

BEBAUUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN
STADT LANGEN **Nr. 37 / X**

BEGRÜNDUNG

B-Plan "Im Oberen Strich"

Auftraggeber:

Stadt Langen
Rathaus
Postfach 1640
63225 Langen
Telefon 06103 - 203-623
Telefax 06103 - 263 02

Auftragnehmer:

Landschaftsarchitekt Michael Palm
Karrillonstraße 20
69469 Weinheim
Telefon 06201 - 181030
Telefax 06201 - 181011

Bearbeitung:

Dipl.Ing. S. Centgraf
Dipl.Ing. M. Palm

Stand 09 - 02 - 1998

[9433 \ X Erl. Doc]

- 1. PLANUNGSBEREICH / PLANUNGSANLASS**
- 2. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN**
 - 2.1 Regionaler Raumordnungsplan
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Kommunale Zielvorgaben
- 3. BESTANDSERHEBUNG „IM OBEREN STRICH“**
 - 3.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung, Landschaftsnutzung
 - 3.2 Boden
 - 3.3 Klima
 - 3.4 Wasserhaushalt
 - 3.5 Flora
 - 3.6 Fauna
 - 3.7 Erholungswert
 - 3.8 Landschaftsbild
- 4. ANALYSE UND PLANUNGSRELEVANTE BEWERTUNG**
- 5. ENTWICKLUNGSZIELE**
- 6. ERLÄUTERUNG DES ENTWURFSKONZEPTES**
- 7. AUSGLEICH DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT**
 - 7.1 Topographie und Boden
 - 7.2 Klima
 - 7.3 Wasserhaushalt
 - 7.4 Biotopausstattung, Flora und Fauna
 - 7.5 Erholung und Landschaftsbild
 - 7.6 Gesamtausgleich
- 8. HINWEIS**
- 9. ANHANG**
ENTWURFSPLAN, Stand 09 - 02 - 1998

1. PLANUNGSBEREICH / PLANUNGSANLASS

Im südöstlichen Teil des Stadtgebietes von Langen befinden sich außerhalb der besiedelten Ortslage ökologisch wertvolle Bereiche, die in der Vergangenheit als Streuobstflächen, teilweise auch landwirtschaftlich genutzt wurden. Zwischen der Bundesstraße B 3, dem Staatsforst Koberstadt, dem südlich gelegenen Tränkebach, dem Umspannwerk mit Hochspannungsleitungen und dem Zimmerlachsgraben im Norden erstreckt sich eine reich gegliederte Landschaft, die der Bevölkerung zur Naherholungs- und Freizeitnutzung dient. Viele Grundstücke werden gärtnerisch genutzt. Diese Nutzung erfolgt allerdings bisher ungenehmigt und soll nun durch die Aufstellung von Bebauungs- und Landschaftsplänen teilweise legalisiert werden. Durch Aufstellungsbeschluß wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 / X (Gewann 'Zieht auf die Straße') in den Grenzen gemäß FNP der Stadt Langen festgelegt.

Das Gebiet ist von der B 3 über den Abzweig 'Außerhalb SO' gut erschlossen, liegt nahe der lockeren Bebauung entlang der Bundesstraße und ist daher für die siedlungsnahe gärtnerische Nutzung prädestiniert.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan von Südhessen 1995 (RROPs) sind für das Planungsgebiet folgende Aussagen getroffen:

- Regionaler Grünzug
- Gebiet für Landschaftsnutzung und Landschaftspflege
- Gebiet für die Grundwassersicherung
- Gebiet für den Biotop- und Artenschutz
- Wasserschutzgebiet der Zone III B

Ökologisch sensible Landschaftsteile wie Streuobstbestände sollen grundsätzlich nicht über das bisherige Maß hinaus für die Erholung erschlossen werden. Entsprechend wurde die gesamte landschaftlich wertvolle Südost-Gemarkung Langens einstweilig als LSG sichergestellt.¹ Die Grenze des LSG fällt im Südwesten fast mit den Geltungsbereichsgrenzen zusammen, so daß der B-Plan 37 / X gänzlich von der einstweiligen Unterschutzstellung betroffen ist.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) enthält für das Untersuchungsgebiet folgende Entwicklungsziele:

