



Stadt
Hochheim am Main

Main- Taunus- Kreis

Bebauungsplan XXXVIII

Kleingärten in der Südstadt

mit Satzung über die Gestaltung
der baulichen Anlagen

Begründung

Planungsbüro

HANS DORN

Frankfurt am Main

22. November 2004

Bebauungsplan**der Stadt Hochheim am Main**

mit integriertem Landschaftsplan
und Satzung über die Gestaltung
der baulichen Anlagen (§ 81 HBO)

Nr. XXXVIII

Kleingärten in der Südstadt**Auftraggeber**

Magistrat
der Stadt Hochheim am Main
Burgeffstr. 30

65239 Hochheim am Main

Fachdienst Bauwesen,
Stadt- und Umweltplanung

Tel. 06146 900-0

Planung

Planungsbüro

HANS DORN
Diplomingenieure
Landschaftsarchitekten
Holbeinstr. 17

60596 Frankfurt am Main

Tel. 069 619099 Fax 616449

Bearbeitung:

Bernd H.K. Hoffmann

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben	1
1.1 Planaufstellung	1
1.2 Lage der Gebiete	1
1.3 Grenzen und Grundstücke im Geltungsbereich	2
1.3.1 Teilbereich 1 Westlich der BAB 671	2
1.3.2 Teilbereich 2 Park- & Ride- Anlage	2
1.3.3 Teilbereich 3 Sandweg	2
1.4 Plangrundlage	3
1.5 Planvorgaben	4
1.5.1 Schutzgebietsnetz Natura 2000, IBA- Gebiet Untermain	4
1.5.2 Regionalplanung	4
1.5.3 Flächennutzungsplan	4
1.5.4 Landschaftsplan	5
1.5.5 Regionalpark Rhein- Main	5
1.6 Umweltverträglichkeitsprüfung	5
2 Ziele und Zwecke der Planung	6
2.1 Rechtliche Veranlassung	6
2.2 Planungsabsichten der Stadt Hochheim	6
3 Bestandsaufnahme	7
3.1 Flächengliederung Bestand	7
3.2 Naturräumliche Einordnung	8
3.3 Bestandsaufnahme und Bewertung	9
3.3.1 Untergrund und Boden	9
3.3.2 Gewässer	10
3.3.3 Lokalklima und Lufthygiene	10
3.3.4 Tierlebensräume	10
3.3.5 Vegetation	11
3.3.6 Landschaftsbild	12
3.3.7 Wohnumfeld und Freiraumerholung	12
3.3.8 Kulturlandschaftliche Entwicklung	13
3.4 Vorbelastungen	14
3.4.1 Bodenbelastungen	14
3.4.2 Lärmbelastungen	15
4 Erläuterung zu den Planfestsetzungen	16
4.1 Konzeption	16
4.2 Regelungen auf Grundlage von § 9 (1) BauGB	16
4.2.1 Verkehrliche Erschließung	16
4.2.2 Freizeitgärten und bauliche Anlagen	16
4.2.3 Landwirtschaftliche Flächen	17
4.2.4 Schutz-, Pflege- und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17

Inhaltsverzeichnis

4.3 Leitungsrechte	18
4.3.1 Versorgungsleitungen	18
4.3.2 Abwasserleitung	18
4.3.3 Leitungen der DB- AG	18
4.4 Ver- und Entsorgung	18
4.5 Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen (§ 81 HBO)	19
4.6 Wasserwirtschaftliche Kriterien	20
4.6.1 Wasserversorgung	20
4.6.2 Bodenversiegelung	20
4.6.3 Abwasser	20
4.6.4 Alttablagerungen	20
4.7 Hinweis auf Bodenbelastungen und Maßnahmen (§ 9 (5) BauGB)	20
4.8 Übernahme von Schutzbestimmungen (§ 9 (6) BauGB)	21
4.8.1 Natur- und Landschaftsschutz	21
4.8.2 Gewässerschutz	21
4.8.3 Kulturdenkmäler, Bodendenkmäler	21
4.8.4 Beschränkungen durch die BAB 671	21
4.9 Auflagen im Bereich von Bahnanlagen	22
5 Eingriffs- Ausgleichsbewertung	23
5.1 Allgemeine Einschätzung von Auswirkungen	23
5.2 Wertansätze (AAV)	23
6 Kosten der öffentlichen Maßnahmen	24
7 Städtebauliche Daten	25
8 Quellen	26
9 Anhang 1 Gebäudebestand	28

Anlagen

Bestandsplan

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan
und Satzung über die Gestaltung der baulichen Anlagen

Planungsstand: 22. 11. 2004

1 Allgemeine Angaben

1.1 Planaufstellung

Im Zuge der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Hessische Mainauen“ ist es notwendig, den zukünftigen Status der bestehenden Freizeitgärten in diesem Schutzbereich zu regeln. Nach eingehender Aufnahme und Bewertung der Situation im Stadtgebiet im Rahmen der Kleingartenuntersuchung vom November 1997 wurden in den Jahren 1998 bis 2001 Abstimmungen mit zuständigen Behörden und Informationstermine durchgeführt.

Im Ergebnis hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim am Main am 13.09. 2001 beschlossen, die im Landschaftsschutzgebiet grundsätzlich verträglichen Gärten durch einen Bebauungsplan zu sichern.

Voraussetzungen für die Planung waren die Zustimmung der Eigentümer und Übernahme der Planungskosten. Die entsprechenden Einzelverhandlungen der Verwaltung wurden 2003 erfolgreich abgeschlossen, so daß mit Bestandsaufnahme und Planung begonnen werden konnte.

Die wesentlichen Verfahrensschritte waren:

- 03.03. 1998 Vortrag der Ergebnisse der Kleingartenuntersuchung
- 13.09. 2001 Grundsatzbeschluß zur Planaufstellung
- 11.06. 2002 Öffentliche Informationsveranstaltung (Frühzeitige Bürgerbeteiligung)
- 17.07. 2003 Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes
- 19.02. 2004 Vorstellung des Vorentwurfs

1.2 Lage der Gebiete

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilbereichen mit einer Gesamtgröße von ca. 9,2 ha:

1. Westlich der BAB 671
2. Park- & Ride - Anlage
3. Sandweg; gegliedert in 3 a, b und c.

Die Gärten liegen in der „Südstadt“ am Unterhang der Weinberge und im weiteren Umfeld des Sandweges bzw. der Sandstraße, die parallel zur Bahnstrecke verläuft. Die Bebauung der Südstadt grenzt bei den Gebieten 2 und 3 unmittelbar an, der Abstand zu Gebiet 1, das an der Autobahnbrücke liegt, beträgt ca. 400 m. Die Stadtmitte ist in maximal 1,0 km Entfernung aus allen Gebieten erreichbar.

1.3 Grenzen und Grundstücke im Geltungsbereich

1.3.1 Teilbereich 1 Westlich der BAB 671

Der Geltungsbereich umfaßt landwirtschaftliche Flächen unterschiedlicher Art, Freizeitgarten-Grundstücke sowie Brachen entlang der Autobahnbrücke. Die Grenzen sind:

- Autobahnbrücke der BAB 671 im Osten;
- Richtung Westen anschließende Grundstücke entlang des Stielweges bis zu einem Abstand von ca. 180 m bis zur Autobahnbrücke.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich:

- Gemarkung Hochheim Fl. 33;
Nr. 106 - 113, 207 - 212, 353/201, 199/2, 162/25, 228/1, 213, 214, 215/1, 223, 224, 225, 228/1, 316, 317, 318/1, 319, 320/1.

Wege Nr. 333/ 1 (tw.), 334/2.

Die Gesamtgröße des Gebiets beträgt ca. 1,7 ha. Davon sind ca. 0,5 ha landwirtschaftlich genutzt und ca. 1,2 ha sind Gärten, Wege und Brachen.

1.3.2 Teilbereich 2 Park- & Ride- Anlage

Der Geltungsbereich umfaßt hauptsächlich Gärten, die im Anschluß an die Sandstraße bzw. den Parkplatz liegen. Die Grenzen sind:

- Sandstraße und Parkplatz im Süden;
- Bestehende Rebflächen im Norden;
- Feldweg „Tieferweg“ im Westen;
- Bebauung an der Sandstraße im Osten.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich:

- Gemarkung Hochheim, Fl. 32;
Nr. 150/7, 151/7, 152/4, 353/153, 155/1, 156/1, 157/1, 173/1, 246/174, 177, 178, 179.

Die Gesamtgröße des Gebiets beträgt ca. 0,7 ha. Davon sind ca. 0,5 ha Gärten, der Rest ist landwirtschaftliche Fläche.

1.3.3 Teilbereich 3 Sandweg

Am Sandweg liegen die Gebiete 3 a, b und c.

3 a An der Kläranlage

Der Teilgeltungsbereich besteht aus dem im Anschluß an Gewerbebebauung und Kläranlage liegenden Gartengrundstück Gemarkung Hochheim, Flur 31, Nr. 641/1. Es ist ca. 650 qm groß.

3 b Südlich der Bahn

Die Fläche liegt ca. 70 m weiter östlich von 3 a. Sie wird nördlich und östlich von Wegen begrenzt, südlich und westlich schließen Rebflächen an.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich:

- Gemarkung Hochheim, Fl. 29;
Nr. 199/5, 205, 206, 207, 208/1, 209, 210/1, 211, 212/1.

Die Gesamtgröße des Gebiets beträgt ca. 0,9 ha. Davon sind ca. 0,5 ha Rebflächen, der Rest sind Brachen, Wiese und Gartenfläche.

3 c Bangert

Das Gebiet 3 c ist, wie am Flurnamen erkennbar, ursprüngliches Obstbaumgelände am östlichen Ortsrand. Die Grenzen des Gebiets sind:

- Siedlungsrand der Südstadt im Westen;
- Eisenbahn im Süden;
- Bangertsweg im Norden und Osten.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich:

- Gemarkung Hochheim, Fl. 31;
Nr. 43 - 61, 456/62, 63 - 65, 67/1, 67/2, 68, 69, 70/2, 70/3, 458/70, 459/71, 460/71, 72, 73/1, 74/1, 75/1, 76/1, 77/1, 78/1, 79 - 96, 97/1, 97/2, 98 - 110, 332/111, 333/111, 112 - 127, 461/128, 129 - 134, 386/135, 148/8 (tw.), 152, 153, 510/154, 155, 412/156, 413/156, 157 - 160, 161/3, 517/162, 518/163, 164/2, 164/3.

Wege Nr. 476/128, 319 (tw.), 320, 462/321, 463/321, 322, 323, 324/2 (tw.), 508/325.

Die Gesamtgröße des Gebiets beträgt ca. 5,8 ha. Davon sind ca. 2,0 ha Gärten, der Rest sind Landwirtschaftsflächen unterschiedlicher Nutzung und Wege.

1.4 Plangrundlage

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage der EDBS- Daten der Stadt Hochheim mit digitaler ALK des Katasteramtes Hofheim mit Stand vom Oktober 2003 erstellt. Die Daten der eigenen Geländeaufnahme wurden in die Grundkarte eingearbeitet. Die zur Information gezeigten Höhenschichtlinien sind der TK 5 entnommen.

