

MAGISTRAT DER STADT HOCHHEIM AM MAIN

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1.	AUFGABENSTELLUNG UND ZIELSETZUNG	3
2.	BEDEUTUNG UND LAGE DES PLANUNGSGEBIETES	4
3.	BESTANDSAUFNAHME	5
3.1	Planungsrechtliche Vorgaben	5
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten	5
3.3	Nutzung	6
3.4	Erschließung des Planungsgebietes	7
3.5	Flora und Fauna	7
4.	BEWERTUNG	9
5.	ENTWICKLUNGSZIELE	10
6.	PLANUNG	11
6.1	Gesamtkonzept	11
6.2	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	11
6.2.1	Eingriff	11
6.2.2	Methodik	11
6.2.3	Bilanzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	12
6.2.4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	12
6.2.5	Ergebnis	15
6.2.6	Bilanz der Gärten	15
6.3	Begründung der Einzelmaßnahmen	16
6.3.1	Gehlfeldstreifen, Einzelgehölze	16
6.3.2	Fassadengestaltung, Fassadenbegrünung	16
6.3.3	Dachbegrünung	17
6.3.4	Parkplatz- und Wegebefestigungen	17
6.3.5	Verwendung von Oberflächenwasser	17
6.3.6	Art und Maß der baulichen Nutzungen	17
6.3.7	Sichtschutzeinrichtungen	18
6.3.8	Gartenhäuser	18
6.3.9	Vereinshaus	18
6.3.10	Parzellierung der Dauerkleingärten und der Eigentumsgrärten	18
6.3.11	Schutzzone Käsbach	18
6.4	Erschließung	19
6.5	Ver- und Entsorgung	19
6.6	Kosten	19

QUELLENVERZEICHNIS


20

BEBAUUNGSPLAN NR. XXVII

mit integriertem Landschaftsplan

KLEINGARTENGEBIET KÄSBACHTAL

Begründung

 Architekten + Ingenieure	Dipl.Ing. Reinhard Präger Dipl.Ing. Christian v.Kaphengst Dipl.Ing. Thomas Leyser Dipl.Ing. Wiltrud Frfr.v.Schoenaich und Partner	20.05.1996
	Theo-Geisels-Straße 4, 61250 Usingen, Tel. 06081-2070 Fax 15539	bearbeitet: Dipl.Ing.C.Leonhardt Matthias Jansen

156

1. AUFGABENSTELLUNG UND ZIELSETZUNG

Im September 1988 erhielt das Büro ICON Ingenieure Dipl.Ing. Thomas Leyser, Usingen, vom Magistrat der Stadt Hochheim den Auftrag, einen Bebauungsplan für das Gebiet

"Kleingartengebiet Käsachtal"

zu erarbeiten.

Da das Kleingartengebiet und die Eigentumsgrärten im Außenbereich bisher rechtlich nicht gesichert sind, sollen sie nun in diesem **Bebauungsplan** festgeschrieben werden. Der Aufstellungsbeschluß für diesen Bebauungsplan wurde am 19.05.1988 gefaßt.

In dem Plan sollen diejenigen Maßnahmen dargestellt werden, die nötig sind, um die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege [§ 4(1) HeNatG] zu verwirklichen. Gleichzeitig sollen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen die Grün- und Freiflächen am nordwestlichen Rand von Hochheim gesichert und teilweise neu geordnet werden. Dazu gehört auch das Kleingartengebiet "Weitherwiese".

Parallel zur Bearbeitung dieses Bebauungsplanes wurde vom Planungsbüro ICON Ingenieure für die Stadt Hochheim am Main im August 1989 ein landschaftsplanerischer und städtebaulicher Rahmenplan erstellt. In diesem Rahmenplan wurde das Gebiet bereits eingehend untersucht, sowie Entwicklungs- und Planungsziele aufgestellt. Die inhaltlichen und fachlichen Ergebnisse des Rahmenplanes waren Grundlage des nunmehr vorliegenden Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan.

Diese Unterlagen beinhalten einen Bestandsplan des Gebietes und liegen der Stadt Hochheim a.M. vor. Sie können zur vollständigen Information dort eingesehen bzw. angefordert werden.

2. BEDEUTUNG UND LAGE DES PLANUNGSGBIETES

Die Stadt Hochheim liegt an verkehrsgünstiger Stelle im Rhein-Main-Gebiet.

Das Untersuchungsgebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt am nordwestlichen Rand der Stadt Hochheim am Main.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches liegt im Bereich der Flurbereinigung. Das Flurbereinigungsverfahren wird jedoch voraussichtlich erst im Jahre 1995 abgeschlossen werden. Die aktuellen Parzellenstrukturen sowie die aktuellen Flurstücksnummern der Flurbereinigung wurden nachträglich in den Entwurf übernommen. Die geplanten Flur- und Flurstücksnummern sind nachfolgend als Klammerwerte angegeben.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Plan mit einer dicken Strichlinie dargestellt und verlaufen wie folgt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in 5 Teilbereiche unterteilt und beinhaltet Grundstücke der Flur 56 (zum Teil Flur 63).

Der **Teilbereich 1** wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden angrenzend an die Wegeparzelle Flurstück 7 (Flurstück 69).

Im Osten grenzt der Geltungsbereich an den betonierten Weg, Flurstück 57 (Flurstück 59).

Die südliche Begrenzung bildet die Bundesstraße B40.

Im Westen angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schänzchen II", d.h. entlang eines ca. 5 m-Streifens östlich des Käsbackes.

Der **Teilbereich 2** wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Bundesstraße B40.

Östlich grenzt die Wegeparzelle Flurstück 57 (Flurstück 110) und südlich der betonierte Weg

Flurstück 81 (Flurstück 109) an.

Westlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schänzchen II" an, d.h. die Grenze verläuft in ca. 5 m Abstand zum Käsback.

Der **Teilbereich 3** wird wie folgt begrenzt:

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an das Flurstück 20 (Flurstück 87).

Im Osten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schänzchen II" an.

Südlich schließt der betonierte Ringweg Flurstück 24 (Flurstück 91).

Westlich grenzt der betonierte Weg Flurstück 10 (Flurstück 109) an den Geltungsbereich.

Der **Teilbereich 4** wird nördlich durch den betonierten Ringweg begrenzt

Im Osten grenzt der Geltungsbereich an den Bebauungsplan "Schänzchen II", d.h. die Grenze

verläuft in ca. 5 m Abstand zum Käsback.

Im Süden endet der Geltungsbereich am Flurstück 329/1.