- Grünfläche für Dauerkleingärten
- Streuobstflächen : „Erhalt der Obstwiesenstruktur auch innerhalb der ausgewiesenen Kleingartengebiete“
- Pflegefläche Streuobst im nördlichen Bereich (ökologisch bedeutsames Grünland)
- Das Gebiet liegt innerhalb der Grenze An- und Abfluglinie für den Flugverkehr

Östlich des Geltungsbereiches sind Acker, Wiese, Weide (Topographische Karte: Streuobst) eingetragen. In der Nähe befinden sich Hochspannungsfreileitungen (Umspanneinrichtung, südlich), südwestlich angrenzend weitere Flächen für Dauerkleingärten.

¹ Verordnung vom 14 - 08 - 95

2.3 Kommunale Zielvorgaben

Von Seiten der Stadt Langen wurden 1985 / 86 zu dem Bebauungsplangebiet 37 / X ein Vorentwurfskonzept erarbeitet. Die Vorplanungen von 1986 spielen mit verschiedenen Varianten der Erschließung. Vorschlag war es, einen diagonalen Hauptweg mit Abzweigen oder einen parallel zu bestehenden Parzellengrenzen geführten, alleinartigen Weg herzustellen. 25 Kleingärten / wohnungsferne Gärten wurden zwischen baumbestandenen Plätzen, Wegekreuzungen und Parkplätzen untergebracht. Der B- / L-Plan von 1986 schließt ca. 2500 m² Erweiterungsfläche im Osten ein, die als Koppel ausgewiesen werden sollte (s.u.). Diese Planung wurde nicht weiter verfolgt.

Die Stadt Langen intendiert mit der Ausweisung von privaten Grünflächen als Gärten den Bedarf an Nutz- und Freizeitgärten im Stadtgebiet Langen zu decken. Es soll gleichzeitig dem Nutzungsdruck auf die freie Landschaft durch illegal errichtete Gartenanlagen entgegengewirkt werden, um die Erholung für die Allgemeinheit zu sichern. Durch eine gesteuerte Flächennutzung sollen wertvolle Landschaftsteile als ökologischer Ausgleichsraum für Mensch, Fauna und Flora langfristig erhalten werden.

3. BESTANDSERHEBUNG „IM OBEREN STRICH“

Die Geländearbeiten für den Bebauungs- / Landschaftsplan 37 / X wurden in den Monaten April bis Juni und Juli / August 1995 durchgeführt.

Informationen aus einer grobe Bestandsaufnahme der Vegetation von 1985² und Eintragungen zu baulichen Anlagen von 1990 wurden überprüft und ergänzt.

3.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung, Landschaftsnutzung

Das Untersuchungsgebiet ist ca. 1,13 ha groß und liegt im Gewann „Zieht auf die Straße“ auf ca. 135 - 140 m ü NN. Das Gelände steigt kaum wahrnehmbar nach Osten an.

Es ist von Norden in intakte Streuobstbestände eingebettet. Die nördliche Grenze verläuft ca. 100 m südlich der Fläche 37 / VIII. Nach Osten schließt sich ein stark verbuschtes, fast undurchdringliches Grundstück mit alten Obstbäumen an.³

Die ca. 40 m lange westliche Grenze verläuft entlang eines Weges, der sich ungefähr 130 m von der B 3 befindet. Dieser ist durch einen Feldweg von der Bundesstraße aus über den Weg 'Außerhalb SO' erschlossen.

Ein von Norden (Zimmerlachgraben) heranführender grasbewachsener Feldweg endet an durch Zäune begrenzten Grundstücksflächen. Durch Erbfolgeregelungen kam es wiederholt zu Teilungen der Grundstücke. Es entstanden sehr schmale Flurstücke von teilweise nur 4 m Breite. Kleingärten mit überwiegendem Nutzgartenanteil wechseln sich ab mit völlig verbuschten Streuobstbeständen und brachgefallenen Glatthaferwiesen mit typischer Ausprägung.