1.5 Planvorgaben

1.5.1 Schutzgebietsnetz Natura 2000, IBA- Gebiet Untermain

Der Untermain von der Mündung in den Rhein bis nach Aschaffenburg einschließlich verschiedener Zuflüsse und Kiesseen wurde vom Naturschutzbund Deutschland e.V. als „Important Bird Area“ vorgeschlagen:

Gebiet DE 439/ HE 044, Untermain. Gesamtgröße ca. 1.600 ha; Stand 09.08. 2002

Ein ausgewiesenes Vogelschutzgebiet gem. Art. 4 (1) der EU- Vogelschutzrichtlinie besteht nicht. Der Schutzbereich ist genereller Art; spezielle Artennachweise liegen nicht vor. Bis zur Entscheidung über eine Ausweisung werden die Vorschlagsgebiete jedoch allgemein wie ausgewiesene Gebiete behandelt, um mögliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Da die Planung auch für die Vogelwelt wichtige Strukturen in den Weinbergen sichert, ist sie mit den Zielen des europäischen Schutzgebietsnetzes vereinbar.

1.5.2 Regionalplanung

Für die Gebiete des Bebauungsplanes enthält der Regionalplan Südhessen (RP 2000) folgende Zielvorgaben:

- Bereich für die Landwirtschaft;
- Regionaler Grünzug.

Die Planflächen liegen weit unter der Darstellungsgrenze. Da es sich um Bestandssicherung handelt und die Ziele „Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft“ nicht berührt sind, bestehen keine Konflikte mit der Regional- und Landesplanung.

Dem Textteil des Landschaftsrahmenplanes (LRP 2000) ist für die Rebhänge nur der Hinweis zu entnehmen, daß der Boden vor Erosion geschützt werden soll. Generell sollen jedoch im Zuge des Regionalparks auch z.B. Gärten für landschaftsbezogene Erholung ergänzt und entwickelt werden (LRP, S. 147). In der Entwicklungskarte ist die Altaue des Mains im Gebiet 1 als „Gebiet zum Schutz wertvoller Biotope“ enthalten. Es handelt sich jedoch um einen trockenen Ackerstandort, der z.Z. als artenarmes Grünland extensiviert wurde, jederzeit aber wieder beackert werden kann. Da hier nur bei Katastrophenhochwässern möglicherweise Überstauungen stattfinden, ist auch keine Auendynamik gegeben. Im Landschaftsplan des Planungsverbandes (s.u.) wurde daher das Ziel „Biotopschutz“ hier nicht weiter umgesetzt.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt Region Rhein- Main mit Stand vom 31.12. 2002 weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich „Flächen für die Landwirtschaft“ aus. Einige Gartengebiete sind in der Grundkarte als Bestand erfaßt. Da ein gewisser Anteil von Gehölzstrukturen und Gärten zu einer bäuerlichen Kulturlandschaft gehört, ist die Vorgabe „Landwirtschaft“ grundsätzlich eingehalten. Soweit auf der Ebene des Flächennutzungsplanes darstellbar, können die nun als Grünflächen festgesetzten Gärten im Zuge der Fortschreibung redaktionell aufgenommen werden.

1.5.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt Region Rhein- Main, genehmigt am 21.03. 2001, wurden die Gartengebiete weitgehend entsprechend heutigem Bestand aufgenommen und vorgeschlagen, sie als Streuobstwiesen anzulegen. Die anschließenden Flächen der Weinberge sind allgemein für Landbewirtschaftung ausgewiesen, wobei der Boden vor Erosion geschützt werden soll. Es wird darauf hingewiesen, daß der Vorsorgewert für Schwermetalleinträge gem. BBodSchV überschritten ist.

Die Entwicklung von Streuobstbau käme zwar dem früheren Bestand hier nahe, widerspricht jedoch der heutigen und angestrebten Nutzung. Da im Bebauungsplan besonders die Obstbaumbestände gesichert und ergänzt werden sollen, und auch die Gartennutzung restriktiv behandelt wurde, wird davon ausgegangen, daß das landschaftsplanerische Ziel von Obstbaumbeständen im Umfeld der Rebhänge mit der Planung erreicht wird.

Der Hinweis auf die Schwermetallbelastung (Kupfer, Zink) wurde präzisiert und in die Begründung aufgenommen, daß vor dem Anbau von Nahrungsmitteln Bodenuntersuchungen durchgeführt werden sollen.

1.5.5 Regionalpark Rhein- Main

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind keine Planungen des Regionalpark- Pilotprojekts vorgesehen. Als Regionalparkachse ist der Mainuferweg ausgewiesen, der am Rand des Mainvorlandes und Richtung Westen zur Kostheimer Schleuse geführt wird.

1.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine besondere Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG ist wegen der Eigenart der Planung nicht notwendig, da es sich hauptsächlich um den Erhalt bestehender Grünflächen und ihrer Nutzung handelt. Für diesen Vorhabentyp existieren auch Schwellenwerte, so daß auch keine Vorprüfung notwendig ist (§§ 3 c und e UVPG; Anl. 1 Nr. 18).

Die Flächenauswahl wurde in einer detaillierten Voruntersuchung eingehend begründet. Die Kleingartenuntersuchung (1997) prüfte 17 Kleingartenstandorte im Stadtgebiet nach einem über 20 Kriterien umfassenden Katalog, in dem die Umweltbelange maßgebliches Gewicht hatten. Im Ergebnis wurden u.a. die Standorte Nr. 5, 6,7, und 8 trotz Lage im Landschaftsschutzgebiet als umgebungsverträglich und eine Legalisierung durch Bebauungspläne als möglich eingestuft.

Es bestehen ferner keine Konflikte mit Planungsvorgaben, insbesondere EU- Schutzbestimmungen und anderen Schutzgebieten. Soweit durch das Legalisieren Fehlentwicklungen in der Nutzung zu befürchten wären, wurden klare Restriktionen in der Planung festgesetzt. Die umweltrelevante Auswirkungen wurden erfaßt. Es wird dargelegt, daß durch den Erhalt wichtiger Bestände sowie die festgesetzten Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Landschaftsveränderungen kompensiert und das Landschaftsbild erhalten bzw. neu gestaltet werden kann.

Mit erheblichen, zurückbleibenden Umweltnachteilen ist daher bei dieser Planung nicht zu rechnen.

2 Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Rechtliche Veranlassung

In Hochheim, wie auch in allen anderen Kommunen, sind an mehreren Stellen der freien Landschaft im Lauf der Jahrzehnte Freizeitgärten entstanden, die baurechtlicher, naturschutzrechtlicher und ggf. auch landschaftsschutzrechtlicher Genehmigung bedurft hätten. Aus dem Alter der baulichen Anlagen kann in der Regel kein Bestandsschutz abgeleitet werden, da schon zu Zeiten der preußischen Provinz Hessen-Nassau im 19. Jhrdt. alle neuen baulichen Anlagen über oder unter der Erde baupolizeilich genehmigt werden mußten.

Das notwendige Vorgehen gegen „Illegale Kleinbauten im Außenbereich“ wurde von ministerieller Seite seit Mai 1990 in einschlägigen Erlassen dargelegt. Da aus einer langjährigen Duldung keine Zulässigkeit abgeleitet werden kann, und sowohl im Bau- als auch Naturschutzrecht illegale Zustände nicht verjähren, ist es unumgänglich, die Kleinbauten zu beseitigen, falls sie nicht durch einen Bebauungsplan legalisiert und geregelt werden. Ohne Genehmigung sind nur zulässig:

- Fensterlose Gebäude bis 5 cbm Rauminhalt, wie z.B. Gerätekästen;
- Offene, landwirtschaftliche Zäune.

Die Bestandsaufnahme hat ergeben, daß diese Bedingungen in keinem Fall eingehalten sind. Nahezu alle Gärten liegen im Landschaftsschutzgebiet „Hessische Mainauen“, so daß die Naturschutzverwaltung in besonderem Maß zu einer Regelung der Zustände verpflichtet ist und in absehbarer Zeit Beseitigungs- bzw. Wiederherstellungsverfügungen erlassen muß.

2.2 Planungabsichten der Stadt Hochheim

Die Stadt Hochheim am Main verfügt über mehrere durch Bebauungspläne abgedeckte Kleingartengebiete, darüber hinaus besteht weiterhin Nachfrage. Außerdem gibt es zahlreiche Bürger, besonders Familien, die ihre Freizeit nicht in einem mehr oder weniger geregelten Kleingartengebiet verbringen möchten, sondern z.B. ein naturnäher gestaltetes, individuell liegendes Grundstück bevorzugen. Weitere Interessen gelten auch dem Obstanbau, der im normalen Kleingarten nur beschränkt möglich ist, oder einfach dem zwanglosen, ungestörten Aufenthalt im Grünen, möglichst in nicht zu großer Entfernung zur Wohnung.

Die nun zur Bestandssicherung vorgesehenen Gärten der Südstadt sind auf diese Weise aus ursprünglichen Obstbaumkulturen entstanden. Die Kleingartenuntersuchung von 1997 hat gezeigt, daß die nun zur Bestandssicherung ausgewählten Anlagen insgesamt nicht stören, und im Gegenteil durch ihren Baumbestand zur Gestaltung der Landschaft beitragen. Die Stadt Hochheim stellt daher den Bebauungsplan aus folgenden Gründen auf:

- Erhalt des traditionellen Gartenlandes in der Südstadt;
- Sicherung der Grundstücke zur Freizeitnutzung für die Bürger;
- Kleinflächige Arrondierung im Gebiet 1 „Westlich der BAB 671“;
- Schutz der für Natur und Landschaft wichtigen Biotope;
- Regelung der Gartengrößen, baulichen Anlagen und Gestaltung;
- Integration der Gebiete durch Erhalt und Neuanlage von Gehölzen.

3 Bestandsaufnahme

3.1 Flächengliederung Bestand

In den Gebieten hat sich großes Spektrum von Gartentypen entwickelt, das von der eingezäunten Obstwiese bis zum intensiv durch Gemüsebau genutzten Garten mit großer Laube reicht. Einzelne Grundstücke liegen auch brach.

Wie die Gärten, sind auch die Lauben äußerst unterschiedlich in Bauweise und Größe. Diese Aufnahme ist im ANHANG beigefügt.

Die bestehende Situation ist der beiliegenden BESTANDSKARTE zu entnehmen.

