

SKB-1

Bebauungsplan "Länger Weg I"  
der Stadt Kelsterbach

Begründung zum Bebauungsplan "Länger Weg I" in Flur 2, Gemarkung  
Kelsterbach gemäß § 9 (8) BBauG

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß  
§ 9 (7) BBauG

Das Gebiet wird begrenzt:

im Nordwesten durch die Gartenstraße,

im Südwesten durch die Weingärtenstraße,

im Südosten durch das Grundstück der Gesamtschule, Flur 2, Nr. 623/6,  
(in Verlängerung der südöstlichen Grenze der Straße Am  
Mittelfeld) und die Grenze zwischen den Grundstücken  
Flur 2, Nr. 589/2 und Nr. 590/2,

im Nordosten durch die Nordostseite des Länger Weges, zwischen den  
Grundstücken Flur 2, Nr. 983/11 und Nr. 1001/1, anschließend  
durch die Grenze zwischen den Grundstücken Flur 2,  
Nr. 1001/1 und Nr. 1001/2, bis zum Feuerreiterweg,  
anschließend die Nordostseite des Feuerreiterweges ent-  
lang bis zum Grundstück Flur 2, Nr. 1020/1, anschließend  
die Nordostseite der Grundstücke Flur 2, Nr. 1020/1 und  
Nr. 1020/2, entlang bis zum Grundstück Flur 2, Nr. 1045,  
anschließend die Südostseite des Grundstückes Flur 2,  
Nr. 1045, entlang bis zum Feuerreiterweg und schließlich  
dessen Nordostseite entlang bis zur Nordwestseite der  
Gartenstraße.

Vorbemerkung:

Die als Anlage beigefügte Erläuterung zum Landschaftsplan des Garten- und  
Landschaftsarchitekten Volker W. Gürtler, Groß-Gerau, vom 6. August 1987  
ist Bestandteil der Begründung.

ausgehändigt, Flur 2, Nr. 2021  
am 20.10.87/2.

ausgehändigt, Flur 2, Nr. 2021/20

SXB-1

Bebauungsplan "Länger Weg I"  
der Stadt Kelsterbach

- 2 -

## 1.0 Erfordernis der Planaufstellung

- 1.1 Die mit Genehmigungen vom 04.09.1980 und 25.05.1981 zur Bebauung freigegebenen Baugebiete "Heegwaldstraße I und II" reichen nicht aus, um den in Kelsterbach bestehenden Baulandbedarf zu decken.

Dies gilt für Ein- und Zweifamilienhäuser ebenso wie für Mehrfamilienhäuser. Der Wohnungsbedarf beträgt nach neuestem Stand 307 Wohnungen. Zusätzlich zu den bestehenden Wohnungsbauprogrammen des Landes hat die Stadtverordnetenversammlung deshalb am 28.06.1985 ein Wohnungsbauförderungsprogramm beschlossen.

## 2.0 Regionaler Raumordnungsplan

- 2.1 Im Regionalen Raumordnungsplan für die Region Starkenburg, verbindlich seit 26.02.1979 (St.-Anz. 9/79, S. 444) ist das Gebiet als Siedlungsfläche Zuwachs dargestellt. Diese Darstellung wurde in den Entwurf Mai 1985 für die Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans für die Planungsregion Südhessen übernommen.

Mit der Bekanntmachung im Staatsanzeiger am 23. Februar 1987 (St.-Anz. 8/1987 S. 388) wurde der Regionale Raumordnungsplan Südhessen (RRÖPS) verbindlich.

## 3.0 Flächennutzungsplan des Umlandverbandes (UVF)

- 3.1 In dem genehmigten Flächennutzungsplan des Umlandverbandes ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt.
- 3.2 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.

SKB-1

Bebauungsplan "Länger Weg I"  
der Stadt Kelsterbach

- 3 -

4.0 Der Bestand außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4.1 Unmittelbar südlich angrenzend an der Mörfelder Straße bzw. an der Straße Am Mittelfeld liegt die Gesamtschule der Stadt Kelsterbach. Die westliche Grenze des Planungsgebietes wird von der Weingärtenstraße gebildet. Zwischen der Weingärtenstraße und der Mörfelder Straße liegt ein Wohngebiet mit Reihenhäusern und mehrgeschossigen Mietwohnungen. Nördlich der Sandhügelstraße an der Weingärtenstraße und nördlich der Gartenstraße schließt sich die bebaute Ortslage mit freistehenden Einfamilienhäusern an.

4.2 Östlich und südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Diese Flächen sind nach dem genehmigten Flächennutzungsplan und der vorliegenden Rahmenplanung als zukünftige Baulandflächen vorgesehen.

5.0 Der Bestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

5.1 Das gesamte Gebiet ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt und mit Streuobstbeständen durchsetzt. Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Gebietes sind so gelegt, daß diese Bestände zu erheblichen Anteilen (70 %) erhalten werden können.

5.2 Im Bereich der Parzelle 1047 auf der Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine einzelstehende Eiche. Zwischen dem in die Feldgemarkung hinausführenden Länger Weg und der Gartenstraße liegt eine Pferdekoppel und in deren Umgebung Grünlandflächen. Insbesondere nördlich des Länger Weges ist das Gebiet mit einzelnen, zum Teil eingezäunten privaten Grabgärten durchsetzt.