Unmittelbar südlich befinden sich Hochspannungsleitungen und eine Umspannanlage. Der Geltungsbereich wird durch drei Doppelfreileitungen überspannt.

² lt. Bestandsplan zur Neuordnung der Südostgemarkung im Maßstab 1 : 2.000

³ Dieses etwa 2.500 m² große Grundstück ist entgegen früherer Überlegungen nicht in den Geltungsbereich des B- / L- Planes 37 / X eingeschlossen.

3.2 Boden

Geologisch sind im Gebiet tertiäre und quartäre Schotter und Sande zu finden, die von diluvialen Flugsanden mit geringem Humusgehalt überdeckt sind. Die Bodenart im Gebiet ist Sand bis sandiger Lehm. Es handelt sich um arme, trockene bis mäßig frische, leicht saure Braunerden. Für die Landwirtschaft müssen diese nährstoffarmen Böden als Grenzertragsböden eingestuft werden. Das Gebiet eignet sich wegen der geringen Bodenertragszahlen eher zum Streuobstanbau als für die Feldbewirtschaftung. Durch verbesserte Basen- und Nährstoffzufuhr werden leichte Böden mittlerer Leistungsfähigkeit erreicht. Für die gärtnerisch genutzten Grundstücke ist durch die Bodenbearbeitung von einer verbesserten Humus- und Nährstoffversorgung auszugehen. Nutzungsbeschränkungen für eine gärtnerische Nutzung ergeben sich aufgrund des Bodens nicht.

Es sind aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und der niedrigen Nutzungsintensität keine Bodenbelastungen zu erwarten. Die Umspannanlage und weitere bestehende Gebäude im Süden sind als Eingriff in den natürlichen Bodenhaushalt zu werten. Bislang sind keine frühgeschichtlichen Bodendenkmäler im Gebiet bekannt. Da sich im Umfeld aber archäologische Fundstellen befinden, ist mit Funden von historischen Grenzsteinen oder Bodendenkmälern, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Gegenständen (Scherben, Steinwerkzeuge, Skelettreste etc.) zu rechnen.

3.3 Klima

Das Planungsgebiet liegt in der Untermainebene im Übergang zum Messeler Hügelland, in einer klimatisch begünstigten Gegend mit wintermildem, sommerwarmem und mäßig humidem Klima. Vorwiegend wehen schwache Winde aus westlicher oder südwestlicher Richtung. An 40 % der Tage im Jahr herrschen austauscharme Wetterlagen. Dies führt zeitweise zu Smoglagen. Der Ballungsraum wird als bioklimatisch intensiv belastend eingestuft.

Der phänologische Frühlingseinzug mit der Apfelblüte fällt normalerweise zwischen den 25. und 30. April. Die Streuobstbestände innerhalb und in der Umgebung des Geltungsbereiches besitzen eine ausgleichende klimatische Wirkung. Die Tränkebachwiesen und der Graben sind Kaltluftabflußbereiche. Flurwinde transportieren während austauscharmer Wetterlagen Kaltluft in die Ortslage von Egelsbach und sorgen so für eine ausreichende Durchlüftung.

Als Vorbelastung ist die B 3 mit Schadstoffemissionen, die auf das Planungsgebiet von Westen her einwirken, zu nennen.

3.4 Wasserhaushalt

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Südöstlich befindet sich, ca. 100 m entfernt, ein künstlich angelegter, kleiner Teich. Weiter südlich verläuft der Tränkebach, ein Graben der nur zeitweise wasserführend ist, aber zur Erhaltung der Grundwasserstände beiträgt.

Grundwasserleiter sind geringmächtige Sande und Lehme des Quartärs über Tonen des Tertiärs. Über die Höhe des Grundwassers liegen keine Angaben vor, die Hauptfließrichtung geht nach Westen.