Nr.	Flächentypen Bestand	Fläche (qm)	Gesamt (qm)
1	Teilfläche 1 Westlich der BAB 671 (qm)		
1.1	Grabeland	639	
1.2	Freizeitgärten	3.015	
1.3	Ruderaffuren, Gartenbrachen	2.323	
1.4	Rasenflächen	1.370	
1.5	Gehölze; Brombeerdickichte, Obstwildlinge	2.651	
	Gartenland einschließlich Brachen	9.998	9.998
1.6	Wiese, artenarm	3.260	
1.7	Rebflächen	2.270	
	Landwirtschaftsflächen	5.530	5.530
1.7	Wegeflächen, Schotter	1.219	1.219
1.8	Rückhaltebecken BAB 671	70	70
	Summe Teilfläche 1	16.817	16.817
2	Teilfläche 2 Park- & Ride- Anlage (qm)		
2.1	Freizeitgärten		4.545
2.2	Wiese, artenarm	1.261	
2.3	Rebflächen	1.348	
	Landwirtschaftsflächen	2.609	2.609
2.4	Wegeflächen, Schotter		44
	Summe Teilfläche 2	7.198	7.198

Nr.	Flächentypen Bestand	Fläche (qm)	Gesamt (qm)
3	Teilfläche Sandweg		
3 a	Teilfläche 3 a An der Kläranlage (qm)		
3a.1	Freizeitgärten	650	650
3 b	Teilfläche 3 b Südlich der Bahn (qm)		
3b.1	Freizeitgärten	810	
3b.2	Wiese/ Rasen in Freizeitgärten	1.447	
3b.3	Gehölze; Brombeerdickichte, Obstwildlinge	1.581	
	Gartenland einschließlich Brachen	3.838	3.838
3b.4	Rebflächen	5.053	
	Summe Teilfläche 3 b	8.891	8.891
3 c	Teilfläche 3 c Bangert (qm)		
3c.1	Freizeitgärten	20.405	
3c.2	Wiese/ Rasen in Freizeitgärten	1.217	
	Gartenland	21.622	21.622
3c.3	Ackerland	437	
3c.4	Rebflächen	33.024	
	Landwirtschaftsflächen	33.461	33.461
3c.5	Wegeflächen, Schotter	2.499	
3c.6	Wegefläche Sandweg, Asphalt	696	
	Wegeflächen	3.195	3.195
	Summe Teilfläche 3 c	58.278	58.278
Bebauungsplan XXXVIII Kleingärten in der Südstadt			91.834

3.2 Naturräumliche Einordnung

Die Teilbereiche Nr. 1 bis 3 liegen in der Übergangszone des „Main- Taunus- Vorlands“ zur „Flörsheim- Griesheimer Mainniederung“.

Die durch tektonische Verwerfungen entstandene „Hochheimer Scholle“ fällt hier als Südhang von ca. 130 m üNN auf ca. 85 m üNN am Mainufer ab. Der Rand der ebenen Niederung ist westlich der BAB 671 gut zu erkennen; östlich ist er durch die Südstadt überbaut.

Die Grenze zwischen Mainniederung und Anstieg des Vorlandes („Hochheimer Scholle“) liegt bei ca. 91 m üNN, so daß die meisten Gärten der Hangzone des Vorlandes zuzurechnen sind.

3.3 Bestandsaufnahme und Bewertung

3.3.1 Untergrund und Boden

Die Bodenbildung wurde durch das Relief der Hangzone bestimmt im Übergang zur Mainniederung. Die folgenden Angaben sind der BODENKARTE HESSEN des Hessischen Landesamtes für Bodenforschung, Wiesbaden, entnommen (BK 50, Blatt L 5916 Frankfurt West, 1997).

Auf den Kolluvien des Unterhanges sind Parabraunerden mit Löß ausgebildet, der Haupteinheit der Plangebiete 1, 2 und 3. Südwestlich in Nähe der Bahn liegt am Rand des Gebiets 1 eine Alt-aue des Mains mit Braunem Auenboden (Vega). Dieser Bodentyp ist weniger häufig anzutreffen und hat daher Archivfunktionen. Im Ostabschnitt wurde die Mainterrasse von Flugsanden überdeckt, so daß man entlang der Bahn (Gebiet 3 c, teilweise) bis zum Main Bänderbraunerden aus Flugsand findet (Gebiete 3 a und b).

Bodentyp Vorkommen	Schicht- Mächtigkeit (dm)		Horizont- Bezeichnung	Bodenart Grobbodenanteil Carbonatgehalt	Nutzbare Feldkapazität	Grundwasser- Einfluß	Ertrags- Potential Ackerbau
Parabraunerde Gebiete 1, 3 c	6-13	3-6	Ap Al, Sw-Al	Ut3-Lu	hoch	ohne	hoch
		2-8	IIbT, IISd-Bt	Tu3			
			II(III)ilCn	Ss-Tu2, g2-6			
Vega Gebiet 1 Randzone		0-3	aAh, aAp	SI3, c2-4	mittel	ohne	mittel
		<10	(II)aM (II)(aGo)	Ls3-Lu, c2-4			
			II(III)aGo	Ss, g2-4, c2-4			
Braunerde mit Bändern Gebiete 1, 2, 3 a, b 3 c Randzone	>10	3-8	Ah, (Ap) Bv	Su2-SI3	gering	ohne	gering
		3->10	IIbT+Bv IIi(e)Cn	Ss, mit St3- Bändern			
			(III)ilCn	Ss, g2-4, örtl. c3-c4			

Hinweis zur Skalierung: „Sehr gering“ bis „Sehr hoch“, 5 Stufen

Ökologische Standortstypisierung der Böden:

Bodentyp	Wasserhaushalt	Speichervermögen	Natürlicher Basenhaushalt
Parabraunerde	ausgeglichen	hoch	schlecht bis mittel
Vega	Potentielle Auendynamik	Potent. Überflutung, Grundwasser	indifferent
Braunerde	Trockenstandort	Trockene Sande	schlecht bis mittel

Die Erosionsgefährdung als Überlagerung von Bodenart, mittlerer Hangneigung, Oberflächendi-
 rektabfluß und aktueller Nutzung wurde östlich der Autobahn als „Mittel“, westlich als „Hoch“ ein-
 gestuft.

3.3.2 Gewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

3.3.3 Lokalklima und Lufthygiene

Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 9,5° und 10,0° und wird nur noch von den Lagen der Hessischen Bergstraße übertroffen. Die milde Beckenlage drückt sich auch in der Zugehörigkeit zu den Räumen mit der längsten Vegetationsperiode in Hessen aus; das Tagesmittel von 5°C Lufttemperatur wird an über 250 Tagen überschritten. Nur ca. 7% der Landesfläche sind entsprechend begünstigt.

Die Niederschläge betragen bis 550 mm/A mit Maxima in den Sommermonaten, in denen sie oft als Starkregen bzw. Gewitter fallen. Es können auch Trockenjahre mit nur 300 mm/ A vorkommen.

Die Hauptwindrichtung ist Südwest und durch das Maintal beeinflusst.

STANDORTKARTE VON HESSEN, Das Klima; 1981.

Das Geländeklima ist durch die Südexposition der Hänge und das hohe Wärmespeichervermögen der Böden bestimmt. Sie können sich sehr stark erwärmen, und gehören auch nach nächtlicher Abstrahlung zu den wärmsten Gebieten am Untermain, übertroffen nur noch von großflächig befestigten Flächen, wie z.B. den Rollbahnen des Flughafens:

UMWELTVORSORGEATLAS des UVF, Stand 2001.

Die Hänge besitzen gleichzeitig hohe bioklimatische Ausgleichsfunktion, da sich hier bei windarmer Wetterlage in der Nacht Kaltluft bildet, hangabwärts gleitet und damit zur Abkühlung bzw. Durchlüftung der Siedlungen im Maintal beiträgt. Der Siedlungsrand der Südstadt und die Autobahnbrücke mit Dämmen behindern diese Austauschprozesse.

Die offenen Hangzonen und reliefbedingten Luftbewegungen bei Windstille haben aufgrund der überdurchschnittlichen Immissionsbelastung des Gebiets Untermain größte Bedeutung, um Smogrisiken zu reduzieren. Die überhöhten Schadstoffkonzentrationen sind an den Ergebnissen der Flechtenkartierung des UVF (1994) ablesbar, die in Hochheim Minimalbewuchs feststellte. Auch wenn sich möglicherweise in den letzten zehn Jahren die Verhältnisse durch Abgasreinigungen verbessert haben, ist daran doch die Zugehörigkeit zum Belastungsgebiet Untermain klar erkennbar. Geringere Belastungen bzw. besserer Flechtenbewuchs waren erst in ca. 15 km Entfernung am Taunushang, z.B. bei Lorsbach oder Kelkheim, feststellbar.

3.3.4 Tierlebensräume

Das gesamte Maintal ist ein überregional bedeutendes Vogelzug- und -rastgebiet. Diese Funktion wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da nur bestehende Strukturen gesichert werden sollen. Weinberge und Gärten sind Teillebensräume der Bewohner des Weidensaums am Mainufer, wie z.B. Fledermausarten, Eulen, Spechte, Meisenarten, Grasmücken, Eichelhäher, Elster.

Bezogen auf die relativ tierartenarmen Weinberge haben die Gärten mit ihren Gehölzstrukturen wichtige Rückzugs-, Deckungs- und Nahrungsfunktionen für zahlreiche Tierartengruppen. In den Weinbergen sind z.B. häufig anzutreffen: Ringeltaube, Kohl- und Blaumeise, Amsel, Girlitz und Grünling sowie Star. In seltenen Fällen können auch Igel und Zauneidechsen vorkommen. Charakteristische Wirbellose sind z.B. Weinbergschnecke, Rebengallmilbe, verschiedene Lauf- und Rüsselkäferarten sowie Traubenwickler.

Die Gärten sind oft sehr artenreiche Lebensräume, deren Vielfalt von Größe, Bewirtschaftungsintensität und Gehölzanteil bestimmt wird. Wichtig in diesem Zusammenhang ist vor allem der Bestand an älteren Obstbäumen.

Typische Arten strukturreicherer Gärten sind u.a.:

Kleinsäuger	Igel, Maulwurf, verschiedene Mausarten, Siebenschläfer, Wildkaninchen, Fledermausarten.
Vögel	Häufig: Ringeltaube, Buntspecht, Rotkehlchen, Amsel, Grasmücken- und Meisenarten, Buchfink, Grünling, Sperlinge, Elser, Star. Typisch/ selten: Steinkauz, weitere Spechtarten, Zaunkönig, Nachtigall, Haus- und Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Kleiber, Gartenbaumläufer.
Wirbellose	In Rasenflächen: Ackerhummel, Laufkäferarten, Junikäfer. Blütenbesucher: Glanzkäfer, Faltenwespen, Bienenarten, Kleiner Fuchs, Pfauenaug, Schwebfliegen. Pflanzen- und Bodenbewohner: Ackerschnecken, Zwergspinnen, div. Läusefamilien, Laufkäfer, Kurzflügler, Marienkäfer, Schnellkäfer, Blattkäfer, Ameisenarten, Eulen, Wickler, Gartenhaarmücken, Schnaken.

Stellenweise sind in den Gebieten, besonders westlich der Autobahn, mit Brombeerdickichten durchsetzte Ruderalfluren vorhanden. Sie sind als Nahrungs- und Deckungsräume für viele Kleinsäuger und Vogelarten wichtig. Sehr stark vertreten ist an Hochstauden die Gruppe der Wirbellosen, mit z.B. zahlreichen Spinnen-, Heuschrecken- und Wanzenarten, Bienen, Wespen und Hummeln. Ferner kommen meist zahlreiche Schmetterlingsarten sowie Motten- und Fliegenarten vor.