5.3 Südlich des Länger Weges in dem Bereich zwischen Länger Weg und Weingärtenstraße sind größere Flächen als Ackerland (Getreide) genutzt:

Es liegen nur sehr wenige Flächen brach. Auf der Parzelle 1027 in Flur 2 ist eine Garage, auf der Parzelle 1026 in Flur 2 ein Schuppen und auf der Parzelle 1030 in Flur 2 ein Stall für Pferde vorhanden.

#### 6.0 Wasserversorgung

- 6.1 Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem Leitungsnetz der Stadt Kelsterbach. Die erforderlichen Mengen können problemlos geliefert werden.
- 6.2 Ein genereller Nachweis der ausreichenden Wasserversorgung durch das Ingenieurbüro Breitenbach (Juli 1986) wurde vom Wasserwirtschaftsamt geprüft.  
Die Versorgung erfolgt weitgehend über vorhandene Leitungen, lediglich die bestehende Leitung DN 80 in der Sandhügelstraße muß auf eine Länge von 100 m verstärkt werden.

#### 7.0 Abwasserbeseitigung

- 7.1 Die Beseitigung des anfallenden Abwassers ist über die Straße Am Mittelfeld bzw. über einen neu zu verlegenden Sammler entlang der Grundstücksgrenze der Gesamtschule vorgesehen.

Ein genereller Nachweis der Abwasserbeseitigung durch das Ingenieurbüro Breitenbach (Juli 1986) hat dem Wasserwirtschaftsamt zur Prüfung vorgelegen und führte zu keinen Beanstandungen (Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes vom 19.09.1986).

#### 8.0 Versorgung mit elektrischer Energie

- 8.1 Das Baugebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

#### 9.0 Verkehrsmäßige Erschließung

- 9.1 Die äußere Verkehrserschließung für den Planbereich erfolgt durch Anbindung an die Weingärten-/Sandhügelstraße. Fuß- und Radwegverbindungen führen zur Straße Am Mittelfeld und zum Acht-Uhr-Weg. Das Gesamtgebiet soll später außerdem an den bereits vorbereiteten Anschlußpunkt im Zuge der südlichen Ringstraße angebunden werden. Die städtebauliche Rahmenplanung weist die Grundzüge des künftigen Erschließungssystems aus. Nach dem Entwurf des Erschließungssystems in der Rahmenplanung wurde das Erschließungsnetz des 1. Bauabschnittes ausgearbeitet. Die innere Verkehrserschließung erfolgt durch zwei Haupterschließungsstraßen und durch Wohnstraßen, beide in weitgehend verkehrsberuhigter Anlage. Für den ruhenden Verkehr sind Parkplätze im Bereich der mehrgeschossigen Wohnbauten geplant.

SKB-1

Bebauungsplan "Länger Weg I"  
der Stadt Kelsterbach

- 5 -

- 9.2 Der Planungsbereich liegt in 400 m Gehentfernung zum Bahnhof. Die FW-Buslinie hat in der Nähe Haltestellen in der Mörfelder Straße und der Bahnstraße. Die Schaffung einer zusätzlichen Haltestelle in der Weingärtenstraße ist vorgesehen.

Eine direkte Fußwegverbindung führt über den Acht-Uhr-Weg zur Bahnstraße.

10.0 Die geplante bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke

- 10.1 Das gesamte Gebiet ist für eine Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern und Geschosswohnungen vorgesehen. Das Erschließungs- und Bauungskonzept sowie die räumlichen Bezüge innerhalb des Gebietes sind aus einer verkleinerten Fassung des Rahmenplans ersichtlich, der der Begründung beigelegt ist. Für die Planstraßen A und B werden jeweils provisorische Wendemöglichkeiten eingerichtet. An diesen Planstraßen konzentriert sich die höhergeschossige Bebauung. Für die Anbindung der Planstraße über die Weingärtenstraße hinweg an den Ortskern ist zu berücksichtigen, daß die Sandhügelstraße in die Verlängerung der Planstraße A verlegt werden wird. In diesem Eingangsbereich in das Gebiet ist mit der Baufläche 4.4 der besondere Nutzungszweck für ein Altenheim festgesetzt.

Dieser Bereich liegt dem Rathaus und dem Ortskern am nächsten, von ihm aus sind auch fußläufig alle Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sowohl Bus- als auch Bahnlinie zu erreichen.

Der besondere Nutzungszweck gemäß § 9 (1) Ziffer 9. BBauG ergibt sich aus der Funktion des Gebäudes als Altenheim.

- 10.2 An die freistehenden Einfamilienhäuser in der Gartenstraße und an die zweigeschossigen Reihenhäuser in der Weingärtenstraße schließt sich jeweils in Gegenlage eine ebenfalls zweigeschossige Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern an. Beschränkungen bezüglich der Hausformen wurden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Mit der Ausrichtung der Einfamilienhäuser nach Südwesten bzw. Südosten ist eine optimale Lage zur Himmelsrichtung vorgegeben.