Die Altlast (UVF-Nr. 37 009) und eine zweite Ablagerungsstätte (UVF- Nr. 37010) aus Hausmüll und tlw. Problemstoffen, wie Eisenschrott, Galvanikschlamm und Gießereischutt beeinträchtigen das Plangebiet. Es wurden Grundwasserverunreinigungen festgestellt.

Da die genaue Fließrichtung nicht bestimmt wurde, ist die Nutzung von Grundwasser in diesem Gebiet zu untersagen. Als Verschmutzungsempfindlichkeit wird mittel angegeben.

Der geringe Versiegelungsgrad gestattet die gänzliche Versickerung des Niederschlagswassers. Dies ist positiv zu bewerten.

3.5 Flora

Die Glatthaferwiesen unter den **Obstbäumen** (in den Gärten) sind stark gedüngt. Insgesamt konnten aber noch 74 Arten der krautigen Vegetation gefunden werden. Besonders hervorzuheben sind auf der Glatthaferwiesenbrache zwei sehr alte und große Obstbäume. Die Kirsche (*Prunus avium*) weist schon abgestorbene Äste auf, während die Walnuß (*Juglans regia*) keine äußeren Anzeichen von Überalterung zeigt. Diese Bäume sind unbedingt erhaltenswert. Im Unterwuchs befinden sich Brennesseln (*Urtica dioica*). Auf der **Glatthaferwiesenbrache** haben sich mehrere Feldgehölze ausgebildet, die aus Gründen des Naturschutzes ebenfalls erhaltenswert sind.

Mit einer Artenzahl von 11 weist diese Fläche die geringste Anzahl an nicht heimischen Gehölzen auf. Hingegen wurden 17 heimische Gehölze und 7 Obstbaumarten gefunden.

3.6 Fauna

Auf dieser faunistisch sehr hochwertigen Fläche wurden insgesamt 25 Vogelarten nachgewiesen, von denen 21 im Gebiet brüteten. Für weitere vier Arten war das Gebiet Bestandteil ihres Lebensraumes (Gastvögel). Dieses Gebiet ist für seine Größe sehr arten- und individuenreich. Der hohe Totholzanteil und der hohe Anteil von Streuobst im Wechsel mit weniger "gepflegten" Parzellen wirkt sich nicht nur auf die Avifauna positiv aus. Insgesamt konnten bei den Vögeln **zwei Rote-Liste-Arten** festgestellt werden. Auch dieses Gebiet ist für den in Hessen gefährdeten **Kuckuck** (*Cuculus canorus*) ein hervorragender Lebensraum (großer Strukturreichtum). Wie auch auf den anderen Flächen brütete hier ein Paar des **Gartenrotschwanzes** (*Phoenicurus phoenicurus*). Das Vorkommen vom Gartenrotschwanz ist nicht auf die Untersuchungsflächen begrenzt, auch außerhalb sind geeignete Strukturen vorhanden, so daß man sie hier in erstaunlich hoher Individuenzahl beobachten kann.

Bemerkenswert ist auch die Wirbellosenfauna, z.B. die Beobachtung eines fliegenden **Hirschkäfers** (*Lucanus cervus*) der in der Untersuchungsfläche landete. Dieser stark gefährdete Käfer benötigt für die Reproduktion hauptsächlich alte Eichen. Im Bereich Langen / Dreieich sind diese Käfer lokal noch häufiger zu beobachten.

Es konnten auf der Fläche besonders häufig fliegende **Hornissen** (*Vespa crabro*) beobachtet werden. Diese soziale Faltenwespe ist bundesweit gefährdet. Unter den nachgewiesenen Tagfalterarten befinden sich zum großen Teil „Allerweltsarten“. Vom bundesweit gefährdeten **Dunkelbraunen Bläuling** (*Aricia agestis*), der in Hessen bei anhaltender Lebensraumzerstörung gefährdet ist, konnten einige Individuen angetroffen werden.

Die Heuschreckenfauna der Untersuchungsfläche setzt sich aus „häufigen“ Arten zusammen, deren Bestände flächenweise sehr individuenreich sind.