3.3.5 Vegetation

Potentiell- natürliche Vegetationseinheit des Gebiets ohne anthropogene Einflüsse wäre der „Typische Perlgras- Buchenwald“, die für Lößgebenden typische Waldgesellschaft.

Standortheimische Gehölze sind z.B.:

Buche, Bergahorn, Spitzahorn, Trauben- und Stieleiche, Esche, Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche; sowie Sträucher, wie Bluthartriegel, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Liguster, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Schneeball.

Auf den sandigen Standorten geht diese Einheit in den weniger artenreichen „Flattergras- Traubeneichen- Buchenwald“ über. Wegen der sonneitigen Exposition wäre jeweils die Eiche als dominante Baumart anzunehmen. Der Wald wurde hier schon sehr früh zugunsten der Landbewirtschaftung gerodet. Naturnahe bzw. ungestörte Vegetation ist im Gebiet nicht vorhanden.

Der aktuelle Vegetationsbestand ist der BESTANDSKARTE zu entnehmen. Für die Nutzungseinheiten sind folgende Pflanzenarten typisch:

Rebflächen	Artenarm aufgrund der Bodenbearbeitung, hauptsächlich annuelle Unkräuter (Chenopodietaea). Galinsoga parviflora, G. ciliata, Urtica urens, Lamium amplexicaule, Stellaria media.
------------	---

- Freizeitgärten** Vegetationsbestände abhängig von der Nutzungsintensität. Häufig sind geformte Hecken aus Liguster, Thuja, Fichte, Brombeere, seltener Hainbuche; freiwachsende aus Holunder, Haselnuß oder gemischten Ziersträuchern.
- Aufgenommener Baumbestand: 320 St.; ca. 2/3 jüngere Obstbäume und 1/3 Nadelbäume sowie einzelne, andere Laubbäume. Nadelbäume hauptsächlich in reinen Freizeitgärten mit Rasenflächen, wie zahlreiche Fichten, einzelne Blaufichten, Thuja, Lärche. In kombinierten Freizeit- und Gemüsegärten mit Beeten und Rasen stehen hauptsächlich Obstbäume aller Art, jedoch wenig ältere/ größere Exemplare. Reine Obstgärten mit einzelnen, im Rasen stehenden Obstbäumen.
- Einzelne, große Nußbäume sind vorhanden.
- Ruderalfluren** Arten der Artemisietalia, Onopordietalia; abhängig von Exposition und Gehölzentwicklung.
- Artenärmere Ausprägungen z.B mit *Urtica dioica*, *Solidago can.*, *Callamagrostis epigeios*, *Artemisia vulg.*, *Lamium album*, *Ballota nigra*, *Cichorium int.*, *Sambucus nigra*, *Salix caprea*, *Rubus spec.*
- Wärmeliebende und blütenreiche Bestände z.B. mit *Melilotus spec.*, *Verbascum spec.*, *Echium vulgare*, *Anchusa off.*, *Senecio viscosus*, *Convolvulus arvensis*, *Carduus nutans*.

3.3.6 Landschaftsbild

Gebiet 1 grenzt unmittelbar an die Autobahnbrücke an, so daß das Bauwerk den Gesamteindruck bestimmt. Der Stielweg verläuft an der Terrassenkante des Mains, die hier deutlich ausgeprägt und gut ablesbar ist. Weiter südlich rückt der Bahnkörper ins Sichtfeld, so daß das Gebiet 1 insgesamt sehr stark von Verkehrsanlagen bzw. Bauwerken geprägt ist.

Gebiet 2 liegt an der „Sandstraße“, dem P+R- Platz sowie der Randbebauung der „Südstadt“, nördlich beginnen die Rebhänge. Es handelt sich daher um eine typische Übergangszone von Siedlungen in die freie Landschaft, wie sie häufig durch Gartennutzung gekennzeichnet ist. Die Gärten mit ihren Gehölzbeständen sind hier ein Gestaltungselement des Ortsrandes.

Gebiet 3 ist ein Mosaik aus Rebflächen, Freizeitgärten sowie Baumstücken und damit dem weiteren Ortsrandbereich zuzuordnen. Die Hangzone wird durch die Gehölzbestände gegliedert und gestaltet. Aufwärts schließen sich die alten Weinberglagen „Kirchenstück“ und „Stein“ an, und den Abschluß bildet die Pfarrkirche St. Peter und Paul in dominanter Lage als Silhouette über den Weinbergen. Hangabwärts vermittelt die kleinteilige Struktur zu dem naheliegenden Silberweiden-saum des Mains.

3.3.7 Wohnumfeld und Freiraumerholung

Mit dichter Wohnbebauung entsteht der Bedarf an privaten Grünflächen für Aufenthalt und Aktivitäten im Freien. Der Richtwert für die übliche Versorgung ist 1 Garten je 7 bis 10 gartenloser Wohnungen, wobei jedoch die landschaftliche Lage der Siedlungen bzw. die natürliche Attraktivität der Umgebung eine Rolle spielt. Ein ausreichendes, wohnungsnahes Angebot von Freizeit- bzw. Kleingärten ist auch umweltpolitisch sinnvoll, da auf diese Weise eine naturbezogene Erholungsmöglichkeit besteht, ohne weite Entfernungen zurücklegen zu müssen. Für Kinder sind die Gärten

ideal, da sie hier wichtige Erfahrungen im Umgang mit Natur, Boden, Wasser, Pflanzen und Tieren sammeln und Freude an ihren Experimenten haben können.

Da die Stadt Hochheim im Zentrum dicht bebaut ist und mehrere Baugebiete mit hohem Geschosswohnungsanteil besitzt, besteht permanent Bedarf an Freizeitgärten. Es kommt hinzu, daß viele Interessenten zwar gern einen (Familien-) Garten haben möchten, nicht aber in einen Kleingartenverein eintreten wollen.

Die Gartengrundstücke in der „Südstadt“ werden sowohl von Anwohnern, wie auch von Bürgern aus der Kernstadt genutzt. Die Gärten in den Gebieten 1, 2 und 3 sind in maximal 2,0 km Entfernung aus allen Teilen der Kernstadt gut erreichbar und erfüllen damit weitgehend auch die für Kleingärten gem. BKleinG geltenden Lageanforderungen. Klarer Vorteil der privaten Anlagen ist natürlich die größere Variabilität bezüglich Lage, Größe und Gestaltungsmöglichkeiten. Dieser Vorteil kann sich jedoch im ungünstigen Fall zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entwickeln.

Nachteilig ist gegenüber einem Dauerkleingarten, daß die Pacht des Privatgartens um ein Vielfaches höher ist und kein Ersatz gestellt werden muß, wenn der Garten anderen Nutzungen zugeführt werden soll.

Außer einer ausgewiesenen Radwegverbindung vom Mainuferweg R 3 über die Sandstraße hinauf nach Hochheim sind keine weiteren Freizeiteinrichtungen vorhanden. Der überregional wichtige Rheingauer Rieslingpfad mit Radweg verläuft oberhalb in den Weinbergen (Neubergsweg); man überblickt von dort jedoch auch z.B. das Gartenland des Gebiets 3 c.

3.3.8 Kulturlandschaftliche Entwicklung

Siedlungsspuren gibt es in der Hochheimer Gemarkung ab dem 5. Jhrdt. v. Chr. . Im Jahr 754 wird Hochheim erstmals urkundlich erwähnt, als man von Mainz aus über Hochheim die Gebeine des Heiligen Bonifatius nach Fulda überführte. Diese Prozessionsroute wurde seit einigen Jahren rekonstruiert und am 10. Juli 2004 zum 1250. Jahrestag eröffnet. Möglicherweise hat die heutige Hochheimer Anlegestelle damals in ähnlicher Lage existiert, so daß sich der Zug von dort im Bereich des heutigen Plangebiets hangaufwärts in den Ort und Richtung Kriffel weiterbewegt hat.

Den berühmten Hochheimer Weinbau begründeten wahrscheinlich die Römer. Die Lage der späteren „Mainzer Domdechanei“ ist schon 1239 in Urkunden erwähnt, 1273 kam Hochheim dann an das Mainzer Domkapitel. Wie den Gewinnbezeichnungen zu entnehmen ist, konzentrierte sich der Weinbau zunächst auf das Umfeld der Kirche („Domdechaney“, „Kirchenstück“) und die höheren Hanglagen. Bis 1840 waren der „Bangert“ (Gebiet 3 c), wie auch alle anderen Plangebiete, noch Obstbaumgrundstücke entlang der Sandstraße. Ausnahmen bildeten Teilflächen unterhalb des Weges im Gebiet 1, die mindestens bis 1896 mit Reben bestockt waren, jedoch später aufgegeben wurden.

Durch den Bau der Nordmainischen Eisenbahn entstanden mit Bahnhof und Neubebauung entlang der Bahnhofstraße die Anfänge der heutigen „Südstadt“. Die Flurverfassung blieb bis 1896 gleich, der Obstbau wurde erst in den Folgejahren mehr und mehr durch Weinbau ersetzt. Die heute bepflanzten Freizeitgärten sind die Reste der früheren Obstbaumkulturen.

Vom historischen Wegenetz sind noch verschiedene Teilabschnitte erhalten, die schon um 1800 dokumentiert sind:

Bahnhofstraße	Identisch mit der Verbindung zum Flußübergang und den südmainischen Gebieten
Sandstraße	Hochwasserfreier Weg am Rand der Niederung
Stielweg	Flurwege im Gebiet 1; namensgebend wahrscheinlich die besonders schmalen Grundstücke
Mainpfad	Alter Fußweg von der Kirche durch die Weinberge (Gebiet 3 c) zum früheren Ebertschen Hof an der Anlegestelle

Bodendenkmäler sind im Gebiet selbst nicht bekannt, jedoch aus der weiteren Umgebung.

In den Weinbergen gibt es mehrere Feldkreuze, die zu einem Prozessionsweg der Kirche St. Peter und Paul gehören (Tieferweg, Stielweg, Sandstraße, Steinweg). Das Feldkreuz der Sandstraße steht im Gebiet 3 c.

3.4 Vorbelastungen

3.4.1 Bodenbelastungen

Die gesamte Hangzone ist als Folge des jahrhundertelangen Weinbaus extrem kupferbelastet. Oberhalb des Gebiets 3 c wurde ein Wert von 361 kg Kupfer gemessen, bezogen auf 30 cm Bodentiefe und einen Hektar. Der Mittelwert eines Bodens läge bei ca. 30 bis 60 kg; Werte > 270 liegen am Ende der gewählten Skalierung und sind somit stark überhöht. Sehr hoch sind ebenfalls die Nickel- und Zinkgehalte. Die Konzentrationen nehmen am Hangfuß ab.