Westlich begrenzt der betonierte Ringweg den Geltungsbereich.

Der **Teilbereich 5** grenzt im Norden an den betonierten Ringweg.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich "Schänzchen II" an, d.h. die Grenze verläuft östlich der

Wegeparzelle

Im Süden und an der süd-östlichen Ecke verläuft der Geltungsbereich über das Flurstück 327.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an den des Bebauungsplanes "Schänzchen II", d.h. die Grenze verläuft in ca. 5 m-Abstand zum Käsback.

Nach Norden, Westen und Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Planungsgebiet an.

Im Osten grenzt ein Wohngebiet an das Untersuchungsgebiet.

Im Norden wird das Gartengebiet von der Bundesstraße B40 durchschnitten.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4,3 ha.

Mit der Neubauplanung des Baugebietes "Schänzchen II" gewinnt das Planungsgebiet neben seiner heutigen Funktion als Kleingartengebiet noch zusätzlich an Bedeutung als Ortsrandgrün der Stadt Hochheim.

3.3 Nutzung

Das Planungsgebiet entlang des Käsbaches ist eine Kleingartenanlage mit insgesamt 138 Gärten, in der die typischen Nutzgärten mit einem hohen Anteil an Obst- und Gemüsebauflächen dominieren. Fast 80 % der Parzellen grenzen an den Käsbach an. Nur 7 % der Gartenparzellen weisen keine Lauben oder Hütten auf. Dagegen stehen auf nahezu 1/5 der Gärten mehr als eine Laube oder Hütte.

Die in den Teilbereichen 1, 2 und 3 gelegenen Gärten sind in Privatbesitz, die südlich gelegenen Gärten (Teilbereiche 4 und 5) dagegen in städtischem Besitz und verpachtet. Neben den Besitzverhältnissen unterscheiden sich diese beiden Bereiche auch in ihrer Struktur erheblich voneinander. Dies trifft vor allem auf die Größe der Gärten zu. So sind 2/3 der Eigentumsgärten größer als 400 m² und nur knapp 5% kleiner als 170 m². Bei den Pachtgärten ist dieses Verhältnis umgekehrt. Hier sind nur knapp 10% größer als 400 m², aber mehr als 1/4 der Gärten kleiner als 170 m².

Ein weiteres wesentliches Unterscheidungsmerkmal ist die Größe der überbauten Fläche. So sind bei fast 20 % der Eigentumsgärten mehr als 18 m² überbaut. Bei den Pachtgärten ist dies bei nur halbsovielen Gärten der Fall (ca. 10%). Dieser Unterschied begründet sich sehr wahrscheinlich aus den unterschiedlichen Parzellengrößen, da gerade auf den größeren Eigentumsgärten in der Regel auch größere Lauben oder Hütten stehen. So stehen auf 70% der Eigentumsgärten Lauben bzw. Hütten von mindestens 12 m² Größe, bei den Pachtgärten trifft dies auf nur 30% zu.

Hinsichtlich der Bauweise der Lauben und Hütten ergeben sich keine wesentlichen Unterschiede. Meist handelt es sich um Holzkonstruktionen, die stellenweise aus altem Baumaterial zusammengezimmert wurden, was dem Erscheinungsbild nicht immer zuträglich ist. Die Dächer sind mit Dachpappe, Wellblech oder Wellplastik gedeckt. Die Einfriedung der Gärten besteht größtenteils aus Maschendrahtzäunen, seltener aus Holzzäunen.

Relativ oft befinden sich an der Rückseite der Hütten angebaute oder separat errichtete Aborte, wobei sicherlich nicht selten davon auszugehen ist, daß diese in den Käsbach "entsorgt" werden. Ein weiteres "Entsorgungsproblem" sind die am Käsbach sehr häufig über den Zaun geworfenen Gartenabfälle, die auch mit viel Wohlwollen nicht als ungepflegte Komposthaufen bezeichnet werden können.

Eine übermäßige Versiegelung ist bis auf eine Ausnahme, bei keinem Garten festzustellen, so daß hieraus auch keine Probleme entstehen. Befestigte Flächen befinden sich meist in unmittelbarer Nähe zum Gebäude und dienen in den meisten Fällen als Sitzplatz. Stark befestigte Wege sind dagegen nur selten anzutreffen und sind größtenteils von geringer Bedeutung.

3. BESTANDSAUFNAHME

Grundlage der Planung war der Bestandsplan im Maßstab 1:1.000 (Stand Februar 1989), der von der Stadt Hochheim zur Verfügung gestellt wurde. Der Bestandsplan wurde durch das Planungsbüro ICON Ingenieure im Rahmen der Bestandsüberprüfung insbesondere hinsichtlich der Lage von Gartenhäusern und versiegelten Flächen ergänzt (Aufnahmen am 10. und 11.09.1992; Stand 17.09.1992).

3.1 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) und der daraus entwickelte Flächennutzungsplan machen für das Untersuchungsgebiet weitgehend die gleichen Aussagen. Für das Gebiet wird eine Nutzung durch Kleingärten dargestellt. Der geplante Ortsrand ist als "Bereich, in dem aus ökologischen Gründen detaillierte Landschaftsplanungen im Rahmen von Bebauungs- oder Planfeststellungsverfahren erforderlich sind" gekennzeichnet.

Die Biotopkartierung von Hessen [10] macht für das Käsbachtal den Vorschlag, es als "Geschützten Landschaftsbestandteil" aufgrund seines Baumbestandes und seines Naturpotentials unter Schutz zu stellen. Dies ist zwar keine planungsrechtlich verbindliche Aussage, doch wird sie im vorliegenden Bebauungsplan als Vorgabe angesehen.

An das Gebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. XXVII "Kleingartengebiet Käsbachtal" grenzt im Osten der Bebauungsplan Nr. XX "Am Schänzchen" (in Kraft getreten am 31.03.1984) an. Der Bebauungsplan Nr. IX "Verlängerung Breslauer Straße" (in Kraft getreten am 12.11.1968) ist nur durch einen schmalen Ackerstreifen vom Bebauungsplan Nr. XXVII getrennt. Die genannten Bebauungspläne sehen die Bebauung des Ortsrandes mit ein- bis zweigeschossiger offener Einzel- und Doppelhausbebauung vor (GRZ 0,4, GFZ 0,8). Südlich grenzt Reihenhausbauung an, die zu achteschossiger Punktbebauung (GRZ 0,3, GFZ 1,0) überleitet. Zum Teil grenzen die Teilbereiche des Geltungsbereiches auch direkt an den Bebauungsplan "Schänzchen II" (in Kraft getreten am 07.10.1994) an.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit des Main-Taunusvorlandes, Untereinheit Hochheimer Ebene. Diese ist eine von 200 m auf 120 m ü.NN nach Süden abfallende weitgehend ackerbaulich genutzte Ebene. Sie zeichnet sich durch ein trockenes und mildes Klima aus. [1]

Das Planungsgebiet selbst liegt zwischen 118 m und 124 m ü.NN.