3.7 Erholungswert

Öffentliche Erholungseinrichtungen befinden sich nicht im Gebiet.

Die Nähe zur Bundesstraße B 3 (ca. 130 m entfernt) beeinträchtigt das Planungsgebiet. Eine erhebliche Vorbelastung sind die Hochspannungsleitung und die südlich gelegene Hochspannungsanlage (Geräuschbelastung durch ständiges Summen). Die Fläche selbst ist zur ruhigen Naherholung daher wenig geeignet.

Der Weg an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches führt durch Streuobstwiesen zu einem Asphaltweg der von Langen aus nach Süden verläuft. Von dort aus kann man, vom Verkehr relativ unbelästigt, in den stadtnahen Erholungswald und nach Koberstadt gelangen.

Weiter südlich verläuft entlang des Tränkebachgrabens ein Rad- / Fußweg mit überörtlicher Bedeutung.

Die fehlende Wegeverbindung vom südlich vorhandenen Weg nach Norden schränkt die fußläufige Anbindung an die Wohnbereiche in der Ortslage Langens ein.

3.8 Landschaftsbild

Das Gebiet hat ungeachtet seiner Nähe zur Bundesstraße und der erheblichen Störung durch das südlich gelegene Umspannwerk mit Hochspannungsleitungen eine gute Ausstattung an landschaftsbildprägenden Strukturen (wie Einzelbäume, Baumgruppen und verbuschte Streuobstflächen). Die wenigen vorhandenen Gartenparzellen fügen sich gut ein.

Durch Errichtung von Gebäuden und die Anlage intensiv genutzter Eigentümergeärten geht die mosaikartige Struktur der Landschaft verloren und weicht einem gestalteten, anthropogen überformten Charakter. Um das Umspannwerk sind mehrere Gebäude und Lagerflächen entstanden. Bei vielen Eigentümern besteht außerdem die Tendenz durch hohe Zäune und Sichtschutzmaten den Einblick auf die Grundstücke zu verhindern.⁴ Als Vorbelastung ist die visuelle Beeinträchtigung durch die Hochspannungsleitungen und die südlich gelegene Hochspannungsanlage zu nennen. Das Landschaftsbild ist hier bereits erheblich gestört.

4. ANALYSE UND PLANUNGSRELEVANTE BEWERTUNG

Die Fläche eignet sich wegen der günstigen Anbindung an die B 3 und der bestehenden Vorbelastungen des Landschaftsbildes gut für die Ausweisung neuer Gärten. Allerdings ist bei der Bepflanzung Rücksicht auf die Doppelfreileitungen zu nehmen (keine großkronigen Bäume in der Schutzzone).

Sehr empfindliche Biotopstrukturen mit geringem Wiederherstellungspotential gibt es im Geltungsbereich 37 / X „Im oberen Strich“ zwar nicht, dennoch ist die Fläche besonders für die Tierwelt attraktiv. Die Gründe hierfür sind die geringe Artenzahl nicht heimischer Gehölze, ausgedehnte, brachgefallene Rückzugsflächen sowie die enge Vernetzung mit den umliegenden Streuobst- und Brachflächen.

Zwei außergewöhnlich schöne alte Obstbaumexemplare (Kirsche und Walnuß) mit je 20 m Durchmesser sind unbedingt zu erhalten und dürfen nicht durch Baumaßnahmen im Bereich der Kronentraufe beeinträchtigt werden; die Fläche wird daher für Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgehalten. Außerdem finden sich unter den zahlreichen Obstbäumen mindestens vier große, alte Exemplare und Feldgehölze, die Lebensraum und Rückzugsfläche für viele Tierarten bilden (Erhaltungsbindung).