(UMWELTVORSORGEATLAS; UVF)

Für zur Einschätzung der Situation können die Werte der „Klärschlammverordnung“ (AbfKlärV; BGBl. I 1992, 912) sowie der „Verordnung über die Verwertung von Bioabfällen auf landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Böden“ (BioAbfV; BGBl. I 1998, 955) herangezogen werden. Danach dürfen auf gärtnerisch genutzte Böden z.B. ab folgenden Kupfergehalten keine weiten Klärschlämme bzw. Bioabfälle mehr ausgebracht werden, um gesundheitliche Gefahren auszuschließen:

AbfKlärV	60 ppm (mg/kg) = 240 kg/ha/3 dm
BioAbfV	40 ppm (mg/kg) = 160 kg/ha/3 dm

Diese Grenzen sind beim festgestellten Wert von 361 weit überschritten.

Die Klärschlammverordnung verweist jedoch in § 1 (3) darauf, daß sich aus Überschreitungen keine generellen Anbaubeschränkungen ableiten lassen. Dazu sind Einzeluntersuchungen notwendig.

Aus historischen Kartenunterlagen geht hervor, daß die jetzt überplanten Gärten nicht zu den traditionellen Weinbaulagen gehören. Sie waren daher möglicherweise nie bestockt bzw. die genannten Belastungen sind dort wahrscheinlich wesentlich geringer.

3.4.2 Lärmbelastungen

Zur Beurteilung sind bei den Freizeitgärten nur die Taglärmereignisse relevant, da Daueraufenthalt in den Anlagen nicht zulässig ist.

Als Obergrenze der Lärmbelastung von Kleingärten gelten 55 dB(A):

DIN 18 005, Schallschutz im Städtebau, Orientierungswert gem. Beiblatt Teil 1.

Der Wert ist bei Neuplanungen anzuwenden und wird z.B. bei einer normalen Unterhaltung oder in der Nähe einer Stadtstraße mit offenen Randbebauung und ca. 40 Pkw/h erreicht. Zuschläge bis z.B. 5 dB(A) unterliegen der Abwägung, z.B. bei bestehenden Anlagen, wie hier gegeben. Ab dem Lärmschwellenwert von 60 dB(A) fühlen sich jedoch über 50% der Bevölkerung bei Freiraumerholung gestört. Akzeptabel wären Grünflächen, die höchstens mit 45 dB(A) belastet sind, bei echten Ruhe- und Ausgleichszonen sollen es höchstens 40 dB(A) sein.

Im Umfeld der Gebiete 1 und 2 verläuft die BAB 671 auf einer ca. 15,0 m hohen Talbrücke, so daß Gebiet 1 von den Schallauswirkungen geringer erreicht wird. Gebiet 2 liegt ca. 200 m entfernt, so daß auch hier der Lärm der Autobahn weniger stört.

Einige Gärten der Gebiete 3 B und 3 C liegen unmittelbar an der Bahnstrecke Frankfurt- Wiesbaden, und sind den Fahrgeräuschen direkt ausgesetzt. Oft werden jedoch vorbeifahrende Züge als weniger störend als Kraftfahrzeugverkehr empfunden, so daß es viele Kleingartengebiete auf Bahngelände gibt.

Die Störungen durch Autobahn und Eisenbahn werden in allen Gebieten von Fluglärm überlagert. Die Gärten liegen im Bereich der Isobelen 56 - 61 dB(A), die als maßgebliche Außenlärmpegel zur Bemessung von Lärmschutz bestimmt wurden:

TECHNISCHE BAUBESTIMMUNGEN, StAnz. 30/ 2003, S. 3019.

Es ist davon auszugehen, daß der Orientierungswert der DIN 18 005 mit Zuschlag für bestehende Anlagen bei den verschiedenen Immissionen weitestgehend eingehalten ist. Es kommt allerdings zu Überlagerungen von Dauerbeschallung (Straße) mit unterschiedlichen Lärmspitzen (Bahn, Flugzeug). Die Berechnungen des UVF (1998) der „Lärmbelastungs- und Ruhegebiete“ weisen den Raum als „indifferent“ aus, also weder deutlich gestört, noch ausgesprochen ruhig.

4 Erläuterung zu den Planfestsetzungen

4.1 Konzeption

Hauptziel ist das Sichern der Freizeitgartennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Weitere Ziele sind:

- Nutzung der Gartenbrachen;
- Erhalt wichtiger Gehölzbestände in den Freizeitgärten;
- Keine Beeinträchtigung der gesicherten, landwirtschaftlichen Nutzungen;
- Minimale Wegeerschließung;
- Kleinflächige Arrondierung der Gärten;
- Verträgliche Gestaltung durch Nutzungsbeschränkungen;
- Integration der neu aufgeteilten Gärten durch Bepflanzungen;
- Ökologische Aufwertung und Neugestaltung im Teilbereich 1.

Der Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan enthält daher außer den Festsetzungen durch Planzeichnung auch textliche Regelungen gem. § 9 (1) BauGB. Einige der zur Umgebungsverträglichkeit notwendigen Auflagen können jedoch nur als Gestaltungssatzung gem. § 81 HBO formuliert werden, so daß auch diese Regelungen aufgestellt und in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Darüber hinaus gibt es Empfehlungen, z.B. zum Verwenden bestimmter Gehölzarten.

4.2 Regelungen auf Grundlage von § 9 (1) BauGB

4.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke sind ausreichend erschlossen. Die Wegeflächen im Geltungsbereich sind ausschließlich landwirtschaftliche Wege und daher als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt. Das Wegenetz ist nur im Gebiet 1 zu ergänzen, indem der alte, 1,0 m breit ausgewiesene Pfad auf eine übliche Feldwegbreite von 4,0 m gebracht wird. Diese Breite entspricht auch weitgehend der jetzt schon befahrenen Fläche.

Im Gebiet 3 c gibt es mehrere alte Pfade, die heute mit Reben bestockt sind. Entsprechend ihrer Widmung als Wege wurden sie als Verkehrsflächen festgesetzt.

4.2.2 Freizeitgärten und bauliche Anlagen

Die festgesetzte Definition der Privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Freizeitgarten“ orientiert sich an den örtlichen Verhältnissen, den Vorgaben des Naturschutz- und Baurechts sowie des Bundeskleingartengesetzes. Die Regelungen auf der Grundlage von § 81 HBO (s. dort) sind notwendig, um Fehlentwicklungen als Folge der Legalisierung der Gebiete auszuschließen.

Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen nimmt Bezug auf die Gartengröße, wobei ein „Garten“ im Sinn des Bebauungsplanes unabhängig von Grundstücksgrenzen ist. Maßgeblich ist die durch

Zaun oder Hecke umfriedete bzw. auf andere Weise klar umgrenzte Nutzungseinheit. Sie kann ein oder mehrere Grundstücke umfassen, oder es wird ein Grundstück in Pachtparzellen aufgeteilt

Einrichtungen zum Daueraufenthalt sind unzulässig; aus diesem Grund werden die Grundstücke auch nicht an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die zulässigen Lauben sind für die Gartennutzung ausreichend groß bemessen.

Stellung und Abstand der Lauben untereinander wurden nach § 6 (11)/ § 81 HBO geregelt (s. Kapitel 4.5).

4.2.3 Landwirtschaftliche Flächen

Die für landwirtschaftliche Nutzung festgesetzten Flächen wurden nicht differenziert, so daß hier alle Betriebsweisen zulässig sind. Es wird davon ausgegangen, daß die Grundstücke wie bisher weitestgehend als Rebland genutzt werden. Soweit im Landschaftsschutzgebiet z.B. für Pferdekoppeln, Schafhaltungen etc. Unterstände errichtet werden sollten, sind dafür trotz „Privilegierung“ landschaftsschutzrechtliche Genehmigungen notwendig. In den Hangzonen sind größere, landwirtschaftliche Gebäude wegen der Störung des traditionellen Landschaftsbildes sowie der Siedlungskulisse unerwünscht.

4.2.4 Schutz-, Pflege- und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.2.4.1 Erläuterung der Maßnahmen in den Gärten

Die auf Grundlage von §§ 9 (1) -20/-25- festgesetzten Regelungen dienen dazu, die auch weit über das Plangebiet hinaus ökologisch und landschaftsästhetisch wirksame Gehölzstruktur zu erhalten und zu ergänzen. Um die Wirkung sicherzustellen, ist es notwendig, die Anpflanzungen auf Laub- bzw. Obstgehölze zu beschränken, da Nadelbäume in dieser Landschaft fremdartig sind.

Die Festsetzung einzelner Arten und Größen wäre bei dieser Planung jedoch eine Überregulierung, so daß die Artenauswahlen als Empfehlungen gelten. Sie sind jedoch grundsätzlich einzuhalten, da kein konkreter Grund bekannt ist, der dagegenspräche. Die anzupflanzenden, heimischen Gehölzarten sollten autochthoner Herkunft, also aus Pflanzen der Rhein- Mainebene bzw. Wetterau oder Taunusvorland vermehrt sein. Diese Gehölze sichern das heimische Genpotential und sind besser an Wuchsbedingungen als fremde Sorten angepaßt. Auskünfte über Bezugsmöglichkeiten, die leider in Hessen begrenzt sind, erteilen die Forstämter oder das Planungsbüro.

Für die zukünftige Gebietsstruktur sowie Biotopfunktion sind die Vorgaben einer Mindestanzahl zu erhaltender bzw. anzupflanzender Bäume sehr wichtig. Sie sind so bemessen, daß in einem üblichen Garten bis ca. 300 qm Größe zwei Bäume stehen. Sollten in Zukunft die Grundstücke kleiner aufgeteilt werden, verdichtet sich der Baumbestand, so daß damit auch die höhere Anzahl von Lauben kompensiert ist.

Ähnlich wie bei den Lauben können wegen der oft schmalen Grundstücke die gemäß Nachbarrecht üblichen Grenzabstände für Gehölze nicht immer eingehalten werden. Ohne Regelung im Bebauungsplan würde dies bedeuten, daß die Vorgaben für Baum- und Strauchpflanzungen stellenweise dem Nachbarrecht widersprechen und daher nicht durchführbar wären. Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan geringere Mindestgrenzabstände festgesetzt; der Bebauungsplan hat diesbezüglich gegenüber dem Nachbarrecht Vorrang. Unzumutbare Härten sind für die benachbarten (landwirtschaftlichen) Flächen nicht zu erwarten, da zahlreiche Bäume und Hecken ohne Konflikte direkt neben den Grenzen stehen.

4.2.4.2 Flächen für Schutz- Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Im Gebiet 1 „Westlich der BAB 671“ ist die flächenhafte Maßnahme Nr. 1 festgesetzt.

Entlang der BAB 671 dient sie dazu, die Gärten zum Brückenbauwerk hin abzuschirmen und den Übergang besser zu gestalten. Die bestehenden Rasenflächen, Brombeerdickichte und andere Ruderalfluren werden durch heimische, höherwüchsige Gehölz ergänzt, wobei in Randzonen ca. 20% geeigneter Gras- Krautfluren der natürlichen, vielfältigen Entwicklung in Form „gesteuerter Sukzession“ überlassen bleiben. Dazu gehört, daß der Aufwuchs beobachtet und rechtzeitig Pflegemaßnahmen zum Erhalt der Artenvielfalt eingeleitet werden.