Bei 600 mm Niederschlag im Jahr liegt die Jahresmitteltemperatur bei 9°C. Die Vegetationszeit dauert durchschnittlich 250-260 Tage, von Mitte März bis Mitte November. Bioklimatisch ist das Klima an der Grenze von intensiv belastend zu abgeschwächt belastend einzustufen.[2]

Den tieferen Untergrund bilden im gesamten Mainzer Becken tertiäre Sedimente, die von Sanden und Kiesen des Rheins und Mains überlagert sind. [1] Im Untersuchungsgebiet stehen hauptsächlich kiesige, graue Sande an, die mit zum Teil stark humosen Ton- und Schlufflagen durchsetzt sind.

Im Käsbachtal wird der Untergrund aus sandigem Lehm gebildet, der aus Abschwenmmassen entstanden ist. Am westlichen Hang des Käsbachtals stehen blau- bis grau-grüne Cyrenenmergel an. [3]

Der Bodenhorizont besteht weitgehend aus Hochflutlehm, aus dem sich ein Auengley gebildet hat. [4] Die natürliche Standortfeuchte ist für Ackerbau mit "mittel" eingestuft (A2). [5]

Als potentielle natürliche Vegetation ist im Käsbachtal der artenarme Sterrmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald anzunehmen. [6]

Einen Überblick zur Struktur des Gartengebietes gibt die folgende Tabelle:

	Eigentümergeärten		Pachtgärten		Gesamt	
	Anzahl	(%)	Anzahl	(%)	Anzahl	(%)
Anzahl der Gärten	42	(100 %)	96	(100 %)	138	(100 %)
Gärten ohne Laube/Hütte	1	(2,4 %)	9	(9,4 %)	10	(7,2 %)
Gärten mit Laube/Hütte	41	(97,6 %)	87	(90,6 %)	128	(92,8 %)
Gärten mit mehr als einer Laube / Hütte	8	(19 %)	16	(16,7 %)	24	(17,4 %)
überbaute Fläche > 18 m ²	8	(19 %)	10	(10,4 %)	18	(13 %)
Lauben/Hütten außerhalb des Geltungsbereiches ¹⁾	16	(38,1 %)	56	(58,3 %)	72	(52 %)
Gärten > 400 m ²	28	(66,7 %)	8	(8,3 %)	36	(26 %)
Gärten < 170 m ²	2	(4,8 %)	27	(28 %)	29	(21 %)
versiegelte/überbaute Fläche > 20% der Grundstücksfläche bzw. > 40 m ²	1	(2,4 %)	0	(0 %)	1	(0,7 %)

Eigene Erhebungen am 10. und 11.09.1992

¹⁾ Diese Lauben/Hütten werden dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schanzchen II" zugeordnet. Sie befinden sich innerhalb der Freihaltezone des Käsbaches.

3.4 Erschließung des Planungsgebietes

Die Haupteerschließung der Teilbereiche 4 und 5 des Planungsgebietes erfolgt über einen betonierten Wirtschaftsweg, den Ringweg, der im Westen an die Nordenstädter Straße anschließt.

Innerhalb dieser Teilbereiche des Planungsgebietes erfolgt die Erschließung über Fußwege, die jeweils vom betonierten Wirtschaftsweg bzw. vom Ortsrand aus die Käsbachau queren.

Der mittlere Teil des Planungsgebietes, d.h. Teilbereich 2 und 3, zwischen "Ringweg" und Umgehungsstraße B 40, wird durch einen ebenfalls betonierten Weg erschlossen, der in nördlicher Richtung verläuft und an den Ringweg anschließt.

Nördlich der Umgehungsstraße B 40 ist das Planungsgebiet (d.h. Teilbereich 1) nur im Norden und Osten durch Wege erschlossen.

3.5 Flora und Fauna

Die Flora im Untersuchungsgebiet ist weitgehend durch die Nutzung bestimmt. In den Kleingärten gibt es kaum Pflanzengesellschaften, die sich natürlich entwickeln konnten. Geprägt werden die Gärten überwiegend von Kulturpflanzen (Gemüse, Obst) sowie Ziersträuchern, Blumenrabatten und Zierrasenflächen.

Als ökologisch bedeutsame Struktur ist die Käsbachau zu nennen, die zusammen mit einem zum Teil beidseitig, im nördlichen Teil einseitig verlaufenden, mindestens 5 m-breiten Streifen zum Geltungsbereich "Schanzchen II" gehört.

Über die Fauna im Untersuchungsgebiet liegen bei der Unteren Naturschutzbehörde und den Naturschutzverbänden keine Daten vor. So konnten nur eigene Beobachtungen ausgewertet werden.

Das Kleingartengebiet mit seinen zahlreichen Obstbäumen und Heckenstrukturen dient einigen Vogelarten als Brut- und Nahrungshabitat. Aufgrund der recht einseitigen Biotopstruktur (Kleingärten) und der intensiven menschlichen Nutzung ist aus tierökologischer Sicht kein interessantes Artenspektrum feststellbar. Trotzdem stellen die Gärten für an Siedlungsnähe gewöhnte bzw. gebundene Tierarten ein wichtiges Rückzugsgebiet dar. Der Käsbach hat als Migrationsweg (Wanderweg für Tierarten) ein hohes ökologisches Potential, was sich auch zwangsläufig auf das Planungsgebiet auswirkt.

Bei der Begehung im April 1989 wurden folgende Vogelarten beobachtet:

-Haussperling	- Zilpzalp
-Amsel	- Wachholderdrossel
-Star	- Gartenrotschwanz
-Türkentaube	- Kohlmeise
-Ringeltaube	- Blaumeise
-Elster	- Grünfink
-Rabenkrähe	- Rebhuhn
-Zaunkönig	- Fasan

An Kleinsäufern dürften hier Kaninchen, Mäuse, Ratten und Igel vorkommen.

Für Reptilien und Amphibien ist die Käsbachau als Lebensraum zwar geeignet, aber im Rahmen dieser Untersuchung konnten diese Tiere nicht nachgewiesen werden.

