Stadt Kelsterbach

Bebauungsplan Nr. 1/93 mit Landschaftsplan

"Gewerbegebiet Langer Kornweg I"

BEGRÜNDUNG gemäß §9 (8) BauGB

Diese Begründung beinhaltet als Anlage die Erläuterung zum Landschaftsplan.

1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan mit Landschaftsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i.V. mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 1122), der hierzu ergangenen Rechtsvorschriften, sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122), das Hessische Naturschutzgesetz (HNatG) und die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 665) zugrunde.

Nach §8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Kelsterbach ist Teil des FNP des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) von 1987.

Dieser weist das gesamte Plangebiet als gewerbliche Baufläche aus, mit Gemeinbedarfsflächen für Bauhof und Feuerwehr.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 11.06.1993 beschlossen, daß für das "Gewerbegebiet Langer Kornweg I" ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des betreffenden Bereiches auf der Grundlage des zur Zeit vorhandenen Rahmens, in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan mit Landschaftsplan bezweckt außerdem eine ausreichende ökologische Einbindung des Gewerbegebietes.

Zur Sicherung der Planung und um mögliche Fehlentwicklungen während der Planaufstellung zu vermeiden, wurde eine Veränderungssperre für den Planbereich als Satzung beschlossen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird in Flur 4 begrenzt: im Nordwesten.

Norden und

Nordosten

durch die nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen Nr. 93/17, 77/10, 96/8, 100/7, 103/1, 104/1, 106/3, 108/1, 113/1, 117/1, 118/1, 119/5, 119/3, 126/10, 135/4, 143/2, die nördlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen Nr. 153/2, 341/18, 342/3, 342/4, die nordöstliche Grundstücksgrenze der Parzelle Nr. 328/19 in Flur 4,

im Süden und

Südwesten

: durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Staudenring (Parzellen Nr. 339/66, 339/67, 339/48), die südöstliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Langer Kornweg (Parzelle Nr. 341/18), die südöstliche und südwestliche Grundstücksgrenze der Parzelle Nr. 92/11, die südwestliche Grundstücksgrenze der Parzelle 92/10 und die südwestliche Grundstücksgrenze der Parzelle Nr. 93/17 in Flur 4.

4. Beschreibung - Bestand

4.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich des Staudenrings und südlich des Eisenbahnanschlussgleises und ist ausschließlich im Süden, über den Staudenring, mit zwei Anschlußstellen öffentlich erschlossen.

Nördlich und östlich der Eisenbahnstrecke schließt sich ein großflächiges Industrie- und Gewerbegebiet an. Ebenso im südöstlich angrenzenden Bereich.

Im Süden - über dem Staudenring - liegt ein eng begrenztes Wohngebiet; im Westen grenzt ein vom Staudenring durchschnittenes Waldgebiet an. Topographisch kann das Plangebiet als eben angesehen werden.

4.2. Bisherige Nutzung

Der Planbereich ist bereits heute im Wesentlichen als Gewerbegebiet genutzt, sowie als Gemeinbedarfsfläche (Bauhof, Feuerwehr, Stadtgärtnerei).

Zu geringem Teil ist Wohnnutzung und Beherbergungsgewerbe angesiedelt.

4.3. Landschaftsplanerische Grundlagen

Wie die landschaftsplanerische Bestandsaufnahme zeigt, weist das Gebiet kaum natürliche oder naturnahe Stukturen auf. Die Flächen sind bereits zu 88,49% versiegelt. Eine zusätzliche Inanspruchnahme nicht versiegelter Flächen oder von Flora ist nicht gegeben. Im Gegenteil wird eine zusätzliche Bepflanzung und sonstiger Ausgleich innerhalb des Plangebiets ermöglicht.

Weitere Detailierung erfolgt in der Erläuterung zum Landschaftsplan.