Nach Süden wird sich die Randbepflanzung als freiwachsende Naturhecke entwickeln. Damit wird die hier hier um ca. 8 Parzellen erweiterte Anlage klar begrenzt und gestaltet. Die insgesamt ca. 3.600 qm Maßnahmenflächen dienen auch zur Kompensation, wenn Gartenbrachen wieder genutzt werden und dort Brombeerbestände und andere Ruderalvegetation entfernt werden.

4.3 Leitungsrechte

4.3.1 Versorgungsleitungen

In mehreren Straßen und Wegen, die den Geltungsbereich begrenzen, sind Leitungen von Versorgungsunternehmen vorhanden.

Colt Telecom, E.ON. Ruhrgas
Süwag/ Stromversorgung
Mainova/ Gasversorgung

Mainuferweg südlich von Gebiet 3 b
Sandstraße/ Sandweg
Sandstraße/ Sandweg, mehrere Feldwege

Bei Arbeiten im Umfeld der Leitungen sind die Versorgungsunternehmen zu benachrichtigen und die Schutzbestimmungen zu beachten.

4.3.2 Abwasserleitung

Auf der Westseite der Autobahnbrücke liegen die Regen- und Schmutzwasserkanäle der Weststadt (Stadtwerke Hochheim). Das vorhandene Becken ist ein Sandfang des Regenwasserkanals. Der Schmutzwasserkanal liegt im 5,0 m – Schutzstreifen der Brücke, der Regenwasserkanal schließt an das Becken an und ist daher bis ca. 8,0 m entfernt. Die Trassen wie das Becken müssen zugänglich bleiben und sind daher bei den vorgesehenen Anpflanzungen bzw. Eigenentwicklungsflächen zu beachten. Der Abwassersammler der Autobahn (ASV Frankfurt) liegt unter der Brücke und ist nicht berührt.

4.3.3 Leitungen der DB- AG

Im Teilbereich 3c liegen eine Kabeltrasse und Oberleitungsmasten nahe an bzw. direkt auf der Grenze des Bebauungsplanes. Es ist sicherzustellen, daß die Standfestigkeit der Oberleitungsmasten sowie der Abstand von 4,0 m eingehalten wird. Die Masten sind dinglich zu sichern und ggf. mit einem Anfahrerschutz zu versehen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Gärten sind nicht zum Daueraufenthalt vorgesehen. Die Stadt Hochheim wird daher die Grundstücke nicht erschließen. Die Abfallentsorgung ist Sache der Gartennutzer.

4.5 Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen (§ 81 HBO)

Die Gemeinden haben die Möglichkeit, bauordnungsrechtliche Gestaltung gem. § 81 HBO für ein Gebiet vorzugeben und diese Satzung gem. § 9 (4) als selbständigen Bestandteil in den Bebauungsplan aufzunehmen („Gestaltungssatzung“).

Im vorliegenden Bebauungsplan waren detaillierte Regelungen notwendig, besonders um die Ziele der Einfügung in die Umgebung und naturverträglichen Gebietsgestaltung sowie -nutzung zu erreichen. Die Bestimmungen müssen teilweise weit über das reine Festsetzen einer Nutzungsart gem. BauGB hinausgehen, so daß nur das Instrument der Gestaltungssatzung bleibt.

Folgende Regelungen wurden getroffen:

- Stellung und Abstände der Lauben

Gartenlauben haben zueinander einen Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten, um Fehlentwicklungen durch Anbau mehrerer Lauben zu vermeiden. Grenzbebauung ist zulässig, weil bei einigen, besonders schmalen Grundstücken sonst keine Laube möglich wäre. Es ist in diesen Fällen jedoch eine Regelung mit dem Nachbarn notwendig.

- Gestaltung der Lauben und Geräteschuppen

Zusätzlich zum maximalen Volumen ist es aus den genannten Gründen notwendig, die Wand- und Dachgestaltung zu regeln. Gebäuden gleichgestellt sind Partyzelte. Unzulässig sind Bauwagen u.ä., da sich in diesen Fällen die Gärten häufig zu Lagerplätzen aller Art entwickeln. Außerdem sind keine Abstellflächen für Campingwagen vorgesehen.

- Gestaltung der Gärten

Ziel sind grundsätzlich naturnahe Anlagen, z.B. mit Wiesen, Obstbäumen, Laubgehölzhecken und einem untergeordneten Anteil offener Beete und befestigter Flächen. Erwerbsmäßiger Gartenbau ist im Gebiet ausgeschlossen, so daß auch Frühbeete, Treibhäuser und Folientunnel in ihrer Größe nur für Hobbyzwecke zugelassen werden können. Es wurden daher Obergrenzen bestimmt, auch um auszuschließen, daß im Gesamtbild ein siedlungsartiger Charakter entsteht.

Je Garten sind zulässig:

Gewächshaus oder Folientunnel bis 20 cbm, Frühbeetabdeckungen (Folie, Glas) bis 20 qm.

- Einfriedungen

Zur angemessenen Gestaltung des Landschaftsbildes sind zumindest Vorgaben für die Einfriedungen zur freien Landschaft und zu Wegen hin notwendig. Diese Drahtzäune dürfen nur 1,5 m hoch sein. Sie müssen in Gehölzpflanzungen verlaufen oder berankt werden.

- Ausschluß von Nutzungen und Anlagen

Sämtliche Nebenanlagen oder Nutzungen, die nicht mit dem Betrieb des Gartens verbunden sind, sind ausgeschlossen. Ebenso ist Werbung im Gesamtgebiet unzulässig.

4.6 Wasserwirtschaftliche Kriterien

4.6.1 Wasserversorgung

Die Gebiete werden nicht an die Trinkwasserversorgung angeschlossen, so daß Regenwasser gesammelt und verwendet wird. Falls die Brauchwasserversorgung durch private Brunnen erfolgen soll, ist ein entsprechender Antrag einzureichen.

4.6.2 Bodenversiegelung

Die Überbauung und Befestigung wurde nur in minimalem Umfang zugelassen. Wegeflächen auf den Grundstücken sind durchlässig herzustellen (s.a. § 8 (1) -1- HBO). Es ist davon auszugehen, daß Niederschläge in den Gebieten komplett versickern.

4.6.3 Abwasser

Die Gebiete werden nicht an den Kanal angeschlossen. Die Gartennutzer sind verpflichtet, die Reststoffe ggf. eingesetzter Trockentoiletten ordnungsgemäß zu entsorgen.

4.6.4 Altablagerungen

Im Altablagerungskataster des Umlandverbandes Frankfurt mit Stand vom September 1992 sind folgende Standorte vermerkt:

Gebiet 3 a „An der Kläranlage“ Gemarkung Hochheim, Flur 31, Nr. 641/1

Altablagerung Nr. 436006010017, Fl. 29, Nr. 248/1; Abgrenzung unsicher. Die Ablagerung reichte lt. Plandarstellung bis in das Gebiet 3 a. Heutiges Grundstück Nr. 621/3, Lahnstraße Nr. 59.

Frühere Kies- und Sandgrube, 1959 - 1964 mit Bauschutt u.a. verfüllt und ab 1987 rekultiviert bzw. als Baugrundstück für die Kläranlage genutzt. Untersuchungen wurden vom UVF durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, daß die Planfläche Nr. 641/1 unbedenklich als Gartenland weiter genutzt werden kann.

Östlich des Weges von Gebiet 3 b „Südlich der Bahn“

Altablagerung Nr. 436006010023, außerhalb des Bebauungsplanes, Grundstücke Fl. 29, Nr. 187/3 ff.

Frühere Kies- und Sandgrube („In der Kohlkaut“), die ca. 1976/79 mit Bauschutt etc. verfüllt und anschließend zum Weinanbau rekultiviert wurde. Sonstige Daten zur Ablagerung sind nicht bekannt. Mit Auswirkungen auf die Planfläche 3 b wird nicht gerechnet.

4.7 Hinweis auf Bodenbelastungen und Maßnahmen (§ 9 (5) BauGB)

Es ist nicht auszuschließen, daß in den Gartenböden überhöhte Kumulationen von Schwermetallen und anderen Reststoffen aus der Landwirtschaft vorhanden sind. Vor Nutzung der Grundstücke zum Obst- und Gemüseanbau sollen daher Bodenuntersuchungen durchgeführt werden, um die Anbaupläne entsprechend ausrichten zu können.

4.8 Übernahme von Schutzbestimmungen (§ 9 (6) BauGB)

4.8.1 Natur- und Landschaftsschutz

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes Hessische Mainauen sind in den Bebauungsplan übernommen. Im Gebiet 3 c „Bangert“ gibt es außerdem einen Bestand, der die Kriterien einer Obstbaumwiese gemäß § 15d HENatG erfüllt. Der Schutz als Lebensraum wurde ebenfalls übernommen. Die Wiese mit Baumbestand ist ca. 719 qm groß (Fl. 31, Nr. 107 und 108).

4.8.2 Gewässerschutz

Gebiet 1 „Westlich der BAB 671“ liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet des Mains. Die Flächen sind ca. 400 m vom Fluß entfernt und durch den Deich sowie Bahndämme abgetrennt. Die früher verlandete Mainschlinge gehört zur äußeren Randzone des Überschwemmungsgebiets. Sie kann sich nur bei Extremhochwässern zeitlich verzögert durch Rückstau füllen, entsprechende Ereignisse sind nicht bekannt. Die Bedeutung als Retentionsraum ist daher relativ gering, so daß einzelne Gärten in dieser Zone keinen Konflikt darstellen.

4.8.3 Kulturdenkmäler, Bodendenkmäler

Als ausgewiesenes Kulturdenkmal ist das Feldkreuz am Sandweg aufgenommen. Es wird außerdem auf mehrere, historische Flurwege verwiesen, die seit über 200 Jahren belegt sind und heute teilweise in die Rebfläche integriert wurden. Die Wege sollten wiederhergestellt werden.

Nach Angabe des Landesamtes für Denkmalpflege sind im Umfeld des Bebauungsplangebiets archäologische Fundstellen bekannt. Es gelten daher folgende Hinweise und Auflagen:

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gem. § 16 HDSchG erforderlich werden.
2. Das Landesamt für Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplangebiet mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

4.8.4 Beschränkungen durch die BAB 671

Entlang der Autobahnbrücke sind im Abstand von 40,0 m bauliche Anlagen aller Art unzulässig. Diese Bauverbotszone gilt nicht nur in der freien Strecke von Straßen, wo man sich Optionen zum Ausbau oder Umbau offenhält, sondern auch an Brücke; hier allerdings hauptsächlich wegen Absturzgefahren. Gärten können in dieser Zone angelegt werden, jedoch keine Lauben.