Im Untersuchungsgebiet gibt es derzeit nur wenige Freizeitgärten. Eine Ansiedlung von neuen Gärten soll daher so beschränkt erfolgen, daß ein Mosaik von Streuobstwiesen, Brachen und verbuschten Bereichen erhalten bleibt. Insbesondere die reichhaltige Vogelwelt, die von diesem Strukturreichtum profitiert, aber auch zahlreiche Insekten, die derzeit auf den Wiesen geeignete Lebensbedingungen finden, sollten durch den Erhalt verbuschter Streuobstinseln im Gebiet gehalten werden.

⁴ v.a. südlich des Geltungsbereiches

5. ENTWICKLUNGSZIELE

Der Artenreichtum an gefährdeten Tierarten läßt nur behutsame Eingriffe zu, so daß von der Errichtung einer geordneten Kleingartenanlage abgesehen wird. Eine Teilung der bereits gärtnerisch genutzten Flächen und damit Verdichtung der Freizeitnutzung ist jedoch möglich, die Feldholzinseln sollen dabei unberührt bleiben.

Der Bestand an baulichen Anlagen und die vorhandene Erschließung wird in die Planung integriert. Die bestehende Vegetation sowie die artenreiche Biotopausstattung ist weitgehend zu erhalten.

Entwicklungsziele in Stichpunkten:

- Bestehende gärtnerische Nutzung legalisieren
Schutz, Pflege und Erhalt der vorhandenen Einzelbäume, insbes. des Obstbaumbestandes auch in den Gärten,
Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände mit Ausnahme von Teilen des verbuschten Wildaufwuchses.
- Einrichtung von weiteren wohnungsfernen Gärten:
Neuaufteilung der teilweise nur 4 m breiten Grundstücke,
Anlage von Stellplätzen nur in den ausgewiesenen Bereichen an den vorhandenen Wegen,
keine Nutzungsintensivierung durch weitere Erschließung des Gebietes mit Trinkwasser oder Kanalisation.
- weitere Gartennutzung im östlichen Bereich als Obstwiesengärten ermöglichen:
Zurücknahme der Gebüschsukzession und Pflege als Krautschicht,
Schutz, Pflege und Entwicklung der noch offenen typischen Wiesen als Obstwiesengärten (Flurstücke 137 - 140).
- Schutz, Pflege und Entwicklung der verbuschten Steuobstzonen
als Trittsteinbiotop und Rückzugsfläche zur Vernetzung des Biotopverbundsystemes:
Erhöhung der Strukturierung durch Erhalt und Lagerung toter Bäume und Schnittholz.

6. ERLÄUTERUNG DES ENTWURFSKONZEPTES

Die Festsetzungen zum Bebauungs- und Landschaftsplan Nr. 37 / X sind mit der zeichnerischen Darstellung vervielfältigt (siehe Anhang).

Das Gebietes eignet sich prinzipiell gut für eine nicht zu kleinteilige Gartennutzung. Eine zu starke Verdichtung intensiver Gärten oder Parzellierung in zu kleine Grundstücke hätte aber insbesondere für die reichhaltige Vogelwelt negative Auswirkungen. Es sollen außerdem durch neue Gärten keine wertvollen Lebensräume zerschnitten werden (Heckenstreifen werden erhalten). Der Neuanlage von intensiv gepflegten Ziergärten ist gerade hier vorbeugend durch die Festsetzungen entgegenzuwirken.

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist verstärkt auf die Verwendung von heimischen Gehölzen zu achten. Bisher gibt es nur wenige Exoten (geringste Anzahl aller Flächen) und kaum Koniferen, dem soll weiterhin durch Pflanzbindung ausschließlich heimischer Arten Rechnung getragen werden.

Da die Grundstruktur des Bestandes erhalten bleiben soll, werden maximal 10 neue Hütten bei 7 vorhandenen, d.h. insgesamt 17 Gärten untergebracht.

Die Gartengrundstücke sind mit mindestens 400 m² bis zu 700 m² so groß geschnitten, daß Raum für spontan aufgekommene oder aus früheren Nutzungen hervorgegangene Vegetationsstrukturen innerhalb der Gärten bleibt (Erhaltungsbindung). Es werden einige stark verbuschte Streuobstbestände zurückgenommen und wieder einer Nutzung unterzogen.