5. Planung

5.1. Planungskonzept

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in Übereinstimmung mit dem Regionalen Raumordnungsplan der Planungsregion Südhessen. Die Flächen sehen Industrie- und Gewerbeflächen Bestand vor.

Der Flächennutzungsplan des UVF weist gewerbliche Baufläche sowie Gemeinbedarfsfläche aus.

Die im Wesentlichen vorhandene - gewerbliche Nutzung soll im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gesichert werden und durch landschaftsplanerische und grünordnerische Maßnahmen (Ausgleich) die gesamtökologische Bilanz des Planbereichs verbessert werden.

Im Einzelnen werden Art und Maß der Nutzung festgesetzt, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Gemeinbedarf, Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Flächen für Stellplätze und Garagen, sowie Bindungen für Anpflanzungen.

Darüber hinaus wird die Verwendung von Dachflächenwasser festgelegt.

5.2. Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung und hier insbesondere das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den bereits vorhandenen oberen Werten.

Die Höhe aller Vollgeschosse wurde begrenzt auf max. 12 m plus Staffelund Technikgeschoss, wobei die maximale Gebäudehöhe mit 18 m festgelegt ist.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglichen die Festsetzungen eine relativ hohe Ausnutzung der Grundstücke, wobei den individuellen gewerblichen Anforderungen durch eine große Variationsbreite in der Gestaltung Rechnung getragen ist.

Eine weitergehende, mit einer Reduzierung der begrünten Freiflächenanteile verbundene Verdichtung sowie größere Gebäudehöhen müssen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie im Hinblick auf den Flughafen ausgeschlossen werden.

Die Nähe zum Flughafen bedeutet eine starke Belastung für das Gewerbegebiet "Langer Kornweg I" in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr. Um zusätzlichen gebiets- und ortsfremden Verkehr aus dem Bereich des Gewerbegebietes und von der einzigen Erschließungsstraße möglichst fernzuhalten, werden zum einen "Gewerbebetriebe aller Art" dahingehend eingeschränkt, daß Einzelhandelsbetriebe mit über 700 m' Verkaufsfläche (überregionale Bedeutung) unzulässig sind.

Desweiteren werden gemäß §1 Abs. 5 BauNVO Parkhäuser bzw. "nicht notwendige Stellplätze und Garagen" aus städtebaulichen Gründen auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Als Begründung für den Ausschluß gilt unter anderem auch hier die Nähe des Flughafens. Die dort bestehende verstärkte Nachfrage nach Stellplätzen bedingt, daß ein entsprechendes Angebot im Gewerbegebiet "Langer Komweg" auch angenommen würde. Die Folge wäre ein verstärktes Verkehrsaufkommen, das von den örtlichen Straßen nicht ohne Probleme aufgenommen werden könnte sowie eine gebietsfremde Nutzung, die ausschließlich dem Flughafen zugeordnet ist. Gewerbegebietes der Stadt Kelsterbach wäre eine solche Nutzung funktional und damit städtebaulich fehl am Platz. Sie ist deshalb auszugrenzen. Es kommt hinzu, daß nach den Prognosezahlen des Flughafens mit einem Anstieg des Fluggastaufkommens gerechnet wird, dem in Zukunft nicht mehr als das gegenwärtig bereits vorhandene Parkplatzangebot zur Verfügung steht.

Mit einer weiteren Verknappung und gleichzeitigen Verteuerung der Parkplätze am Flughafen kann deshalb mit hoher Wahrscheinlichkeit gerechnet werden.

Parkplätze in unmittelbarer Nähe zum Flughafen sind damit nicht nur für Fluggäste ein interessantes Angebot, sondern auch für Investoren, die in Konkurrenz zu den relativ teuren Parkplätzen am Flughafen sich hier im Gewerbegebiet profitable Nutzungen bzw. Gewinne versprechen. Dadurch würden andere gewerbliche Nutzungen verdrängt, insbesondere Nutzungen mit einem höheren Angebot an Arbeitsplätzen. Im Gegensatz hierzu könnten die weitgehend automatisierten Parkhäuser nur wenige Arbeitsplätze anbieten.