Entlang der BAB- Brücke ist ferner ein Sicherheitsstreifen von 5,0 m Abstand zur Gesimskante von Bepflanzung dauerhaft freizuhalten. Angrenzende Bäume sind so anzuordnen bzw. zu pflegen, daß der Streifen jederzeit zugänglich bleibt und die Verkehrssicherheit auf der Autobahn nicht beeinträchtigt wird (Sichtfreihaltung, Lichtraum).

Der Abwassersammler der Autobahn (ASV Frankfurt) liegt unter der Brücke und ist nicht berührt.

4.9 Auflagen im Bereich von Bahnanlagen

Die Gebiete liegen im näheren Umfeld der Bahnstrecke 3603 Frankfurt - Wiesbaden bzw. grenzen auf ca. 70 m Länge an (Gebiet 3 c). Die DB Netz AG verweist bezüglich ihrer Anlagen auf folgende Sachverhalte:

- An Bahnstrecken entstehen Immissionen, magnetische Felder, Geräusche durch Signalhörner etc. Ansprüche auf Entschädigung oder Schutzmaßnahmen durch die DB AG bestehen nicht. Schutzmaßnahmen sind Sache der Anlieger.
- Einige Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage. Hinweis auf Gefahren der 15.000 V Spannung, Richtlinien beachten.
- Mit Betriebskabeln und -leitungen ist zu rechnen. Bei Erdarbeiten ist vorab die Lage zu ermitteln (Schürfungen, ggf. Handarbeit). Kabelverlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers.
- Bahnseitig keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) oder stark kriechende/rankende Gewächse verwenden (z.B. Brombeeren). Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände entsprechend Endwuchshöhe wählen.
- Grundstücke so einfrieden, daß Betreten der Bahnanlagen verhindert wird, Einfriedung unterhalten.
- Bahnbetriebsgelände darf weder unter noch über Terrain in Anspruch genommen werden; keine Entwässerung auf Betriebsgelände leiten, Vorflut nicht durch Ablagerungen verändern. Betreten und Verunreinigen sind verboten, dies ist vom Anlieger zu verhindern.
- Nachweislich von Anliegern stammende Verschmutzungen werden auf deren Kosten entsorgt.

5 Eingriffs- Ausgleichsbewertung

5.1 Allgemeine Einschätzung von Auswirkungen

Die Planung dient zum Bestandsschutz und nur in geringem Umfang zur Arrondierung der Freizeitgärten. Mit dem Bestand an Gärten soll auch der wesentliche Gehölzbestand erhalten und ergänzt werden. Gleichzeitig werden die baulichen Anlagen begrenzt.

Der Anteil der Lauben ändert sich nur unwesentlich. Der Bestand umfaßt 80 Gebäude unterschiedlichster Art, von denen etwa ein Drittel die Größenvorgaben des Bebauungsplanes deutlich überschreitet. Mittlere Größe sind erfahrungsgemäß ca. 400 bis 500 qm, entsprechend einer Laube. Der Bebauungsplan weist 4,0 ha Freizeitgärten aus, so daß auch zukünftig ca. 80 Lauben vorhanden sein werden, die jedoch kleiner als zahlreiche vorhandene sein werden

Die Befestigungen und sonstigen Anlagen auf den Grundstücken wurden stark begrenzt.

- Mit erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen auf Boden, Wasser und Klima wird daher nicht gerechnet. Die Erosionsgefahr ist außerdem im Bereich von Gärten geringer als im Rebland, da sie meist geschlossen begrünt sind.

Die Biotopfunktion der Freizeitgärten ist aufgrund des Gehölzbestandes deutlich höher als die der umliegenden Rebfluren.

Bei der Planung wirkt sich befristet nachteilig aus, daß Gartenbrachen wieder genutzt werden und damit ca. 6.555 qm Brombeerdickichte und ähnliche Ruderalbestände entfallen. Im Bestand gibt es ferner zwei größere Wiesenflächen auf Ackerstandorten (Gebiete 1 und 2; ca. 3.100 qm), die in Gärten geändert werden.

- Diese Verluste werden durch die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen auf den Grundstücken sowie die Fläche für Maßnahmen gem. § 9(1) -20- BauGB kompensiert.

Die Bedeutung der Gärten für das Landschaftsbild ist sehr hoch einzuschätzen.

- Die landschaftsgestalterische Qualität wird durch den Bebauungsplan gesichert und entwickelt.

5.2 Wertansätze (AAV)

Ausgehend von abgrenzbaren Biotop- bzw. Nutzungstypen bewertet die Liste der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV, 1995) das gesamte Naturpotential hinsichtlich Schutzwürdigkeit nach

- Entwicklungsgrad, Natürlichkeit, Strukturreichtum, Artenvielfalt;

sowie bei Schutzbedürftigkeit nach:

- Seltenheit, Empfindlichkeit, ungünstigen Entwicklungstendenzen.

235

Danach können Bestand und Planung überschlägig durch folgende Ansätze verglichen werden:

Bewertungsgrundlage ist gem. AAV der letzte, rechtlich zulässige Zustand der Bezugsflächen. Dieser ist im Plangebiet i.d.R. als Ackerland anzusetzen (AAV Typ 11.100; 13 WP/qm).

Ohne Berücksichtigung auch struktureicherer Bestände sind die Freizeitgärten mindestens in AAV- Typ 11.223, Kleingarten mit Ziergarten, 20 WP/qm, einzuordnen.

Weitere Bestände sind mehrjährige, trockene Ruderalfluren (AAV-Typ 09.220, 36 WP/qm).

Der Punktwert des bestehenden Grünlands deckt sich etwa mit dem geplanter Freizeitgärten und kann daher unberücksichtigt bleiben.

Nr.	Veränderungen	WP/qm	Fläche (qm)	Bilanz (WP)
1	Aufwertung von Acker durch bestehende Gärten	+7	29.425	+205.975
2	Geplanter Ersatz von Ruderalfluren durch neue Gärten	-16	6.555	-104.880
3	Ca. 100 zusätzliche Laubbäume x 3 qm Krone/ St.	+31	300	+9.300
4	Gehölzpflanzung und Aufwertung der Fläche gem. § 9 (1) -20-, ca. 80% v. 3.621 qm	+27	2.897	+78.219
Bewertung des Bebauungsplanes				+188.614

Der Überschuß zeigt, daß bei der Ausführung des Bebauungsplanes XXXVIII „Kleingärten in der Südstadt“ keinesfalls mit ökologischen Defiziten zu rechnen ist.

6 Kosten der öffentlichen Maßnahmen

Öffentliche Maßnahmen sind im Teilbereich 1 ca. 90 m Wegeausbau sowie ca. 3.600 qm Maßnahmenflächen (§ 9 (1) -20-), die herzustellen und zu pflegen sind.

Entsprechend Planungsstand können diese Kosten ca. 5.000 bis 12.000 EUR betragen. Sie werden im Zuge der weiteren Planungsschritte detaillierter ermittelt.

236

7 Städtebauliche Daten

Nr.	Nutzungsarten	Fläche (qm)	Gesamt (qm)
1	Öffentliche Verkehrsfläche Feldweg		
1.1	Teilbereich 1 Westlich der BAB 671	667	
1.2	Teilbereich 2 Park- & Ride- Anlage	0	
1.3	Teilbereich 3 a An der Kläranlage	0	
1.4	Teilbereich 3 b Südlich der Bahn	0	
1.5	Teilbereich 3 c Bangert	3.846	
	Öffentliche Verkehrsfläche Feldweg	4.513	4.513
2	Private Grünfläche Freizeitgarten		
2.1	Teilbereich 1 Westlich der BAB 671	10.325	
2.2	Teilbereich 2 Park- & Ride- Anlage	4.864	
2.3	Teilbereich 3 a An der Kläranlage	650	
2.4	Teilbereich 3 b Südlich der Bahn	4.860	
2.5	Teilbereich 3 c Bangert	20.118	
	Private Grünfläche Freizeitgarten	40.817	40.817
3	Landwirtschaftsfläche		
3.1	Teilbereich 1 Westlich der BAB 671	2.205	
3.2	Teilbereich 2 Park- & Ride- Anlage	2.334	
3.3	Teilbereich 3 a An der Kläranlage	0	
3.4	Teilbereich 3 b Südlich der Bahn	4.030	
3.5	Teilbereich 3 c Bangert	34.314	
	Landwirtschaftsfläche	42.883	42.883
4	Maßnahmenflächen gem. § 9 (1) 20 BauGB		
4.1	Teilbereich 1 Westlich der BAB 671	3.621	3.621
	Bebauungsplan XXXVIII Kleingärten in der Südstadt		91.834

8 Quellen

- AMMER, U. und PRÖBSTL, U.: Freizeit und Natur. Probleme und Lösungsmöglichkeiten einer ökologisch verträglichen Freizeitnutzung. Pareys Studentexte Nr. 72, 1991.
- BUNDESANSTALT FÜR VEGETATIONSKUNDE, NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE: Erläuterungen zur Vegetationskarte (Potentielle natürliche Vegetation) der Regionalen Planungsgemeinschaft Untermain, M 1:100.000, Bearbeitung: D. Korneck. Bonn - Bad Godesberg, 1974.
- DEHIO, G.: Handbuch der deutschen Kunstdenkmäler, Hessen. Bearbeitet von Magnus Backes; Deutscher Kunstverlag, München - Berlin, 1982.
- DGGL - Deutsche Gesellschaft für Gartenkunst und Landschaftskultur e.V.: Kulturlandschaft gestern - heute - morgen. Textreihe Heft 8, Berlin 1997.
- HESSENDIENST der Staatskanzlei (Hrsg.): Hessisches Gemeindelexikon, Teil I und II. Wiesbaden, 1993.
- HESS. MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG, WOHNEN, LANDWIRTSCHAFT, FORSTEN UND NATURSCHUTZ: Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) v. 09. Februar 1995. GVBl. I/ 5 v. 3.3. 1995, S. 120.
- HdUVP (2004): Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung, E. Schmidt Verlag Berlin.
- HMULF - Hess. Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Forsten (1981): Standortkarte von Hessen - Das Klima.
- HESSISCHES LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE:
Digitale Bodenkarte Blatt L 5916 Frankfurt West mit Themenkarten; Wiesbaden 1997.
- HESSISCHES LANDEVERMESSUNGSAMT, Wiesbaden (Hrsg.):
Topographische Freizeitkarte 1:50.000 Nördl. Odenwald, Bergstraße, Ried.
Topographische Karte TK 5 Bl. 2-5240 Hochheim Süd und 2-5440 Hochheim Südost
Topographische Karte TK 25 Bl. Nr. 5916 Hochheim
Höhenschichtenkarte von Hessen HSK 25 Bl. Nr. 5916 Hochheim, 1895/ 96
Karte der Umgegend von Mainz. Section Raunheim - Hochheim, 1:25.000, 1823/ 1840
Haas'sche Karte Bl. 7, 1801.
- HESSISCHE LANDESANSTALT FÜR UMWELT (HRSG.) (1986): Standortkarte der Vegetation in Hessen 1:200.000, Schriftenreihe Heft Nr.33, Wiesbaden.
- KLAUSING, O.: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 151 Darmstadt. Geographische Landesaufnahme. BfLR, Bad Godesberg 1967.
- KREMB, K.: Der frühgegenwärtige Raum in der Haas'schen 'Situationskarte von den Ländern zwischen dem Rhein, Main und Neckar' (1789-1804). Darmstädter Geographische Studien, Heft 6. Geogr. Inst. der THD, 1985.
- MAGISTRAT DER STADT HOCHHEIM AM MAIN: Kleingartenuntersuchung, November 1997.
- PLANUNGSVERBAND Ballungsraum Frankfurt Region Rhein-/ Main:
Landschaftsplan des Umlandverbandes, Stadt Hochheim; genehmigt am 21.03. 2001
Flächennutzungsplan Stadt Hochheim, Stand 31.12. 2002
Regionalpark Rhein-Main, Pilotprojekt, Stand 2004.
- RAMGE, H. (Hrsg.): Südhessisches Flurnamenbuch. Arbeiten der Hess. Hist. Kommission, Neue Folge, Bd. 23. Darmstadt, 2002.