4. BEWERTUNG

Die Kleingärten im Geltungsbereich lassen sich in zwei verschiedene Teile gliedern. Südlich des betonierten Wirtschaftsweges ("Ringweg") befinden sich gepachtete Gärten (Teilbereiche 4 und 5). Die durchschnittliche Parzellengröße beträgt hier 200 m². Die Kleingärten nördlich des "Ringweges" befinden sich weitgehend im Eigentum der Kleingärtner (Teilbereiche 1, 2 und 3). Die Parzellen sind hier wesentlich größer, die durchschnittliche Größe liegt bei ca. 650 m², was für typische Kleingärten zu groß ist.

Die Nutzung und Gestaltung der Kleingärten in beiden Bereichen ist ähnlich. Gemüse- und Obstbau herrschen vor. Kleinere Abschnitte in den einzelnen Gärten bzw. vereinzelte Gärten haben reinen Ziergartencharakter. Doch ist der Anteil nicht so groß, daß er störend wirkt. Der Nutzgartencharakter der Gärten sollte zukünftig erhalten bleiben.

Die Gartenhütten und -lauben sind weitgehend in Eigenarbeit errichtet. Es wurden die unterschiedlichsten Materialien und Elemente dazu verwendet, jedoch herrscht Holz als Baumaterial vor. Der Charakter der Lauben ist entsprechend unterschiedlich und erzeugt dadurch ein uneinheitliches Gesamtbild. Der Gesamteindruck der Anlagen entspricht dem von typischen Kleingartenanlagen. Vereinshaus und Gemeinschaftsanlagen fehlen.

Die Parzellen reichen bis unmittelbar an den Käsbach heran. Dadurch wird die ökologisch wertvolle Uferzone (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schänzchen II") stark beeinträchtigt. Die ebenfalls in diese Uferzone gebauten Lauben verstärken die Beeinträchtigung noch.

Die Erschließung der Kleingärten erfolgt zum Teil von befahrbaren Feld- und Wirtschaftswegen, zum Teil von nicht befahrbaren schmalen Erd- und Graswegen aus. Die südlichsten Gärten östlich des Käsbaches sind nur über einen Trampelpfad zu erreichen, der dicht am Bach entlang führt. Die Gärten nördlich der B 40 sind nur über den Umweg einer Wirtschaftswegüberführung westlich des Planungsbereiches zu erreichen.

Für den ruhenden Verkehr sind zur Zeit keine ausreichenden Regelungen getroffen. Auch hier sind planerische Maßnahmen erforderlich.

5. ENTWICKLUNGSZIELE

Das grundsätzliche Planungsziel im Planungsbereich ist die Entwicklung einer ökonomisch, ökologisch und klimatisch befriedigenden Situation durch entsprechende Festsetzungen. Im einzelnen bedeutet dies:

- Neuschaffung von Lebensräumen für wildelebende Pflanzen und Tiere im Umfeld des Käsbaches
- Vernetzung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere im Umfeld des Käsbaches mit anderen Biotopen innerhalb und außerhalb des Planungsbereiches
- Erhalt des Luft- und Wasseraustauschs mit dem Boden
- Erhaltung eines günstigen Kleinklimas
- Anordnung und Bau der Gartenhäuser nach landschaftsökologischen Gesichtspunkten
- Anordnung von Grünflächen mit auf die Bedürfnisse der Bevölkerung abgestimmten Nutzungen (z.B. Spiel- und Freizeinutzung) als Verbindung zur offenen Landschaft
- Anlage eines funktionalen Fußwegenetzes
- Ordnung des ruhenden Verkehrs

6. PLANUNG

6.1 Gesamtkonzept

Die im Kapitel 5. "Entwicklungsziele" erläuterten Planungsziele werden durch den im folgenden beschriebenen Maßnahmenkatalog erreicht.

Für die Grundstücke im südlichen Teil des Planungsgebietes, die sich im Besitz der Stadt Hochheim befinden, wird die Bestimmung "Dauerkleingärten" und für die nördlichen Grundstücke, die sich in Privatbesitz befinden, die Bestimmung "Eigentumsgrärten" festgesetzt. Damit bleibt auch in Zukunft der grüne Charakter des Gebietes erhalten. Im Zuge dieser Maßnahme ist eine Neuparzellierung des südlichen Bereiches zu empfehlen.

Um das Planungsgebiet als siedlungsnaher Erholungsfläche besser nutzen zu können, verbinden geplante und vorhandene Fußwege das Kleingartengebiet mit dem angrenzenden Wohngebiet.

An den Wegekrenzungen sind Baumpflanzungen festgesetzt, die diese Kreuzungspunkte markieren sollen.

Im Plan ist außerdem der Standort für ein zukünftiges Vereinshaus sowie die Pflanzmaßnahmen im Bereich der Gemeinschaftsanlage dargestellt.

Um dem ruhenden Verkehr zu begegnen, wurden im Entwurf drei Parkplatzanlagen mit insgesamt 32 Stellplätzen angeordnet. Die Parkplätze sind über den betonierten Ringweg zu erreichen und mit entsprechenden standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen in das Gesamtbild der Anlagen einzufügen.

6.2. Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung

6.2.1 Eingriff

Durch die geplanten Maßnahmen werden die Flächen für eine kleingärtnerische Nutzung verringert. Von der Gesamtfläche des Planungsgebietes werden etwa 19,3 % für Parkplätze und Wegebefestigung bzw. durch Bebauung dem Naturhaushalt entzogen. Zur Ermittlung des Flächenwertes des Planungsgebietes vor und nach der Planung wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz durchgeführt.

6.2.2 Methodik

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurde auf der Grundlage der von ICON Ingenieure, Büro Leyser, Usingen, gefertigten Bestandserfassungen (vom 17.09.1992) erstellt. Bilanziert wurden die Maßnahmen auf der Grundlage des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (Teilbereiche 1 bis 5), erstellt von ICON Ingenieure für das Kleingartengebiet "Käsbachtal" (vom 20.07.1995).

Die Bilanzierung wurde auf der Grundlage der "Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" vom 17. Mai 1992 erstellt. Diese Richtlinie ist für die Bebauungsebene nicht unmittelbar anzuwenden, sie dient ausschließlich der Ermittlung der Ausgleichsabgabe im Baugenehmigungsverfahren. Sie kann jedoch zur Bilanzierung der Flächen, d.h. zur Ermittlung des Voreingriffswertes und des Nacheingriffswertes hilfsweise als vergleichendes Verfahren eingesetzt werden. Über die Differenz der beiden Biotopwerte läßt sich eine Aussage zum Ausgleichszustand treffen. Die Bilanz für den Geltungsbereich geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- Der Bestandswert ergibt sich für den gesamten Geltungsbereich aus der Summe aller Bestandswertigkeiten auf den einzelnen Parzellen.
- Bei der Veränderung durch den Eingriff wird unterstellt, daß auf jedem Grundstück das maximale zulässige Maß der baulichen Nutzung auch ausgeschöpft wird. Damit wird der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes maximale Eingriff in die Bilanz eingestellt.