Diese Entwicklung ist städtebaulich unerwünscht, weshalb Parkhäuser, Tiefgaragen bzw. generell Mietparkflächen ausgeschlossen werden.

5.3. Verkehrsanbindung / Erschließung

Das Plangebiet ist ausschließlich über den Staudenring öffentlich erschlossen, da im Norden eine Querungsmöglichkeit über die Bahnlinie ausgeschlossen ist und von Osten her privates, gewerblich genutztes Gelände den Bereich abriegelt.

Aufgrund der vorherrschenden Gewerbestruktur ist die Kfz-Erschließung dominierend. Aus diesem Grunde wird auch auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken großen Wert gelegt. Aufgrund der relativ großen Entfernung zum S-Bahnhof ist eine verbesserte Anbindung für die in dem Plangebiet Beschäftigten nur über eine Verbesserung der Buslinien möglich.

Im südlichen Zipfel des Planbereichs ist mit einer flächenhaften Festlegung der Verkehrsfläche die Möglichkeit gegeben, die Führung des Staudenrings zu optimieren.

Um eine Einbindung des Baugebietes in die Landschaft zu erreichen und um auch vom optischen Eindruck her die Standortqualitäten zu verbessern, sind unterschiedliche Randbepflanzungen vorgesehen.

Das Plangebiet ist voll erschlossen.

5.4. Landschaftsplanung und Ökologie

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan ist ein Landschaftsplan erstellt worden.

Die Erläuterungen zum Landschaftsplan sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Darüber hinaus ist festgesetzt, daß anfallendes Dachflächenwasser als Brauchwasser zu nutzen oder vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung auf dem Gelände zu versickern ist.

5.5. Überschlägige Kostenermittlung

Obgleich das Plangebiet voll erschlossen ist ergeben sich aufgrund der notwendigen Umgestaltung von Straßen und Grünflächen die folgenden vorläufigen - überschlägig ermittelten - Kosten:

Öffentliche Grünfläche

1400 qm -

à 25,- DM / qm

= 35.000,- DM

Ordnungsmaßnahmen:

Grunderwerb und Entschädigung

Abbruch

= 1.500.000,- DM

= 120.000,- DM

Gesamt

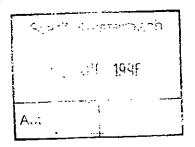
1.655.000,- DM

Anlage:

- Erläuterung zum Landschaftsplan

Darmstadt, Juli 1996

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



64521 GROSS-GERAU
IN DER BERLICH 3
TELEFON (06152) 55729 + 59938
TELEFAX (06152) 59242
GROSS-GERAUER VOLKSBANK
(BLZ 508 925 00) KONTO 282 502
KREISSPARKASSE GROSS-GERAU
(BLZ 508 525 53) KONTO 32 607

TAG 20.07.1994 G/Ma Änderung 27.09.1994 Änderung 31.07.1995 Änderung 29.09.1995 Änderung 06.08.1996

Projekt-Nr. 32-93 Stadt Kelsterbach Landschaftsplan zu dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Langer Kornweg I"

ERLÄUTERUNG ZUM LANDSCHAFTSPLAN
als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan

1.) Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Langer Kornweg I" der Stadt Kelsterbach wird ein Landschaftsplan erarbeitet. Die Aufstellung des Landschaftsplanes erfolgt aufgrund der beabsichtigten Neuordnung der städtebaulichen Entwicklung des Geltungsbereiches.

2.) Flächen innerhalb des Geltungsbereiches

Wie aus dem Bestandsplan Nr. 66/94 vom 25.05.1994 mit Änderung vom 28.07.1995 und 05.08.1996 im Maßstab 1: 1.000 ersichtlich, umfaßt der räumliche Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB die Parzellen südlich, südöstlich und südwestlich einer Bahnanlage und nördlich der Parzellengrenze des Staudenringes sowie westlich eines vorhandenen Waldes.