SKB-1

Bebauungsplan "Länger Weg I"  
der Stadt Kelsterbach

- 6 -

- 10.3 Für Kinder im Alter von 6 bis 10 Jahren sind insgesamt 3 Kinderspielflächen vorgesehen. Darüber hinaus sind als Trennlinie zur nordöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche öffentliche Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Der Vergleich mit dem Bestandsplan des Gebietes zeigt, daß die vorhandene Bepflanzung zu ca. 70 % auch nach der Bebauung noch erhalten werden kann. Es ist jedoch festzustellen, daß vorhandene Obstbäume auf den privaten Grundstücken dann nicht erhalten werden, wenn entsprechende Erträge nicht mehr zu erwarten oder die Bestände abgängig sind.

In diesem Falle sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes großkronige Laubbäume nachzupflanzen.

Eine alleeartige Bepflanzung ist entlang der Planstraße B vorgesehen, wobei zu berücksichtigen ist, daß im Bereich der Garagen und Stellplätze zwischen den Geschößwohnungen die Baumreihe zu ergänzen sein wird.

- 11.0 Landschaftsplan gemäß § 4 Hessisches Naturschutzgesetz und Maßnahmen zur Grünordnung  
- Freier Landschafts- und Gartenarchitekt Volker W. Gärtler -

Siehe Anlage, Erläuterung zum Landschaftsplan vom 06.08.1987, insbesondere zu den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes.

- 12.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, Umlegung, Kosten der Durchführung und vorgesehene Finanzierung

- 12.1 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Umlegung erforderlich, sowie die Herstellung eines Sammlers entlang der Grundstücksgrenze der Gesamtschule.

- 12.2 Kostenschätzung

Straßen und Wege	= DM 1.220.000,00
Kanalisation	= DM 2.180.000,00
Wasserversorgung	= DM 300.000,00
Straßenbeleuchtung	= DM 280.000,00
Begrünung und Spielplätze	= DM 400.000,00
Planungs-, Vermessungs- und sonstige Kosten	= DM 120.000,00
Gesamtkosten	= DM 4.500.000,00

SKB-1

Bebauungsplan "Länger Weg I"  
der Stadt Kelsterbach

- 7 -

13.0 Angaben zur Infrastruktur

13.1 Für das Gesamtgebiet ist zu einem späteren Zeitpunkt im 2. Bauabschnitt die Errichtung eines zusätzlichen Kindergartens vorgesehen.

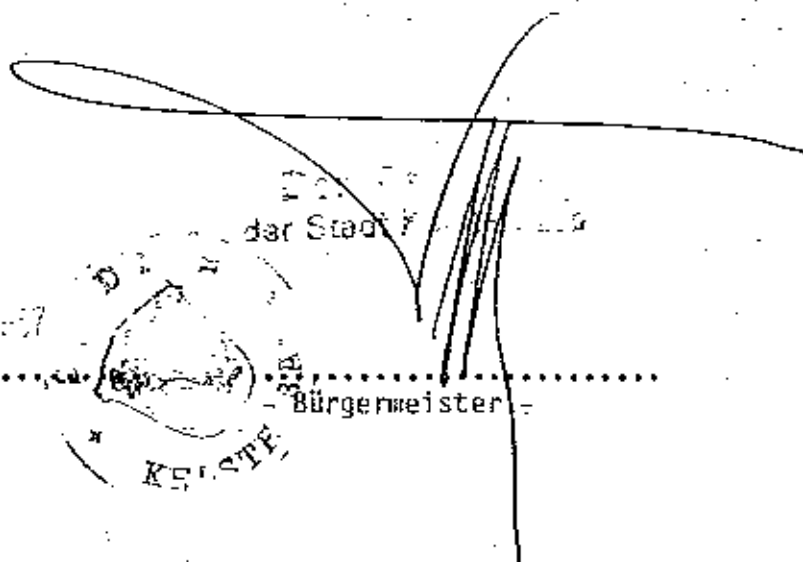
Die vorhandenen Kindergärten liegen im Mittel in 400 und 500 m Entfernung.

13.2 Die im Planungsbereich künftig wohnenden Schüler können in vorhandenen Grundschulen bzw. in der integrierten Gesamtschule aufgenommen werden. Die Schulwege betragen im Mittel zur Karl-, Treutel-Schule 620 m, zur Bürgermeister-Hardt-Schule 700 m und zur Gesamtschule 250 m.

13.3 Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind durch die günstige Lage zur Stadtmitté in der Nähe vorhanden. An einem Platz in der Ostecke des Gebietes, wo sich der 2. Bauabschnitt später anschließt, werden für das Gesamtgebiet Geschäftsgrundstücke in zentraler Lage vorgehalten. Sollte es im 1. Bauabschnitt nicht möglich sein, hierfür Interessenten zu gewinnen, was wegen der Randlage anzunehmen ist, so sind im 2. Bauabschnitt für Ladengeschäfte ausreichende Flächen noch zur Verfügung.

Kelsterbach, den .....

Bürgermeister



FREIER LANDSCHAFTS- UND GARTENARCHITEKT BDLA AKH  
VOLKER W. GÜRTLER DIPL.-ING.

