet Hochheim erfolgt durch die Autobahnbrücke der verlängerten Görlitzer Straße.

Die innere Erschließung erfolgt über Wege, die in wassergebundener Decke ausgebaut werden. Sie gliedern sich in befahrbare Hauptwege von 3,5 bis 4 m Breite und nicht befahrbare Nebenwege von 2,5 m Breite. Sämtliche Erschließungswege sind öffentlich und für jedermann zugänglich. Sie sind als Bestandteile des Hochheimer Wanderwegenetzes geplant und sollten entsprechend beschildert werden.

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird durch die Neuanlage von 3 Parkplätzen entlang des "Langgewanner Weges" für insgesamt 135 Pkw gedeckt, deren Ausbau in wassergebundener Decke erfolgt.

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

V. Ver- und Entsorgung

Die Bewässerung kann über eine bereits vorhandene Betriebswasserleitung DN 100 erfolgen, die an die Grundstücke herangeführt werden soll.

Die Entwässerung der Vereinshäuser der Kleintier- und der Hundezüchter erfolgt, soweit bauordnungs- und wasserrechtlich zulässig, über eigene Kleinkläranlagen, falls ein Anschluß an die Kanalisation (Mischsystem) östlich des parallel zur Autobahn A 671 verlaufenden Betonweges nicht möglich ist.

Der Regenwasseranfall wird durch Sickergruben aufgefangen.

Durch die geringe zu erwartende anfallende Wassermenge kann auf eine hydraulische Berechnung verzichtet werden.

VI. Landschaftsplanung

Der nach § 4 Hess. Naturschutzgesetz erforderliche Landschaftsplan wurde vom Büro Hanke-Kappes-Heide, Sulzbach, erarbeitet.

Er wurde durch Darstellungen und Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen und enthält folgende Kernaussagen:

- Rahmenpflanzung in 10 bis 19 Meter Breite, letztere (Flurstück 297) im Sinne einer Ausgleichsmaßnahme, als Übergang zu den Weinbau- und landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- Wegebegleitpflanzung in 2,5 m Breite, die im Bereich der Kleintierzuchtanlage einseitig auf 4 m verbreitert wird.
- Parkplatzbepflanzungen vorwiegend mit hochstämmigen Laubbäumen.

- Ausweisung zweier Flächen im Norden und Süd-Westen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Pflanzenauswahl ist auf der Grundlage einer standortgerechten Verwendung heimischer Arten erfolgt, so daß die Pflanzungen als Lebensraum von Vögeln und Insekten genutzt werden können.

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

Für das nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB zu schützende Feldgehölz im fortgeschrittenen Sukzessionsstadium und das zu ergänzende Vogelschutzgehölz werden zur Zeit die Detailkartierungen erarbeitet, aus denen die notwendigen Pflegekonzepte zu entwickeln sind. Diese werden nach Mahdart, -zeit, Gehölzschnittart, -zeit, Pflanz- und sonstigen Pflegemaßnahmen differenziert auf die jeweiligen Bedürfnisse abgestimmt, können aber mangels Konkretisierung nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Nach Vorliegen des Pflegeprogramms wird aber entsprechend verfahren werden.

VII. 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.

VIII. Kosten

Zur Durchführung des Bebauungsplans fallen voraussichtlich folgende, zunächst geschätzte Kosten an:

- Erschließungswege	ca. 172 000,-- DM
- Parkplätze	ca. 110 000,-- DM
- Strom- und Wasserversorgung	ca. 180 000,-- DM
- Straßenbeleuchtung	ca. 117 000,-- DM
- Landschaftsplanung	ca. 30 000,-- DM
- Gesamt:	ca. <u>609 000,-- DM</u> =====

Hochheim am Main, den 18. Oktober 1989

DER MAGISTRAT DER STADT HOCHHEIM AM MAIN


(Simon)
Erster Stadtrat