3.) Grenzen des Landschaftsplanes gemäß § 9 (7) BauGB

Das Gebiet des Landschaftsplanes wird wie folgt begrenzt: Im Nordwesten, Norden und Nordosten durch die nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 93/17, 77/10, 96/8, 100/7, 103/1, 104/1, 106/3, 108/1, 113/1, 117/1, 118/1, 119/5, 119/3, 126/10, 135/4, 143/2, die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 153/2, 341/18, 342/3, 342/4, die nordöstliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 328/19 in Flur 4; im Süden und Südwesten durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Staudenring (Flurstück 339/66, 339/67, 339/48), die südöstliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Langer Kornweg die südöstliche und südwestliche (Flurstück 341/18), Grundstücksgrenze des Flurstücks 92/11 und die südwestliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 93/17 in Flur 4.

4.) Flächennutzung, Pflanzen- und Tierbestände, Biotoptypen

Die Flächennutzung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes sieht folgendermaßen aus: Die Flächen nordöstlich Langer Kornweg stellen sich als bebaute Flächen mit befestigten und unbefestigten Flächen, geringen privaten Grünflächen und einzelstehenden Bäumen und Sträuchern sowie flächigen und reihigen Beständen aus Bäumen und Sträuchern standorttypischer und nichtstandorttypischer Arten dar. Die Flächen nördlich des Staudenringes, südwestlich und südöstlich Langer Kornweg, stellen sich im Nordostbereich als bebaute Flächen mit befestigten und unbefestigten Flächen, geringen privaten Grünflächen und einzelstehenden Bäumen und Sträuchern sowie flächigen und reihigen Beständen aus Bäumen und Sträuchern standorttypischer und nichtstandorttypischer Arten mittleren Bereich befinden sich die Feuerwehr, die Stadtgärtnerei und der Bauhof. Die Flächen stellen sich als bebaute Flächen mit befestigten und unbefestigten Flächen, Anzuchtsflächen, einzelstehenden Bäumen und Sträuchern sowie flächigen und reihigen · Beständen aus Bäumen und Sträuchern standorttypischer nichtstandorttypischer Arten dar.

Die Flächen südwestlich der Stadtgärtnerei, des Bauhofs und der Feuerwehr bis zu einer Stichstraße vom Staudenring zu dem Langer Kornweg stellen sich als bebaute Flächen mit befestigten und unbefestigten Flächen, geringen privaten Grünflächen einzelstehenden Bäumen und Sträuchern sowie flächigen und reihigen aus Bäumen und Sträuchern standorttypischer Beständen

nichtstandorttypischer Arten dar.

Die Flächen südwestlich der Stichstraße stellen sich als öffentliche Grünfläche mit einzelstehenden Bäumen und Sträuchern sowie flächigen und reihigen Beständen aus Bäumen und Sträuchern standorttypischer und nichtstandorttypischer Arten dar.

Die Flächen nordwestlich Langer Kornweg in Richtung zu der Bahnanlage stellen sich als bebaute Flächen mit befestigten und unbefestigten Flächen und einzelstehenden Bäumen und Sträuchern sowie flächigen und reihigen Beständen aus Bäumen und Sträuchern standorttypischer und nichtstandorttypischer Arten dar.

Innerhalb der gärtnerisch genutzten Flächen wurden keine Besonderheiten im Bereich der Vegetationsflächen aufgefunden.

Bei den Tierarten wurden im Untersuchungsgebiet folgende Bestände aufgefunden: (Die mit * gekennzeichneten Arten konnten zur Zeit der Kartierung determiniert werden - auch durch Fährten. Alle anderen Arten deuten potentielle Vorkommen an, die sich aus der Habitatstruktur vermuten lassen.)