6080 GROSS-GERAU  
IN DER BERLICH 3  
TELEFON BÜRO (0 41 52) 5 57 29  
GROSS-GERAUER VOLKSBANK  
(BLZ 508 925 00) KONTO 282 502  
KREISSPARKASSE GROSS-GERAU  
(BLZ 508 525 53) KONTO 32 607

TAG 06.08.1987  
G/Pe

Projekt-Nr. 38-87  
Stadt Kelsterbach  
Landschaftsplan zu dem Bebauungsplan " Länger Weg I "

ERLÄUTERUNG  
=====

als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan  
gemäß § 9 (8) BBauG  
-----

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes " Länger Weg I "  
der Stadt Kelsterbach wird ein Landschaftsplan erarbeitet.

Wie aus dem Bestandsplan Nr. 202/87 im Maßstab 1 : 1000 vom  
30.06.1987 ersichtlich, umfaßt der räumliche Geltungsbereich  
gemäß § 9 (7) BBauG folgende Parzellen:

Flur 2, Nr. 522/2 (Teil) Gartenstraße, 1045, 1044, 1043, 1042,  
1041, 1040, 1039, 1038, 1037, 1036, 1035, 1034, 1033, 1032, 1031,  
1030, 1029, 1028, 1027, 1026, 1025, 1024, 1023, 1022, 1020/2,  
1020/1, 1019, 1018, 1017, 1016, 1015, 1014, 1013, 1012, 1011,  
1010, 1009, 1008, 1007, 1006, 1005 (Teil), 1004/2 (Teil), 1003,  
1002, 1001/2, 1046 Teil (Feuerreiterweg), 846/2 Teil (Länger  
Weg), 523, 524/1, 526, 527, 528/1, 529/1, 529/2, 530, 531/1,  
540/3, 540/6, 541/8, 542/14, 543/3, 544/4, 545/3, 547/5, 550/7,  
551/2, 552/2, 553/2, 554/2, 555/9, 555/10, 556/2, 557/2, 558/8,  
559/2, 560/2, 561/6, 561/4, 562/8, 563/2, 564/9, 565/2, 566/10,  
567/2, 568/2, 569/2, 570/2, 571/3, 572/2, 573/3, 573/4, 574/10,  
575/12, 575/13, 575/14, 581/2, 582/2, 583/2, 584/10, 584/11,  
585/7, 585/8, 587/3, 588/5, 588/6, 589/2, 550/6 Teil (Weingärten-  
straße) und 623/6 (Teil), Grundstück der Gesamtschule.

Im Nordwesten wird das Gebiet durch die Nordwestseite der  
Gartenstraße, im Nordosten durch die Nordseite des Länger Weges,  
zwischen den Grundstücken Flur 2, Nr. 983/11 und Nr. 1001/1, an-  
schließend durch die Grenze zwischen den Grundstücken Flur 2,



Nr. 1001/1 und Nr. 1001/2 bis zum Feuerreiterweg, anschließend die Nordseite des Feuerreiterweges entlang, bis zu den Grundstücken Flur 2, Nr. 1020/1, anschließend die Nordostseite der Grundstücke Flur 2, Nr. 1020/1 und 1020/2, entlang bis zum Grundstück Flur 2, Nr. 1045, anschließend die Südostseite des Grundstückes Flur 2, Nr. 1045, entlang bis zum Feuerreiterweg und anschließend dessen Nordseite, entlang bis zur Nordwestseite der Gartenstraße. Im Südosten durch das Grundstück der Gesamtschule, Flur 2, Nr. 623/6 (in Verlängerung der südöstlichen Grenze der Straße am Mittelfeld) und die Grenze zwischen den Grundstücken Flur 2, Nr. 589/2 und Nr. 590/2, sowie im Südwesten durch die Südwestseite der Weingärtenstraße gebildet.

Die Flächennutzung der Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes stellt sich von Nordwest nach Südost folgendermaßen dar:

Die Flächen nördlich des Länger Weges, die Nordostseiten der Grundstücke Nr. 1022, 1023, 1024, 1025 und 1026, nicht ausgebaute Wegeflächen. Auf dem Grundstück Nr. 1022 Garage, auf dem Grundstück Nr. 1027 Schuppen, die Flächen werden als Grünland (Koppelflächen) genutzt. Die Grundstücke Nr. 1027, 1023 im nordwestlichen Teil Brachfläche, im südwestlichen Teil flächiger Gehölzbestand, verwilderte Obstflächen. Das Grundstück Nr. 1029 landwirtschaftliche Nutzfläche Grünland. Die Grundstücke Nr. 1030 bis Nr. 1038 landwirtschaftliche Nutzfläche Grünland, eingefriedet als Weide- und Koppelflächen, stark zertretene Flächen, angrenzend die Flächen Nr. 1039 bis zu dem Feuerreiterweg, Brachflächen und verwilderte durchgewachsene Obstflächen, sowie einzelne erhaltenswerte Obstbäume. Die Flurstücke Nr. 1020/2 bis 1016 stellen sich als landwirtschaftliche Nutzfläche Grünland mit drei Obstbäumen, sowie einzelnen Weiden und Eichen dar. Auf den Grundstücken Nr. 1015 und Nr. 1014 sind auf der Nordostseite durchgewachsene Obstbaumflächen und auf der Südostseite landwirtschaftliche Nutzfläche Grünland mit einem Obstbaum vorhanden. Die angrenzenden Grundstücke Nr. 1013 und Nr. 1012 landwirtschaftliche Nutzfläche, mit teilweise erhaltenswerten Obstbäumen, Grabgartenfläche. Die Grundstücke Nr. 1011 und Nr. 1010 landwirtschaftliche Nutzfläche Grünland. Das Grundstück Nr. 1009 landwirtschaftliche Nutzfläche Ackerfläche, Grabgarten mit Obstbaum, Hütte und Holunder, Grundstück Nr. 1008, Brachfläche mit teilweise erhaltenswertem Obstbaumbestand, die Grundstücke Nr. 1007 und Nr. 1006 landwirtschaftliche Nutzflächen Ackerfläche-Grabgarten, Grundstück Nr. 1005 landwirtschaftliche Nutzfläche Grünland mit einem Obstbaum, Weide, flächenhaftem Bewuchs aus Ahorn, Eberesche, Lärche und Robinie. Das Grundstück Nr. 1004/2 Brachfläche, Grundstück Nr. 1003, 1002, 1001/2 landwirtschaftliche Nutzfläche Ackerfläche mit zwei Obstbäumen. Südwestlich dieser genannten Grundstücke ist der Länger Weg als befestigte Straße ausgebaut, ebenfalls ist im Nordwestbereich die Gartenstraße und im West- und Südwestbereich die Weingärtenstraße als befestigte Straße ausgebaut. Die Parzellen Nr. 23, 524/1, 526 und 527 sind unbefestigte Kiesflächen. Die Parzellen Nr. 528/1 bis 542/14 sind landwirtschaftliche Nutzflächen Ackerflächen.

Die Parzelle Nr. 543/3 Brachfläche mit einzelnen Obstgehölzen, Douglasien, Brombeeren. Die Parzellen Nr. 544/4 bis 552/2 sind landwirtschaftliche Nutzflächen Ackerflächen. Die Parzellen Nr. 553/2, 554/2, 555/10 sind Brachflächen mit Obstbaumbeständen, verwildertem und durchgewachsenem Obst, sowie Birken. Die Parzelle Nr. 555/9 landwirtschaftliche Nutzfläche Ackerfläche, als Grabgarten mit einzelnen Obstbäumen. Die Parzelle Nr. 556/2 und 557/2 landwirtschaftliche Nutzflächen Ackerflächen, die Parzellen Nr. 558/8 und 559/2 Brachflächen mit einzelnen, teilweise erhaltenswerten Obstbäumen, verwilderten und durchgewachsenen Obstbäumen. Die Parzellen Nr. 560/2, 561/6 landwirtschaftliche Nutzflächen Ackerflächen mit einzelnen Obstbäumen, die Parzellen Nr. 561/4 bis 565/2, im nordöstlichen Bereich Brachflächen mit einzelnen erhaltenswerten Obstbäumen, verwildertes und durchgewachsenes Obst, Birke, Holunder. Auf den Parzellen Nr. 561/4, 562/8 und 563/2 angrenzend an die Weingärtenstraße, landwirtschaftliche Nutzfläche Grünland und im Bereich der Parzelle Nr. 564/9, der Bereich angrenzend an die Weingärtenstraße landwirtschaftliche Nutzfläche Ackerfläche mit Grabgarten, ebenso wie der unterste Teil der Parzelle Nr. 565/2. Die Parzellen Nr. 566/10 bis 570/2 landwirtschaftliche Nutzfläche Ackerfläche. Parzelle Nr. 571/3 landwirtschaftliche Nutzfläche Grünland, teilweise erhaltenswerten Obstbäumen, verwilderten Obstgehölzen. Die Parzellen Nr. 572/2, 573/3 landwirtschaftliche Nutzfläche Ackerfläche, die Parzelle Nr. 573/4 landwirtschaftliche Nutzfläche Grünland mit erhaltenswerten Obstbäumen, durchgewachsenen, verwilderten Obstbäumen. Die Parzellen Nr. 574/10 bis Parzelle Nr. 587/3, landwirtschaftliche Nutzfläche Ackerfläche. Auf der Parzelle 587/3 landwirtschaftliche Nutzfläche Ackerfläche. Auf der Parzelle Nr. 587/3 zwei Obstbäume. Auf den Parzellen Nr. 588/5 und 588/6 im oberen Teil landwirtschaftliche Nutzfläche Grünland mit erhaltenswerten Obstbäumen, im unteren Teil Baulichkeit, landwirtschaftliche Nutzfläche Ackerfläche, als Grabgarten. Die Parzelle Nr. 589/2 landwirtschaftliche Nutzfläche Ackerfläche, ein Teil der Parzelle Nr. 623/6 Schulgelände mit Gehölzbestand im Nord-, Nordwest-, Nordostbereich, bestehend aus Eberesche, Felsenbirne, Feuerdorn, Hartriegel, Kiefer, Liguster und Spierstrauch.