Eine Ergänzung der Eingrünung ist nur in wirklich notwendigen Fällen, z. B. am neuen Parkplatz vorgeschrieben, ein Teil der verbuschten Hecken ist allerdings zu erhalten und übernimmt die Funktion der Einbindung der gärtnerisch genutzten Flächen gegenüber den umliegenden Streuobstflächen und Erholungsgebieten.

Die brachgefallenen Streuobstdickichte werden auf eine Mindestbreite von 5 m zur Grundstücksgrenze zurückgenommen, so daß an gemeinsamen Grenzen eine Rückzugsfläche für die Avifauna von 10 m bestehen bleibt. Nahe der beiden besonders erhaltenswerten Bäume im Südosten bleiben die Bestände unberührt und werden als Fläche für Natur- und Landschaftsschutz ausgewiesen.

Eine Verbesserung der Erschließung erfolgt von Norden (vorhandener Weg „Am Zimmerlachsgraben“) durch die Verlängerung und Verbindung zum südlich an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Weg (Flurstück 120/1). In Ost-West-Richtung entlang der bestehenden Parzellengrenzen wird ein weiterer Fußweg von 1,5 m Breite angelegt. Es entsteht ein 100 m² großer, baumüberstandener Platz, der zum gemeinsamen Grillen genutzt werden kann.

An den bestehenden Wegen werden 18 Parkplätze bereitgestellt. Die Erschließung für KFZ erfolgt über die Straßeneinmündung 'Außerhalb SO'.

7. AUSGLEICH DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

7.1 Topographie und Boden

Die Topographie wird durch die neuen Gärten nicht verändert. Die getroffenen Festsetzungen zum sparsamen Umgang mit Boden wirken auf eine Minimierung der negativen Auswirkungen und eine Beschränkung des Bodenverbrauchs hin.

7.2 Klima

Die Durchgrünung, der Erhalt von Wiesenflächen und eine weitgehende Überstellung der Gärten und Parkplatzflächen mit Hochstämmen sichern den Fortbestand der klimatisch positiv wirksamen Flächen. Eine Veränderung des Mikroklimas ist durch die Ausweitung der Gartennutzung im Gebiet nicht zu erwarten.

7.3 Wasserhaushalt

Die Festsetzungen verbieten Pestizid und übermäßigen Düngemiteleinsatz, so daß eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeschlossen wird. Eine Grundwassernutzung ist nur dann gestattet, wenn eine Verschmutzung durch Altablagerungen zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann. Durch Nutzung des Niederschlagswassers als Gießwasser kann auf eine Trinkwasserversorgung verzichtet werden. Abwasser fällt nicht an, das gesamte Regenwasser versickert. Der Wasserhaushalt wird nicht beeinträchtigt.

7.4 Biotopausstattung, Flora und Fauna

Eine Bewertung entsprechend der hessischen 'Wertliste nach Nutzungstypen' nach der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) wurde für den Bestand und den Entwurf⁵ durchgeführt, ist aber insofern nicht hinreichend, als daß der Ausgleich im Zusammenhang mit der Neuordnung der Südostgemarkung herzustellen ist, d.h. die Vollkompensation außerhalb der Geltungsbereiche stattfinden muß.⁶

Die Planung weist nur auf den Geltungsbereich bezogen trotz der grünordnerischen Maßnahmen, wie z. B. Erhalt wertvoller Vegetationsstrukturen und Festsetzungen für die neuen privaten Gärten, ein Defizit bezüglich des Biotopwertes auf. Dies wird weiter durch die Entlastung des Außenbereiches und den Schutz der intakten Streuobstbestände außerhalb ausgeglichen.