Säuger (Mammalia):

Erinaceus europaeus* - Igel Microtus arvalis* - Feldmaus

Vögel (Aves):

Columba palumbus* - Ringeltaube
Passer domesticus* - Haussperling
Passer montanus* - Feldsperling
Pica pica* - Elster
Turdus merula* - Amsel

Schmetterlinge (Lepidoptera):

Pieris brassicae* - Kohlweißling

Biotoptypen:

Die Biotop-/Nutzungstypen des Geltungsbereiches (Allgemeine Kennzeichen und wesentliche Standortfaktoren)

Gebüschpflanzung, standortfremd, flächiger und reihiger Bestand aus Bäumen und Sträuchern (Biotoptyp Nr. 02.500)

Einzelbaum, einheimisch, Laubbaum/Obstbaum (Biotoptyp Nr. 04.110)

Einzelbaum, nicht standortgerecht (Biotoptyp Nr. 04.120)

Diese Form umfaßt verschiedene linien- und flächenförmige Lebensräume, sie unterscheiden sich besonders hinsichtlich des Alters- und Reifegrades (Totholzanteile), der Vegetationsstruktur (Niederhecke, Baumhecke) sowie des Grades menschlicher Beeinflussung (Artenzusammensetzung). Das Arteninventar hängt neben dem Nahrungs- und Strukturangebot auch von der Einbettung und Vernetzung dieser Biotoptypen in der Landschaft ab; sie stellen häufig Teillebensräume für viele Tierartengruppen dar.

<u>Versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt, Pflaster)</u> <u>Nutzungstyp Nr. 10.510/10.520)</u>

Die Flächen stellen komplett versiegelte Bereiche dar, die geringe bis keine Wertigkeit für den Naturhaushalt aufweisen.

Nicht versiegelte Flächen (Schotter, Kies und Sand) (Nutzungstyp Nr. 10.530)

Die Flächen stellen teilversiegelte Bereiche dar, die nur geringe Wertigkeit für den Naturhaushalt aufweisen.

<u>Befestigte und begrünte Flächen, Rasenpflaster, Rasengittersteine</u> (Nutzungstyp Nr. 10.540)

Die Flächen stellen teilversiegelte Bereiche dar, die nur wenig Wertigkeit für den Naturhaushalt aufweisen.

Dachflächen nicht begrünt (Nutzungstyp Nr. 10.710)

Die nicht begrünten Dachflächen der Gebäude stellen keine Wertigkeit für den Naturhaushalt dar.

<u>Gärtnerisch gepflegte Anlage, Wiese, strukturarme Grünanlage</u> (Biotoptyp Nr. 11.221)

Diese Form umfaßt intensiv genutzte Flächen, auf denen sich keine gesellschafts- und formenreiche Ausprägung innerhalb der pflanzensoziologischen Systematik entwickeln kann.

5.) Angrenzende Flächennutzung

Im Nordwesten, Norden und Nordosten Bahnanlage, angrenzend im Südwesten Pumpstation, im Norden bebaute Fläche mit geringen Grünflächen, im Nordosten bebaute Fläche mit geringen Grünflächen, im Süden der Staudenring mit Straßenbegleitgrün, im Südosten bebaute Fläche mit geringen privaten Grünflächen, im mittleren Bereich Fläche für die Landwirtschaft – Acker –, im Westbereich südlich des Staudenrings bebaute Flächen mit privaten Grünflächen, im Westen befindet sich Wald bestehend aus Eiche, Esche, Robinie, Unterbewuchs Brombeere, Eiche, Holunder, Robinie, Vogelkirsche und Weißdorn. Der Waldbestand ist durch einen Weg im südwestlichen Bereich getrennt. Im nordwestlichen Bereich befinden sich unbefestigte Flächen sowie ein Gehölzbestand, bestehend aus Brombeere (9), Eibe (13), Eiche (15), Esche (17), Feuerdorn (22), Ginster (29), Goldregen (30), Hasel (33), Kiefer (42), Kolkwizie (44), Pfaffenhütchen (53), Ranunkelstrauch (54), Robinie (55), Rose (56), Schneebeere (59), Spierstrauch (64) und Weißdorn (71), angrenzend der Staudenring.