- Umgekehrt wird bei den Gestaltungs- und Grünordnungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen davon ausgegangen, daß jeweils nur das festgesetzte Minimum erfüllt wird. Daraus ergibt sich eine für den gesamten Geltungsbereich ermittelte Biotopwertdifferenz.

6.2.3 Bilanzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die Flächenermittlung wurde auf der Grundlage des Bestandsplanes und des Bebauungsplanentwurfes vorgenommen. Aufgliedert wurden die Flächen in die verschiedenen Biotoptypen gemäß der "Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 6 Abs.3 HeNatG)", die gleichfalls die Grundlage für die nachfolgende Berechnung war.

6.2.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

	Wert- punkte je m ²	Flächenanteil in m ²		Biotopwert	
		Bestand	Planung	Bestand	Planung
10.710 Dachfläche nicht begrünt ¹⁾	3	1080	1710	3240	5130
10.720 Dachfläche extensiv begrünt ²⁾	19		150		2850
10.741 Fassadenbegrünung ³⁾	19		(25)		475
10.520 nahezu versiegelte Fläche, Pflaster ⁴⁾	3	555		1665	
10.530 wasserundurchlässige Flächenbefestigung ⁵⁾	6		6566		39396
10.610 bewachsene Feldwege ⁶⁾	21	352		7392	
11.191 sonstiger Acker, intensiv genutzt ⁷⁾	13	850		11050	
02.400 Hecken-/Gebüschpflanzung ⁸⁾	27		6250		168.750
03.120 Obstwiese, neu angelegt ⁹⁾	31		1040		32.240
11.212 Gärten mit überwiegendem Nutzgartenanteil ¹⁰⁾	19	40489	27.610	769291	524.590
04.110 einheimisch, standortgerechter Einzelbaum ¹¹⁾	31		(26)		806
SUMMEN:		43326	43326	792638	774237

Wertedefizit: 18.401

1) Die Berechnung der im Bestand mit Gartenhütten überbauten Flächen konnte aufgrund fehlender genauer Daten nur mit Hilfe der im Zuge der Bestandsüberprüfung vorgenommenen Grobeinteilung der Hütten erfolgen.

	Bestand September 1992	Bemerkung
Gesamtzahl der Hütten im Planungsgebiet	80	
Hütten >18 m ² Überbauung Teilsomme Überbauung	12 12 x 20 m ² = 240 m ²	angenommen wurde eine durchschnittliche Überbauung von 20 m ²
Hütten >12 m ² Überbauung Teilsomme Überbauung	40 40 x 14 m ² = 560 m ²	angenommen wurde eine durchschnittliche Überbauung von 14 m ²
Hütten <12 m ² Überbauung Teilsomme Überbauung	28 28 x 10 m ² = 280 m ²	angenommen wurde eine durchschnittliche Überbauung von 10 m ²
Summe der mit Gartenhütten überbauten Kleingartenfläche	1 080 m ²	

Die Berechnung der Planung erfolgte auf folgender Annahme:

	Planung	Bemerkung
Dachflächen der Gartenhütten (max. 18 m ²)	1710 m ²	berechnet wurden gemäß Entwurf 85 Hütten (± 1 Hütte pro Garten) zu je 18 m ²

2) Entsprechend den textlichen Festsetzungen ist das Vereinshaus mit extensiven Dachbegrünungen zu versehen:

	Planung	Bemerkung
Vereinsheim (max. 150 m ²)	150 m ²	

3) entsprechend den textlichen Festsetzungen für das Vereinsheim mit einer angenommenen Außenwandlänge von 50 m

4) Die versiegelten Flächen in den Kleingartenparzellen wurden, soweit die Gärten einsehbar waren, im Rahmen der Bestandsüberprüfung aufgenommen. Weil eine genaue Vermessung der Flächen nicht möglich war, wurde die versiegelte Fläche jeweils in den Stufen 5 m², 7,5 m², 10 m², 15 m², 20 m², 25 m², 30 m² und 40 m² abgeschätzt.

Zudem wurde festgestellt, daß die versiegelten Flächen (Platten- und Pflasterbeläge) meist in unmittelbarer Nähe der Gartenhütten angelegt wurden.

Da ca. 52 % der Gartenhütten außerhalb des Geltungsbereiches in der Käsbachau liegen, wird für die Berechnung der versiegelten Flächen nur 48 % der insgesamt aufgenommenen Versiegelung in die Bilanz aufgenommen.

Weitere Flächenversiegelungen außerhalb der Kleingartenparzellen sind in Form eines gepflasterten Weges in Teilbereich 4 vorhanden.

Berechnung der Versiegelung durch Platten- und Pflasterflächen:	
Parzellen ohne Versiegelung	70
nicht einsehbare Parzellen	5
Parzellen mit Versiegelungen von 5m ² bis 40 m ²	63
> 5 m ² 5 Gärten	
>7,5 m ² 6 Gärten	
>10 m ² 33 Gärten	
>15 m ² 7 Gärten	
>20 m ² 4 Gärten	
>25 m ² 1 Garten	
>30 m ² 2 Gärten	
>40 m ² 1 Garten	
Gesamtzahl der Kleingartenparzellen	138
versiegelte Gesamtfäche in den 83 Kleingartenparzellen	611 m ² (entspricht 5,88 m ² /Garten)
angenommene Versiegelung in den 5 nicht einsehbaren Kleingärten (5 x 5,88 m ²)	29 m ²
versiegelte Gesamtfäche in den Kleingartenparzellen	640 m ²
davon 48 % anrechenbar auf das Planungsgebiet	403 m ²
versiegelte Wegeflächen außerhalb der Kleingartenparzellen	152 m ²
Gesamtsumme Versiegelung:	555 m ²

5) Entsprechend den textlichen Festsetzungen sind nur wasserdurchlässige Flächenbefestigungen zulässig:

Wege und Parkplätze im Planungsgebiet	2766 m ²
Flächenbefestigungen in den Kleingartenparzellen, max. zulässig sind 40 m ² Teilversegelung/Parzelle, bei 95 geplanten Parzellen	3000 m ²
Summe	6566 m ²

6) bewachsene Feldwegefläche gemäß dem Bestandsplan in Teilbereich 5.