Die angrenzende Flächennutzung ab der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes sieht folgendermaßen aus:

Nord- und südwestlicher Bereich, bebaute Fläche mit privaten Grüngärten, im Bereich der Sandhügelstraße Parkplatz mit Begrünung.

Im Nordwestbereich bebaute Fläche mit privaten Grünflächen.

Im Nordostbereich landwirtschaftliche Nutzfläche Acker- und Grünlandflächen mit Streuobstbestand, durchgewachsenen Obstbäumen und einzelnen Laubbäumen, vorwiegend Birken, Eichen.

Auf der Südostseite landwirtschaftliche Nutzfläche Ackerfläche, mit einzelnen Streuobstflächen im nördlichen Teil und im südlichen Teil Fläche für den Gemeinbedarf, hier Schule - Gesamtschule.

Das Gelände des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes liegt im Höhenbereich NN 107,50 und weist kaum Gefälle auf.

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsregion Südhessen, Karte Siedlung und Landschaft, festgestellt durch die Hessische Landesregierung am 09.12.1986, weist Siedlungsfläche-Zuwachs aus. Die Flächen sind als Grundwasserschutzgebiet dargestellt.

In der Standortkarte von Hessen, natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung, Karte L 5916 Frankfurt am Main West, ist die Fläche als Weißfläche (außerlandwirtschaftlich genutzte Fläche) dargestellt.

Die Flächenschutzkarte Hessen, herausgegeben vom Hessischen Minister für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten, Karte L 5916 Frankfurt am Main West, weist die östliche Fläche einer Linie von Süd nach Nord, von der ankommenden Straße " Am Mittelweg ", die westliche Seite als Weißfläche, außerlandwirtschaftlich genutzte Fläche, die östliche Seite als Weißfläche, außerlandwirtschaftlich genutzte Fläche und freizuhalten offene Fläche wegen Bedeutung für Klima, aus klimatischen Gründen aus.

Die Biotopkartierung der Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz Darmstadt, weist kein Biotop in der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes aus.

Der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt am Main weist in dem Gebiet der Gemarkung Kelsterbach geplante Wohnbauflächen aus.

Geologisch ist das Gebiet dem Quartär zuzurechnen. In diesem Bereich sind im Pleistozän Kiese und Sande (Flugsande, Randzone, Hochterrassen-eiszeitliche Flußablagerungen des Mains) entstanden.

Der Boden besteht aus tiefgründigen, im Oberboden verarmten Sandböden, Braunerden geringer Sättigung, z.T. podsoliert - fein - und grobkörnige Sande, zum Teil kiesig.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes liegt in der naturräumlichen Gliederung der Landschaftseinheiten:

1. Ordnung : Großregion Deutsche Mittelgebirgsregion
2. Ordnung : Region 2, Oberrheinische Tiefebene
3. Ordnung : Haupteinheitengruppe 23  
Rhein-Main-Tiefland
4. Ordnung : Haupteinheit 232  
Untermainebene
5. Ordnung : Untereinheit 232.120  
Mönchwald und Dreieich

Überwiegend bewaldete Sandebene, stellenweise sehr grundfeucht, teilweise aber auch mit aufgesetzten Dünen.

Das heutige Waldbild ist das eines Sekundärwaldes, nach früheren Eichen-Hudewäldern, die heute in Kiefernforsten und Kiefern-Laubmischforsten übergeführt sind.

Die potentielle, natürliche Vegetation stellt sich als Eichen-Hudewälder dar. Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches und dem angrenzenden Gelände ist die ursprüngliche potentielle, natürliche Vegetation nicht einmal mehr in Relikten vorhanden.

Die reale Vegetation weist bereits in Anspruch genommene Flächen durch befestigte Flächen (Straßen), unbefestigte Flächen (Parkplätze), Baulichkeiten (Garagen, Scheune, Hütten), Fläche für den Gemeinbedarf - hier Schule sowie Flächen als Grabgärten, Weide und Koppelflächen auf. Die im südlichen Bereich des Länger Weges liegenden Flächen werden größtenteils landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Im nördlichen Bereich, nördlich des Länger Weges sind im Westteil vermehrt Grünlandflächen und im Ostteil landwirtschaftliche Nutzflächen Ackerflächen festzustellen. Einzelne Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind brachgefallen, mit einem durchgewachsenen, verwilderten Obstbaumbestand.

Pflanzenarten, die der Roten Liste zuzurechnen sind, sind auf den teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen nicht festgestellt worden. Auch in den brachgefallenen Flächen sind keine Pflanzenarten festgestellt worden, die der Roten Liste zuzurechnen sind.

In dem Gesamtgelände sind keine Tierarten festgestellt worden, die der Roten Liste zuzurechnen sind, wobei in den Brachflächen eine Vielzahl von Tieren festgestellt wurden, die in diesem Gebiet beheimatet sind.