6.) Höhensituation

Das Gelände des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes liegt im Höhenbereich NN 105,00.

7.) Planungsgrundlagen

7.1 Raumplanerische Vorgaben

7.1.1 Vergleich zu Vorhaben der Regionalplanung

In dem durch die Hessische Landesregierung am 09.03.1995 festgestellten Regionalen Raumordnungsplan der Planungsregion Südhessen, bekannt gemacht vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung mit Erlaß vom 26.04.1995 (Staatsanzeiger 26/95), Teilkarte 1, ist die Fläche als Industrieund Gewerbefläche Bestand dargestellt.

7.1.2 Standortkarte von Hessen - Natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung

Die Standortkarte von Hessen, Natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung, herausgegeben vom Hessischen Minister für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Landwirtschaft und Landentwicklung, Wiesbaden 1979, Karte L 5916 Frankfurt am Main – West, weist die Fläche als Weißfläche, außerlandwirtschaftlich genutzte Fläche aus.

7.1.3 Standortkarte von Hessen - Hydrogeologische Karte

Die Standortkarte von Hessen – Hydrogeologische Karte –, herausgegeben vom Hessischen Minister für Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Landwirtschaft und Landentwicklung, Wiesbaden 1984, Karte L 5916 Frankfurt am Main – West, stellt die Flächen als Weißfläche (bebaute Flächen) dar. Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist als A_2 – wechselnd mittel bis gering – dargestellt.

7.1.4 Standortkarte von Hessen - Gefahrenstufenkarte Bodenerosion durch Wasser

In der Standortkarte von Hessen - Gefahrenstufenkarte Bodenerosion durch Wasser -, herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz, Landentwicklung, Wiesbaden 1993, Karte L 5916 Frankfurt am Main - West, ist die Fläche als bebaute Fläche dargestellt.

7.1.5 Flächenschutzkarte Hessen

Die Flächenschutzkarte Hessen, herausgegeben vom Hessischen Minister für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten, Wiesbaden 3. Auflage 1983, Karte L 5916 Frankfurt am Main - West, weist die Fläche als Weißfläche aus.

7.1.6 Biotopkartierung

Die landesweite Biotopkartierung Hessen befindet sich für diesen Bereich zur Zeit in Aufstellung. Die Biotopkartierung Hessen, durchgeführt durch den RP, Abteilung VIII Forsten und Naturschutz, weist kein Biotop in dem räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes aus.

7.1.7 Flächennutzungsplan - Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt am Main weist für das Gebiet gewerbliche Fläche Bestand aus.

8.) Natürliche Grundlagen

8.1 Geologie

Gemäß der Geologischen Übersichtskarte von Hessen, Maßstab 1 : 300.000, herausgegeben vom Hessischen Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden 1989, ist das Gebiet dem Quartär zuzurechnen. Im Bereich des Pleistozän sind Kies und Sand (Flugsand) entstanden.

8.2 Boden

Gemäß der Bodenkarte der Nördlichen Oberrheinebene im Maßstab 1 : 50.000, herausgegeben vom Hessischen Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden 1990, Nordteil, stellt sich die Bodenart als Braunerde aus Decksediment über Terrassensand und -kies dar.

8.3 Hydrologie - Wasser

Durch das Gebiet verläuft kein Gewässer.