7) in Teilbereich 2 (Eigentumsgärten) derzeit als Ackerfläche genutzte Kleingartenparzelle.

8) Anpflanzungen von 1,50 m bis 3,0 m Breite entsprechend den Festsetzungen

9) Anlage einer Obstwiese auf der Fläche um das Vereinshaus.

10) Durch insgesamt funktional-, ästhetisch- und ökologisch verbessernde Maßnahmen (intensive Durch- und Eingrünungen, funktionales Erschließungsnetz, erforderliche Parkplatzanlagen sowie Gartenhausbebauung und Flächenbefestigungen für Wege und Sitzplätze in den Gartenparzellen) wird die Nutzgartenfläche von 40.489 m² (Bestand) auf 27.610 m² (Entwurf) verringert.

11) Einzelbäume, im Bereich der PKW-Stellplätze, 26 Stück.

6.2.5 Ergebnis

Die Bilanzierung bei analoger Anwendung der "Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 6 Abs.3 HeNatG)" ergibt eine Biotopwertdifferenz in Punkten von minus 18.401. Der maximal mögliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht ausgeglichen.

6.2.6 Bilanz der Gärten

Neben der ökologischen Bilanz wird eine Bilanz der Gartenparzellen, Bestand gegenüber Planung, erstellt.

Tabelle "Flächen- und Mengenbilanz Dauerkleingärten"

Flächengröße	Anzahl Bestand	Anzahl Planung
bis 100 m²	9	
101 - 150 m²	13	
151 - 200 m²	21	
201 - 250 m²	20	26
251 - 300 m²	12	15
301 - 350 m²	4	8
351 - 400 m²	7	4
401 - 500 m²	7	
501 - 600 m²	3	
Gesamtzahl	96	53

Aus dieser Aufstellung geht hervor, daß die Anzahl der Dauerkleingärten im Gebiet abnimmt. Die Parzellengrößen werden bei der Neuparzellierung ausgeglichen.

Tabelle "Flächen- und Mengenbilanz zu Eigentumsgärten"

Flächengröße	Anzahl Bestand	Anzahl Planung
bis 300 m²	7	
300 - 400 m²	5	
400 - 500 m²	4	
500 - 600 m²	7	keine
600 - 700 m²	6	
700 - 800 m²	1	
800 - 900 m²	2	
900 - 1000 m²	3	Änderungen!
1000 - 1250 m²	6	
1250 - 1500 m²	1	
Gesamtzahl	42	

Aufgrund der Besitzverhältnisse wird die Parzellierung der Eigentumsgärten nicht geändert.

6.3 Begründung der Einzelmaßnahmen

6.3.1 Gehölzstreifen, Einzelgehölze

Durch verschiedene Pflanzvorschriften zum Erhalt bzw. zur Pflanzung von Gehölzen im Geltungsbereich werden wichtige Ziele zur ökologischen, funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Gartengebietes erfüllt:

- intensive, ganzjährige und dauerhafte Durch- und Eingrünung der Klein- und Eigentumsgärten zur Verbesserung des Landschaftsbildes, zur Qualitätsverbesserung als siedlungsnaher Erholungsfläche und zur Abgrenzung und Überleitung des Wohngebietes zur freien Landschaft
- Entwicklung von Vernetzungsstrukturen für den Artenschutz (Lebensraum insbes. für Vögel, Kleinsäuger und Insekten in Zusammenhang mit der angrenzenden Schutzzone Käsbach)
- günstige kleinklimatische Wirkungen wie Sauerstoffproduktion, erhöhte Verdunstung und Staubbildung zum Ausgleich von Überbauungen und Versiegelungen
- Strukturierung des Kleingartengebietes durch Integration von Obstbaumreihen in Strauchpflanzungen entlang der Haupterschließungswege und durch Einzelbaumpflanzungen an Wegkreuzungen
- Erhalt von Gehölzen, um deren Funktion als Lebensraum für Tiere, als Vernetzungsstruktur, als Element zur Landschaftseinbindung und als Durchgrünungsstruktur zu sichern
- Anlage einer Obstweide im Bereich des Vereinshauses zur besseren Einbindung des Bauwerkes in die Landschaft. Zudem hat die Obstweide einen hohen ökologischen Wert, z.B. als Lebensraum für Flora und Fauna und ist kulturhistorisch von großer Bedeutung.

6.3.2 Fassadengestaltung, Fassadenbegrünung

Fassadengestaltung:
Festsetzungen zur Fassadengestaltung sichern vor allem eine positive ästhetische Gesamtgestalt des Kleingartengebietes durch Verwendung einheitlicher landschaftseinbindender Baustoffe.

Der zum Bau der Gartenhäuser festgesetzte Baustoff Holz ist zum einen ein sehr natürlicher und zum anderen der derzeit überwiegend verwendete Baustoff im Kleingartengebiet. Er ermöglicht eine landschaftsgerechte Einbindung der Gartenhäuser im Ortsrandbereich.

Die Verwendung von gedeckten Farbönen begünstigt ebenfalls die harmonische Einbindung der Kleingartenanlage in die angrenzende Kulturlandschaft. Dieses ist insbesondere für das Vereinshaus wichtig, das als massives Bauwerk im Übergangsbereich zur freien Landschaft errichtet wird.

Fassadenbegrünung:
Aus ökologischen, ästhetischen und kleinklimatischen Gründen ist eine Fassadenbegrünung des Vereinshauses erforderlich.

Durch Beschattung der Fassaden können die negativen, kleinklimatischen Wirkungen wie beispielsweise Wärmerückstrahlung und -speicherung verhindert werden. Desweiteren wirken insbesondere während der Vegetationsperiode Sauerstoffproduktion, Staubbildung und Schutz der Fassade vor UV-Strahlen positiv. Weitere vorteilhafte Wirkungen ergeben sich durch Nistmöglichkeiten für Vögel und als Lebensraum für Insekten.

Die vorgenannten Eigenschaften der Fassadenbegrünung sind jedoch abhängig von der Blattdichte und dem Umfang der verdeckten Fassadenfläche. Anzustreben ist deshalb eine möglichst großflächige Fassadenbegrünung.

Zu beachten sind die positiven Wirkungen einer flächigen Fassadenbegrünung zur harmonischen Einbindung des Vereinshauses in die Kleingartenanlage und zur angrenzenden freien Landschaft.