Der räumliche Geltungsbereich des Landschaftsplanes liegt in einem Klimagebiet, daß sich nach der Klassifikation dem warmgemäßigten Regenklima zuordnen läßt, wobei mittlere, jährliche Niederschlagsmengen zwischen 550 und 600 mm festzustellen sind. Die mittlere, jährliche Lufttemperatur beträgt zwischen 9° und 10° Celsius. Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich keine Wasserfläche.

#### Bewertung :

Nach der Bestandsaufnahme und der vorgefundenen Situation in der Örtlichkeit innerhalb der Grenze des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes, sowie nach Auswertung der zur Verfügung stehenden Grundlagendaten und Kartenmaterialien, kann das Gebiet wie folgt analysiert werden.

#### Flächen:

Gesamtfläche	86.722,00 qm	100,00 %
Landwirtschaftliche Nutzfläche Ackerfläche	50.570,00 qm	58,32 %
Landwirtschaftliche Nutzfläche Grünland	12.880,00 qm	14,85 %
Brachfläche	14.689,00 qm	16,94 %
Fläche für den Gemeinbedarf hier Schule	503,00 qm	0,58 %
unbefestigte Fläche	776,00 qm	0,89 %
befestigte Fläche	7.200,00 qm	8,30 %
bebaute Fläche	104,00 qm	0,12 %

Die Flächen stellen sich weitestgehend als landwirtschaftliche Nutzfläche dar, 73,17 %, Brachflächen 16,94 % sowie 9,89 % in Anspruch genommene Flächen. Im Bereich der Brachflächen, Grünlandflächen und geringfügig auch im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche Ackerflächen, sind teilweise erhaltenswerte

Obstbäume vorhanden. Die erhaltenswerten Obstbäume, vorwiegend großkronige Birnenbäume sind zu schützen.

Durch die geplante Inanspruchnahme des 86.722 qm großen Geländes, sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, minimal der Tier- und Pflanzenwelt, des Bodens und des örtlichen Kleinklimas zu erwarten.

Die Flächen können nicht als naturnaher Bereich angesprochen werden, da sie bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung weitestgehend dem Naturhaushalt durch die besondere Art der Nutzung, der Ackerflächen, Düngung und Spritzung usw., (50.570 qm - 58,32 %) entzogen sind. Lediglich die landwirtschaftlichen Nutzflächen Grünland (12.880 qm - 14,85 %) und die Brachflächen (14.689 qm - 16,94 %) können als im weitesten Sinne naturnah bezeichnet werden, wobei auf Teilen der Grünlandflächen durch Einfriedigung der Weide- und Koppelflächen Trittsflächen entstanden sind.

Als Ersatz für diese Inanspruchnahme sind durch Neupflanzungen von Baum- und Strauchflächen Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen.

Die Tier- und Pflanzenwelt ist durch die Realisierung des Baugebietes nur minimal beeinträchtigt, lediglich im Bereich der Brachflächen und Teilen der Grünlandflächen, kann von einer ungestörten Tierwelt gesprochen werden.

Durch die Anlage von größeren naturnahen Grün- und Freiflächen kann ein Ausgleich für die entfallenen Brachflächen geschaffen werden.

Eine Inanspruchnahme von Bodenflächen in dem geplanten Baugebiet ist gegeben. Eine Versiegelung von Teilflächen im Bereich von geplanten Straßen, Parkplätzen und der Gebäuden ist festzustellen, wobei Ausgleichsmaßnahmen durch Überstellen der Straßen mit großkronigen Bäumen, geschaffen werden.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers kann weitestgehend ausgeschlossen werden, da die Baulichkeiten nicht den Grundwasserhorizont berühren.

Das Kleinklima wird in dem Bereich des Bebauungsplanes nur geringfügig bis kaum verändert, da größere Grünflächen im öffentlichen und privaten Bereich erhalten bleiben. Die neu entstehenden versiegelten Flächen (Straßen) werden durch großkronige Bäume überstellt, so daß eine Veränderung in diesem Bereich weitestgehend vermieden wird.

Im Rahmen von geeigneten Flächen für die Entwicklung für die Stadt Kelsterbach konnten keine günstigeren Flächen im Zusammenhang mit bebauten Ortsteilen auf der Nordwest-, West- und Südwestseite, der Nähe der Gesamtschule, der Nähe des Bahnhofes

(S-Bahnanschluß) gefunden werden. Obwohl die Belange von Natur und Landschaft berührt werden, ist der Errichtung des geplanten Baugebietes Vorrang einzuräumen, um den Bedarf der Stadt Kelsterbach abzudecken. Um dem Mangel abzuhelpfen, sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Gebietes festzulegen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes " Länger Weg I " ist es daher notwendig, einen Landschaftsplan aufzustellen, um grünordnerische Festsetzungen für den Bebauungsplan zu treffen und Ausgleichsflächen für die Inanspruchnahme von Boden, Natur und Landschaft zur Verfügung zu stellen.

Wie aus dem Entwurf, Plan-Nr. 231/87 im Maßstab 1 : 1000 vom 31.07.1987 ersichtlich, werden einzeln stehende Laubbäume wie Birke (3), Eiche (5) und Obstbäume gemäß § 9 (1) 25 b) BBauG als Pflanzbindung geschützt.