8.4 Naturräumliche Gliederung

Das Gebiet des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes liegt in der naturräumlichen Gliederung der Landschaftseinheiten:

- 1. Ordnung: Großregion Deutsche Mittelgebirgsregion
- 2. Ordnung: Region 2 Oberrheinische Tiefebene
- Ordnung: Haupteinheitengruppe
 Rhein-Main-Tiefland
- 4. Ordnung: Haupteinheit
 - 232 Untermainebene
- 5. Ordnung: Untereinheit

232.120 Mönchwald und Dreieich

8.5 Potentielle und reale Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation ohne Eingriff des Menschen würde sich in diesem Bereich als Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald darstellen (als heutige potentielle natürliche Vegetation wird diejenige Pflanzengesellschaft bezeichnet, die sich auf einem bestimmten Standort ohne Veränderung der äußeren – in der Regel menschlichen – Einflüsse als Endstadium der Vegetationsentwicklung einstellt). Diese potentielle natürliche Vegetation ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes nicht mehr vorhanden.

Die reale Vegetation weist eine komplett in Anspruch genommene bebaute, befestigte und unbefestigte Fläche auf.

8.6 Rote Listen Arten (Pflanzen, Tiere)

Bedingt durch die bereits intensiv stattgefundene Inanspruchnahme der Flächen sind keine Rote Listen Arten an Pflanzen festgestellt worden.

In dem Gebiet sind - bedingt durch die intensive Nutzung - bei der Bestandsaufnahme keine Tierarten festgestellt worden, die der Roten Liste zuzurechnen sind. Eine Untersuchung des Tierspektrums in diesem Gemarkungsbereich ist nicht vorhanden.

8.7 Klima

Nach der Standortkarte von Hessen - Das Klima -, herausgegeben vom Hessischen Minister für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten, Wiesbaden 1981, liegen die durchschnittlichen Niederschläge zwischen 550 und 600 mm im Jahr. Die mittlere jährliche Lufttemperatur beträgt zwischen 9 + 10° Celsius. Das Klimagebiet läßt sich nach der Klassifikation dem warmgemäßigten Regenklima zuordnen.

9.) Bewertung

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

Gesamtfläche	152.419,00	qm	100,00	ફ
Bauliche Anlagen, Gebäude Fläche Versorgungslage - Elektro Befestigte Flächen (Straßen,	44.832,50 80,50	đm	29,42 0,05	
Höfe, Plätze, Lagerflächen) Unbefestigte Flächen Rasenfugenpflaster	76.703,50 12.959,75 293,00	gm	50,33 8,50 0,19	용
Öffentliche Grünanlage Private Grünflächen	1.034,00	dw dw	0,19 0,68 0,80	윰
Wiese / Rasen Gehölzflächen	8.063,50 7.227,00		5,29 4,74	

Innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes befinden sich 47 Nadelbäume, 173 Laubbäume und 27 Obstbäume (mit den Bäumen in den Gehölzflächen).

Die Flächen stellen sich als bereits zu 88,49 % bebaute, versiegelte und teilversiegelte Flächen dar. Lediglich 11,51 % sind als nicht versiegelte offene Flächen vorhanden.

Durch die Inanspruchnahme des 152.419,00 qm großen Geländes sind - bedingt durch die vorhandene Bebauung - neue Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes, des Klimahaushaltes, des Wasserhaushaltes, des Landschaftsbildes, der Erholung, der Flora und der Fauna nicht mehr oder nur noch geringfügig zu erwarten, da beabsichtigt ist, mit grünordnerischen Maßnahmen die vorhandenen Beeinträchtigungen zu reduzieren und auszugleichen.

Bei Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden geeignete Maßnahmen innerhalb des Gebietes durchgeführt, um diese Beeinträchtigungen zu reduzieren. Eine Möglichkeit der Vermeidung von Beeinträchtigungen und deren Minimierung ist zu finden, um die durch die Beeinträchtigungen auftretenden Schäden auf den Landschaftshaushalt auszugleichen (Randbepflanzungen, Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Vertikalbegrünung).