Bei der Festsetzung der neuen Gartenparzellen wurde auf die ökologisch besonders wertvollen Biotoptypen Rücksicht genommen. Diese können durch extensive Pflegemaßnahmen aufgewertet werden. Auf den Parzellen 137 - 140 wird der teilweise dichte Vegetationsbestand weitgehend erhalten, der Eingriff damit minimiert. Gegenüber einer herkömmlichen Gartennutzung sind Obstwiesengärten höher zu bewerten, gleichzeitig wird im Osten eine Pufferzone zwischen den wohnungsfernen Gärten und den sich anschließenden, nicht gärtnerisch genutzten Flächen geschaffen.

Zur Anlage strukturreicher Gärten mit hauptsächlich heimischen Arten werden Pflanzbindungen festgesetzt. Es ist mit einem positiven Impuls für den Arten- und Biotopschutz durch Neupflanzung lokaler Obstbaumsorten zu rechnen.

7.5 Erholung und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die Hochspannungsleiter ohnehin gestört, es wird durch Gärten eher aufgewertet. Schützenswerte Biotopflächen bleiben erhalten. Eine Querverbindung wird als Spazierweg neu hinzukommen. Der Geltungsbereich ist zwar aufgrund der Vorbelastungen für die Erholung selbst nicht geeignet, durch Einrichtung neuer verbindender Wege können aber die landschaftlich reizvollen Gebiete fußläufig besser erreicht werden.

7.6 Gesamtausgleich

Das Gebiet unterscheidet sich durch die erheblichen Vorbelastungen (Geräuscheinwirkung und Hochspannung) von den übrigen Gartengebieten. Die Ausweisung zusätzlicher Gärten bedeutet daher keinen erheblichen Verlust naturnaher Landschaft.

Der Eingriff durch eine Ausdehnung der Gartennutzung im Planungsgebiet läßt sich innerhalb des Geltungsbereiches zu fast 85 % ausgleichen. Der Restausgleich hat funktionell und im räumlichen Zusammenhang in der Umgebung durch Herausnahme nicht legalisierter Gärten zu erfolgen. Gleichzeitig wird eine Entlastung der einstweilig sichergestellten Flächen des LSG erreicht.

⁵ siehe Erläuterungen zum Entwurf

⁶ zur Darstellung der Einzelstrukturen und Flächen siehe Plan Biotoptypen

8. HINWEIS AUF WEITERE GRUNDLAGENERHEBUNGEN UND PLANUNTERLAGEN

Folgende Unterlagen zum vorliegenden B-Plan werden hier nicht mehr reproduziert. Sie waren Anlage bei den Erläuterungen zum Entwurf vom 22 - 03 - 96 und können im Stadtplanungsamt jederzeit eingesehen werden.

A. ARTENLISTEN ZUM BESTAND

- 8.1 FLORISTISCHE ARTENLISTEN DER FLÄCHE 37 / X

Bäume
Sträucher
Arten der Wiesen und Wegränder

- 8.2 FAUNISTISCHE ARTENLISTEN DER FLÄCHE 37 / X (Tabelle 2)

- 8.3 PFLANZENSOZIOLOGISCHE AUFNAHME Typische Ausprägung der Krautschicht (Tabelle 3)

- 9 FOTOS

B. PLANWERK

BESTANDSPLAN

Vegetationsstrukturen und bestehende Nutzung
im Original **M. 1 : 500** als Verkleinerung

M. 1 : 1.000

BIOTOPTYPEN

Bewertung des Bestandes nach der hess. AAV

M. 1 : 1.000

ANALYSEPLAN

Wertung der Empfindlichkeit und Darstellung der Tabuzonen
für eine Nutzungsänderung sowie der
unbedingt erhaltenswerten Vegetationstypen

M. 1 : 1.000

GESTALTUNGSPLAN

Vorschlag zur Neuordnung
mit dem Ziel einer für den Arten- und Biotopschutz
verträglichen Ausweitung der Gartennutzung

M. 1 : 1.000

ENTWURF, 1. Fassung, Stand Oktober 1995
zum Bebauungs- und Landschaftsplan
Rechtsplan mit Festsetzungen

M. 1 : 1.000

9. ANHANG ENTWURFSPLAN, Stand 09 - 02 - 1998


Erster Stadtrat