6.3.3 Dachbegrünung

Eine extensive Dachbegrünung des Vereinshauses stellt eine kostengünstige und wirkungsvolle Maßnahme zur Reduzierung aller negativen Wirkungen durch die Überbauungen und zur Erhaltung und Verbesserung des Landschaftsbildes dar.

Vorteilhaft wirken sich hier die Dachbegrünungen auch auf das visuelle Erscheinungsbild des Vereinshauses aus, da die oft landschaftsfern wirkende Dachfläche durch eine Grünfläche ersetzt wird.

6.3.4 Parkplatz- und Wegebefestigungen

Zum Schutz der Bodenlebewesen, des Grundwassers, der kleinklimatischen Gesamtsituation und den angrenzenden Pflanzflächen sind alle Stellplätze und Wegeflächen mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen.

Geeignete Materialien für die Befestigung der öffentlichen Wegeflächen und Parkplätze sind z.B.:

- Schotterrasen
- wassergebundene Wegedecke
- Drainfugenpflaster
- Rasengittersteine
- Rasenpflaster

Geeignete Materialien für die Befestigung von kleinflächigen wasserdurchlässigen Flächen sind z.B.:

- Drain-, Rasenfugenpflaster
- Drainsteinpflaster
- Natursteinpflaster mit breiten Fugen
- Rindenmulchwege

Zur Beschattung und Einbindung der Stellplätze sind diese mittels Baum- und Strauchpflanzungen intensiv einzugrünen.

Hauptwege werden entsprechend den Festsetzungen mit Begleitpflanzungen angelegt, die sowohl gliedernde Wirkungen übernehmen sollen, als auch die negativen Wirkungen der Wege -wie Wärmespeicherung und -rückstrahlung-, verminderte Verdunstungsleistung etc., reduzieren sollen.

6.3.5 Verwendung von Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser von den Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und kann zur Gartenbewässerung verwendet werden oder ist alternativ direkt auf dem Grundstück zu versickern. Damit soll gesichert werden, daß das Regenwasser dem Wasserkreislauf an Ort und Stelle wieder zugeführt wird.

6.3.6 Art und Maß der baulichen Nutzungen

Festsetzung und Flächenversiegelungen:

Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten durch Bestimmung von Obergrenzen (Bauwerkshöhen, -größen, max. Versiegelung in Kleingartenparzellen) eine gleichartige Bebauung, begrenzen die visuelle und ökologische Eingriffswirkung durch die Baukörper, bzw. die Flächenbefestigungen und erfüllen so die Anforderungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG).

Durch den Ausschluß von Unterkellern, Feuerstätten, Aborten und Wohnungen etc. wird einer Fehlnutzung der Gartenhäuser bzw. des Vereinshauses vorgebeugt und der Charakter der Kleingartenanlage gesichert.

Die Baugrenzen befinden sich mind. 10m vom Käsbach entfernt, um negative Auswirkungen der Bebauung auf die Bachau zu verhindern.

Einflriedungen:

Die Beschränkung der Einfriedungshöhe auf 1,50 m Höhe zu öffentlichen Wegen und auf 1,20 m Höhe zu benachbarten Kleingartenparzellen sowie das Verbot von Sockelmauern und

Einflriedungen:

Die Beschränkung der Einfriedungshöhe auf 1,50 m Höhe zu öffentlichen Wegen und auf 1,20 m Höhe zu benachbarten Kleingartenparzellen sowie das Verbot von Sockelmauern und Streifenfundamenten reduziert nicht nur die optisch trennende Wirkung, vielmehr wird insbesondere Kleinsäugern, aber auch anderen Tieren, das Wandern entlang oder durch die Gärten erleichtert.

6.3.7 Sichtschutzeinrichtungen

Das Aufstellen von Sichtschutzeinrichtungen wird aus visuellen Gründen unter sagt. Sichtschutzeinrichtungen vermitteln, auch wenn sie aus Naturmaterialien hergestellt werden (z.B. Strohmatte, Holzgeflechte) in der Regel einen Fremdkörpereindruck, der vor allem das Landschaftsbild negativ beeinflusst.

6.3.8 Gartenhäuser

Die Gartenhäuser sollen ohne Betonfundamente und in Holzbauweise hergestellt werden. Die Dimension der Bauwerke soll auf ein Minimum begrenzt werden. Damit wird der Eingriff und die damit verbundenen negativen Einflüsse auf den Naturhaushalt, der durch die Errichtung eines Bauwerkes entsteht, minimiert. Gleichzeitig tragen die Verwendung von natürlichen Materialien und Farben zur Integration der Bauwerke in das Landschaftsbild bei.

6.3.9 Vereinshaus

Das Vereinshaus als notwendige soziale Einrichtung in dem neustrukturierten Gartengebiet soll gleichfalls in seinen Ausmaßen auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Die Begrünungsmaßnahmen an (Dach- und Fassengebäude) und im Umfeld des Vereinshauses (Obstweide) übernehmen hygienische (Staubbindung u.ä.), ökologische (z.B. Lebensraum für Tiere und Pflanzen) und klimatische Funktionen (Erhöhung der Luftfeuchte u.ä.). Gleichzeitig dienen sie der Einbindung des Gebäudes in die Landschaft.

6.3.10 Parzellierung der Dauerkleingärten und der Eigentumsgrärten

Um insbesondere die Teilbereiche 4 und 5 für eine kleingärtnerische Nutzung optimal zu gestalten, ist eine neue Parzellierung der stadleigenen Kleingartenfläche im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) notwendig. Die derzeit völlig unstrukturierte Parzellierung mit einigen Gärten unter 170 m² bzw. über 400 m² wird gemäß § 3 Abs.1 BKleingG geändert in Kleingartenparzellen von mindestens 170 m² bis maximal 400 m² mit einer geordneten Erschließung. Durch die Neuordnung wird die Nutzung der Parzellen verbessert, das Erschließungsnetz geordnet und das Gesamterscheinungsbild der Kleingartenanlage verbessert.

Für die Eigentumsgrärten nördlich des Ringweges, die sich in Privateigentum befinden, ist planungsrechtlich keine Regelung zur Größenordnung möglich.

6.3.11 Schutzzone Käsbach

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Schänzchen II", in dessen Geltungsbereich der Käsbach liegt, wird dieser einschließlich seiner Uferzone zum "Innenbereich" erklärt. Gemäß § 69 Hess.Wassergesetz (HWG) ist zum Schutz der Uferbereiche demnach eine Schutzzone von mindestens 5m beiderseits der Böschungsoberkante einzuhalten.