- RIECKEN, U. et al. (2003): Standard- Biotopenliste für Deutschland. 2. Fassung, Februar 2003. BfN- Schriftenvertrieb.
- RODEWALD, R. et al. (2004): Anwendung des Prinzips der nachhaltigen Entwicklung für die Resource Landschaft. Fallstudien zum Konzept der institutionellen Ressourcenregime; in: NuL 36 (4), 2004, S. 107 ff.
- RP - Regierungspräsidium Darmstadt:
Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000.
Regionalplan 2000 Planungsregion Südhessen, Bekanntmachung im St.Anz. 6/2001.
- SCHWENZER, B.: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 139 Frankfurt am Main. Geogr. Landesaufnahme. BfLR, Bad Godesberg, 1967.
- UMLANDVERBAND FRANKFURT:
Problemflächenkataster (Altablagerungskataster), Referat Umweltschutz, Stand 09.90.
Umweltvorsorgeatlas. Frankfurt, 2001.

239

9 Anhang 1 Gebäudebestand

Nr.	Beschreibung	Dachform	Größe (m)
Teilbereich 1 „Westlich der BAB 671“			
01	Metallhütte, grau	Satteldach	1,0 x 2,0
02	Metallwohnwagen, ohne Reifen, auf Sockel, grün	Flachdach	3,5 x 1,8 X
03	Holzhütte, zweigeteilt, geschlossener und offener Bereich, Baumstamm führt durch das Dach, braun	Satteldach	5,0 x 2,5
04	Holzhütte, Vorbau, hellbraun lasiert	Schrägdach	2,5 x 2,5
05	Metallhütte, grün	Satteldach	2,5 x 2,0
06	Holzhütte, brauner Anstrich	Pulldach	2,0 x 2,0
07	Hütte, gemauert, verputzt	Schrägdach	5,5 x 3,5 X
08	Hütte, gemauert, hellgrün	Flachdach	3,0 x 2,5
09	Holzhütte, grün	Pulldach	2,0 x 2,0
Teilbereich 2 „Park- & Ride Anlage“			
01	Mehrere Hütten ineinander verbaut, Holzkonstruktion, Vorbau, braun	Satteldach Schrägdach	8,0 x 4,0 X
02	Holzhütte, dunkelbraun	Schrägdach	2,0 x 4,0
03	Holzhütte, zur Hälfte geschlossen, dunkelbraun	Schrägdach	6,0 x 3,0 X
04	Metall-Gerätehaus, grün	Satteldach	3,0 x 2,0
05	Holzhaus, mit Efeu bewachsen, braun	Satteldach	2,5 x 2,5
06	Holzschuppen langgestreckt, Vorbau integriert, verblichener hellgrüner Anstrich	Satteldach	6,0 x 2,5
07	Wohnwagen, verwarlost, bereift, grün	Flachdach	9,0 x 2,5 X
08	Wohnwagen, verwarlost, bereift, grün	Flachdach	9,0 x 2,5 X
09	Hütte, gemauert, verputzt, Ziegeleindeckung	Satteldach	6,0 x 4,0 X
10	Holzhütte, braun	Satteldach	4,0 x 3,0
11	Holzhütte langgestreckt, seitliche Überdachung und Veranda, braun	Schrägdach	8,0 x 5,0 X
12	Holzhütte mit überdachten Vorbau, braun	Satteldach	5,0 x 3,0
13	Wohnwagen/Bauwagen, ohne Räder auf Sockel, grüner Anstrich	Flachdach	4,5 x 2,5 X
14	Holzhütte, braun	Schrägdach	2,0 x 2,0
15	Holzhütte, Eindeckung Plexiglas und Well-Eternit, hellbraun	Schrägdach	4,5 x 2,5
16	Gartenhaus, gemauert, verputzt, Eindeckung Well-Eternit, weiß	Schrägdach	5,0 x 4,0 X

Nr.	Beschreibung	Dachform	Größe (m)
Gebiet 3 c „Bangert“			
01	Schuppen, Holzkonstruktion, Eternit-Platten als Verkleidung, grau	Schrägdach	5,0 x 3,0 X
02	Holzhütte, dunkelbraun	Satteldach	2,0 x 2,0
03	Gartenhaus, gemauert, verputzt, Blecheindeckung, gelb	Schrägdach	8,0 x 4,0 X
04	Überdachung, Holzpfeiler, Blecheindeckung,	Schrägdach	4,0 x 4,0 X
05	Bauwagen		4,0 x 2,0
06	Holzhütte, braun	Satteldach	5,0 x 3,0
07	Holzhütte, braun	Schrägdach	4,0 x 3,0
08	Wohnwagen	Flachdach	6,0 x 3,0 X
09	Holzhütte, braun	Schrägdach	5,0 x 4,0 X
10	Holzhütte mit Überdachung für Holz, dunkelbraun	Satteldach	3,0 x 2,5
11	Alter Schrank als Geräteschuppen, mintgrün		2,0 x 1,5
12	Holzhütte, Ziegeleindeckung, dunkelbraun	Satteldach	4,5 x 3,5
13	Gerätehaus, Holzkonstruktion, dunkelbraun	Satteldach	3,0 x 2,0
14	Holzhütte, Eindeckung Dachpappe, braun	Schrägdach	3,5 x 2,5
15	Holzhütte, zum Teil Metallverkleidung	Schrägdach	4,0 x 4,0
16	Holzhütte mit kleinem Anbau, Verkleidung aus Dachpappe	Schrägdach	6,0 x 4,0 X
17	Holzhütte, massiv, von außen geschwärzt	Satteldach	5,0 x 5,0 X
18	Holzhütte mit überdachten Vorbau, braun	Schrägdach	6,0 x 2,5
19	Hütte, gemauert, verputzt, grau	Schrägdach	4,0 x 2,5
20	Holzhütte, verkleidet mit Wellpappe, schwarz	Schrägdach	4,0 x 3,5
21	Überdachung Holzlager, Holzkonstruktion	Schrägdach	4,0 x 4,0 X
22	Holzhütte, weiß gestrichen	Satteldach	5,0 x 4,5 X
23	Holzhütte, Metalleindeckung, dunkelbraun	Satteldach	2,5 x 1,5
24	Tierhaltung; Stall, Bretterschlag, teilweise Holzverschalung, PVC Platten als Eindeckung	Schrägdach	6,0 x 5,0 X
25	Holzhaus, dunkelbraun	Schrägdach	6,0 x 3,0 X
26	Holzhütte mit Veranda auf Sockel, braun	Schrägdach	7,0 x 4,0 X
27	Holzhütte, kleiner rückwärtiger Anbau, dunkelbraun	Satteldach	4,5 x 3,5
28	Holzhütte, Well-Eternit Eindeckung	Satteldach	6,0 x 3,0 X
29	Holzschuppen, Holz/Eternit-Platten als Verkleidung	Schrägdach	4,0 x 3,0
30	Holzhütte, Verkleidung Dachpappe	Schrägdach	2,0 x 2,0
31	Gartenhaus, gemauert, verputzt	Schrägdach	5,0 x 3,0
32	Hütte, Holzgerüst mit PVC Platten verkleidet	Schrägdach	3,0 x 2,5
33	Holzschuppen	Schrägdach	3,0 x 2,5
34	Holzhütte mit angegliederten Geräteschuppen, dunkelbraun	Schrägdach	5,0 x 3,0
35	Holzschuppen, Vorbau integriert	Schrägdach	5,0 x 2,5
36	Gewächshaus, Glas	Satteldach	4,0 x 2,5
37	Holzhütte, lasiert natur	Satteldach	3,0 x 2,0
38	Holzhaus, kleiner rückwärtiger Anbau, braun	Satteldach	5,0 x 4,0 X
39	Holzhütte, dunkelbraun	Schrägdach	3,0 x 3,0
40	Holzhütte mit überdachten Vorbau, dunkelbraun	Schrägdach	6,0 x 4,5 X
41	Holzhütte, Dunkelbraun	Schrägdach	6,0 x 4,0 X
42	Metall-Gerätehaus, mintgrün	Satteldach	2,5 x 1,5

341

Nr.	Beschreibung	Dachform	Größe (m)
Gebiet 3 c „Bangert“			
43	Holzhaus, dunkelgrün	Schrägdach	2,5 x 2,5
44	Tierhaltung; verschachtelte Gebäudekonstruktion, Hütte, gemauert, verputzt, Ziegeleindeckung und Holzschuppen sowie Stall mit Foliendach und mit Holztafeln verkleidet	Schrägdächer	9,0 x 7,0 X 4,5 x 2,5 X
45	Holzhaus, dunkelbraun	Schrägdach	5,5 x 3,0
46	Holzhaus, überdachter Vorbau, braun	Satteldach	4,0 x 3,0
47	Holzhütte, überdachter Vorbau, braun	Satteldach	4,0 x 2,5
Teilbereich 3a „An der Kläranlage“			
48	Holzhütte, Veranda überdacht, braun	Satteldach	5,0 x 3,5
49	Holzhütte, dunkelbraun	Schrägdach	5,0 x 2,5
50	Metallgerätehaus, hellgrün	Satteldach	2,5 x 2,5
51	Holzhaus, integrierter Vorbau, natur	Satteldach	6,0 x 3,5 X
Teilbereich 3 b Südlich der Bahn			
52	Holzhaus, Ziegeldeckung	Satteldach	12,0 x 7,0 X
53	Metallgerätehaus, grün	Satteldach	2,5 x 2,5
54	Hausruine, gemauertes Gebäude, Dach verfallen	-	8,0 x 2,8 X

Anmerkungen:

Die Größenangaben sind ca.- Maße.

Bei mit X gekennzeichneten Gebäuden ist die im Bebauungsplan festgesetzte Größe von maximal 30 cbm deutlich überschritten. In Grenzfällen muß die Gebäudegröße nachgemessen werden. Gekennzeichnet wurden auch Gebäude, deren Konstruktion bzw. Gestaltung gravierend von den Regelungen des Planes abweichen.