Als Übergang zur freien Landschaft und zur Durchgrünung des Baugebietes sind Anpflanzungen von Laubbäumen und Sträuchern, als mehrreihige und flächige Pflanzung aus standortgerechten Laubbäumen und- Sträuchern, wie

Laubbäume z.B. Birke, Eberesche, Feldahorn, Spitzahorn, Stieleiche, Wildapfel, Wildkirsche, Winterlinde

Laubsträucher z.B. Hartriegel, Haselnuß, Heckenkirsche, Hundsrose, Roter Hartriegel, Schlehe, Wolliger Schneeball

gemäß § 9 (1) 25 a) BBauG, vorgesehen.

Pro Grundstück ist die Pflanzung von einem Baum pro 200 qm überbaubarer Grundstücksfläche als Obstbaum Hochstamm oder Laubbaum z.B. Apfel, Birne, Hauszweitsche, Süßkirsche, Walnuß, Bergahorn, Gemeine Eberesche, Spitzahorn, Winterlinde gemäß § 9 (1) 25 a) BBauG vorgesehen. Die Pflanzung reduziert sich um die vorhandenen Bäume der Pflanzbindung.

Im Bereich der Weingärtenstraße ist eine alleeartige Bepflanzung aus großkronigen Laubbäumen, Stieleiche (A) als Straßenbaum-Allee, Pflanzabstand 10 Meter gemäß § 9 (1) 25 a) BBauG, vorgesehen. Im Bereich der Gartenstraße ist auf der südlichen Seite eine einreihige Pflanzung aus großkronigen Laubbäumen Blumenesche (D), Pflanzabstand 10 Meter, als Straßenbaum gemäß § 9 (1) 25 a) BBauG vorgesehen. Die mittlere Straße, südöstlich der Sandhügelstraße, erhält auf der südlichen Seite eine Bepflanzung aus einem

großkronigen Laubbaum, Winterlinde (C), als Straßenbaum, Pflanzabstand 10 Meter gemäß § 9 (1) 25 a) BBauG.

Die von dieser mittleren Straße in Richtung Südosten abknickende Straße erhält auf der West- und Südwestseite eine großkronige Laubbaumbepflanzung Spitzahorn (B) als Straßenbaum, Pflanzabstand 10 Meter gemäß § 9 (1) 25 a) BBauG.

Zusätzlich zu den grünordnerischen Festsetzungen sind Laubbäume, wie Bergahorn, Birke, Eberesche, Linde, Spitzahorn, Stieleiche als Baum für die Kinderspielplätze und die Grünanlagen, Pflanzung von 1 Baum pro 200 qm Fläche, reduziert sich um die vorhandenen Bäume der Pflanzbindung gemäß § 9 (1) 25 a) BBauG vorgesehen.

Vorwiegend im östlichen Bereich sind öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) 15. BBauG vorgesehen.

In diesem Bereich befinden sich zwei Kinderspielplätze, sowie ein dritter Kinderspielplatz in südwestlicher Richtung als öffentliche Grünfläche, hier Spielplatz gemäß § 9 (1) 15. BBauG.

Mit Ausnahme der Zufahrten, Eingänge, Terrassen, sind alle Fläche innerhalb und außerhalb der Baugrenze gemäß § 23 Baunutzungsverordnung, die nicht bebaut werden, als private Gartenfläche anzulegen.

#### Ausgleichsmaßnahmen :

##### A) Innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes :

Innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes sind für Beeinträchtigungen als Ausgleich folgende Maßnahmen vorgenommen worden:

1. Pflanzbindung für Laubbäume und Obstbäume, als Ausgleich für Beeinträchtigung des örtlichen Klimas, des Landschaftsbildes und der Gehölzvegetation
2. Festsetzungen zum Überstellen der Straßen mit großkronigen Laubbäumen als Ausgleich für Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas und des Landschaftsbildes
3. Festsetzungen, Bepflanzung von einem Baum pro 200 qm überbaubarer Grundstücksfläche als Ausgleich für Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas und des Landschaftsbildes
4. Festsetzungen, zusätzliche Laubbäume im Bereich der öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätze, Pflanzung von einem Baum pro 200 qm Fläche als Ausgleich für Beeinträchtigung des Kleinklimas und des Landschaftsbildes



5. Neupflanzung von Laubbäumen und Sträuchern als mehrreihige und flächige Pflanzung, teilweise als innerstädtische, naturnahe Gehölzfläche, als Ausgleich des örtlichen Kleinklimas, des Landschaftsbildes, der Gehölzvegetation und für Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt

B) Außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes :

6. Neuanlage von Streuobstflächen auf landwirtschaftlicher Nutzfläche Acker- und Brachlandflächen, Flur 2, Parzellen Nr. 710, 711, 712 und 713/2, Gesamtfläche 7.340 qm, als Ausgleich für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (entfallene Obstbäume) das örtliche Klima zur Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt (Ausgleichsplan).

Durch die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen kann eine Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Die vorgesehenen Maßnahmen sind alle in oder in unmittelbarer Nähe des vorgesehenen Baugebietes zu realisieren.

Groß - Gerau, den 06.08.1987