Dieser Schutzraum wird im Bebauungsplan "Schänzchen II" als Ausgleichs- und Ersatzfläche sichergestellt und dadurch der kleingärtnerischen Nutzung entzogen. Der festgelegte Schutzraum weist eine mittlere Entfernung von ca. 7 m (mind. 5 m, nördlich des Betonweges an einer Stelle bis zu 25 m) beiderseits des Käsbaes zur Geltungsbereichsgrenze auf.

Im Bebauungsplan "Kleingartengebiet Käsbachtal" werden die Baugrenzen entlang der Geltungsbereichsgrenze, welche an den Geltungsbereich des B-Planes "Schänzchen II" direkt anschließt, festgesetzt.

Insgesamt ist somit durch die Bebauungspläne "Schänzchen II" und "Kleingartengebiet Käsbachtal" der Schutz des Käsbaes, insbesondere im Vergleich zum derzeitigen Zustand ausreichend gewährleistet.

6.4 Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes für den Autoverkehr bleibt wie bisher auf den Anliegerverkehr auf dem Ringweg beschränkt. Der Ringweg ist im Süden an die Straße "Am Weiher" und im Osten an die "Nordenstädter Straße" angeschlossen.

Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer dagegen wird verbessert. Die Straße "Zum Weidbachtal" im Baugebiet "Am Schänzchen" erhält -wie bei der Straße "Am Bittelbom" bereits vorhanden- eine versetzte Verlängerung als Rad- und Fußweg quer durch das Käsbachtal zum Ringweg. Von hier aus werden die westlich des Käsbaches liegenden Kleingärten kammartig durch Stichwege erschlossen. Zusätzlich wird -auch als Erschließung für die Kleingärten- ein wasser-durchlässig befestigter Weg zwischen Kleingärten und Bebauungsrand angelegt. Nördlich des Ringweges wird dieser Fußweg bis an die Bundesstraße B 40 auf einem unbefestigten Wirtschaftsweg weitergeführt.

Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über die vorhandenen, betonierten Wirtschaftswege.

6.5 Stellplätze

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Hochheim, [15] die am 01.06.1995 in Kraft getreten ist, sind pro drei Kleingärten ein PKW-Stellplatz erforderlich. Somit sind für die insgesamt 95 Gärten 32 PKW-Stellplätze erforderlich. Diese sind so angeordnet, das möglichst wenig Störung durch den PKW-Verkehr erfolgt, d.h. im Randbereich der Anlage bzw. im Bereich des Vereinshauses.

Laut Stellplatzsatzung sind für eine Kleingartenanlage zudem Fahrradstellplätze erforderlich. Im Zuge des Baues des Vereinshauses sind diese nachzuweisen.

6.6 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. XXVII "Kleingartengebiet Käsbachtal" ist bisher nicht von Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

Im betonierten Ringweg liegt jedoch eine Industrienwasserleitung, die von Südwesten her bis an die Gabelung des Weges vor Überquerung des Käsbachtales führt. Das Wasser kann zu Bewässerungszwecken verwendet werden.

Beim Bau des Vereinshauses wird die Anlage entsprechender Ver- und Versorgungsleitungen notwendig.

6.7 Kosten

Für die Umsetzung der Maßnahmen entstehen für die Stadt als Träger der Bauleitplanung Kosten für:

- Erschließungswege
- Parkplatzanlagen
- Anpflanzungen auf stadteigenen Flächen (Gehölzstreifen, Einzelgehölze und Eingrünungen der Stellplätze)

Die Kosten werden wie folgt geschätzt:

1. Erschließungswege und Parkplatzanlage: DM 300.000,00
 2. wasserdurchlässiger Wegebelag incl. Unterbau und Randeinfassung DM 130.000,00
 3. Anpflanzung von Gehölzstreifen incl. 2 Jahre Pflege DM 5.000,00
 4. Anpflanzungen von Obstbäumen incl. 2 Jahre Pflege DM 10.000,00
- Gesamtkosten DM 445.000,00**

Diese Kosten werden durch die Haushaltsplanung der Stadt Hochheim 1996 bzw. durch die in den darauffolgenden Jahren aufzustellenden Haushaltspläne abgedeckt.

QUELLENVERZEICHNIS

- [1] *Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 139 Frankfurt am Main, Brigitte Schwenzer, Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung Bad Godesberg, 1967*
- [2] *Kirimaafas von Hessen K.Knoch, Deutscher Wetterdienst, Bad Kissingen, 1950, und Ergänzungen*
- [3] *Geologische Karte von Hessen Maßstab 1:25.000, Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden, 1969*
- [4] *Bodenkarte von Hessen Maßstab 1:25.000, Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden, 1970*
- [5] *Standortkarte von Hessen, natürliche Standortreignung für landbauliche Nutzung Der Hessische Minister für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten, Wiesbaden, 1979*
- [6] *Vegetationskarte 1:100.000 Potentielle natürliche Vegetation Bundesanstalt für Vegetationskunde, Naturschutz und Landschaftspflege, Bonn - Bad Godesberg, 1973*
- [7] *Landschaftsplan Umlandverband Frankfurt (UVF) 02.10.1984*
- [8] *Flächennutzungsplan Umlandverband Frankfurt, Stand März 1985*
- [9] *Grünordnungsplan für das Gebiet der Stadt Hochheim am Main Hanke, Kappes, Heide, Freischaffende Landschaftsarchitekten, Sulzbach, 1982*
- [10] *Kartierung schutzwürdiger Biotope in Hessen HLJU Wiesbaden, 1980*
- [11] *Untersuchung und Konzeption zur Sicherung und Entwicklung ökologisch relevanter Strukturen der Stadt Hochheim am Main Hessen; Diplomarbeit Thorsten Geiger, Fachhochschule Wiesbaden, 1986*
- [12] *Bebauungsplan Nr. XXIII "Langgewann West" Stadt Hochheim am Main, Aufstellungsbeschluss vom 22.05.1986*
- [13] *Bundeskleingartengesetz (BKleing), 28.02.1983, Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1983, Teil 1, Nr. 9, Tag der / abgabe: Bonn, den 04.03.1983*

[14] *Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 6 Abs.3 HeNatG)*
 Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz, Wiesbaden, Mai 1992

[15] *Satzung der Stadt Hochheim am Main über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge*
 Hochheim am Main, 6. Februar 1995

Hochheim, den 1995

Der Magistrat der
 Stadt Hochheim am Main

Usingen, den 20.07.1995

ICON Architekten+Ingenieure
 Usingen/Taunus

.....
 Simon
 (Erster Stadtrat)

.....
 Dipl.Ing. Thomas Leyser