9.1 Bodenhaushalt

Eine Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes ist durch den Geltungsbereich des Landschaftsplanes im Bereich der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen gegeben, wobei bereits 88,49 % der Flächen als komplett versiegelt und teilversiegelt anzusprechen sind. Es wird angestrebt, zusätzliche Flächen zu entsiegeln. In dem Bereich der bebauten Flächen und der Belagsflächen ist und wird die Bodenfläche durch Versiegelung beeinträchtigt. Es wurde und wird Lebensraum von Flora und Fauna in geringer Form in Anspruch genommen.

Durch die Inanspruchnahme von Bodenflächen ist innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes eine Optimierung der Biotopfunktionen durchzuführen (Ausbildung einer breiteren Randbegrünung, Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen, sowie Vertikalbegrünung).

9.2 Klimahaushalt

Eine Veränderung des Kleinklimas ist in dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes bereits eingetreten, wobei durch die Schaffung von größeren Randzonen und Gehölzflächen und Baumpflanzungen innerhalb der Grundstücke einer aufkommenden Belastung durch Versiegelung entgegengewirkt wird. Die innerhalb des Gebietes auftretenden klimatischen Veränderungen können durch die vorgenannten Maßnahmen innerhalb des Geländes ausgeglichen werden (Vertikalbegrünung).

9.3 Wasserhaushalt

Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes ist für Geltungsbereich des Landschaftsplanes bereits eingetreten, da größere Flächen versiegelt sind. Es ist beabsichtigt, ankommende Dachflächenwasser als Brauchwasser zu nutz Überschüssiges Wasser wird, vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung - durch Versickerung dem Boden wieder zugeführt. Es ist nicht beabsichtigt, dieses Wasser der Kläranlage zuzuführen oder über eine Vorflut zu entsorgen. Danach sollen Sickermulden das ankommende Oberflächenwasser aufnehmen und dem Boden wieder zuführen. Es können auch Zisternen das ankommende Niederschlagswasser aufnehmen, im oberen Bereich führen Sickerringe das überschüssige Wasser dem Grundwasser wieder zu, so daß der Wasserhaushalt für dieses Gebiet weitestgehend stabil bleibt und Wasser für die Beregnung der Außenanlagen nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz benötigt wird.

Durch diese Maßnahmen sowie zusätzliche Bepflanzungen (Großbäume im privaten Bereich, breitere Randbepflanzung sowie zusätzliche Vertikalbegrünung) kann ein Ausgleich innerhalb des Geländes durchgeführt werden.

9.4 Landschaftsbild

Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes findet durch die Bebauung des Geländes nicht statt, da allseitig - bis auf einen schmalen Streifen im südlichen Bereich - das Gelände von einer bestehenden, zum Teil höheren Bebauung umgeben ist. Durch beabsichtigte Randbegrünungsmaßnahmen uVertikalbegrünung erfolgen grünordnerische Maßnahmen zur Aufwertung der gewerblichen Bauflächen.

9.5 Erholung

Die Flächen dienen nicht der Erholung, da sie als bebaute und eingefriedete Flächen dem öffentlichen Zutritt verwehrt sind.

9.6 Flora

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flora ist in dem bereits zu 88,49 % komplett versiegelten oder teilversiegelten Gebiet nicht gegeben. Es ist beabsichtigt, weitere Gehölzflächen als Randgrün anzulegen sowie Pflanzmaßnahmen von 1 Baum pro 200 qm überbaubare Grundstücksfläche durchzuführen. Weiter erfolgen Vertikalbegrünungen sowie grünordnerische Maßnahmen innerhalb von privaten und öffentlichen Flächen.

Durch diese Maßnahmen ist ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes möglich.

9.7 Fauna

Eine Beeinträchtigung von Kleinlebewesen hat im Bereich der versiegelten Flächen bereits stattgefunden. Größere zusätzliche Versiegelungen erfolgen nicht. Es erfolgt eine Reduzierung der versiegelten Flächen durch Randeingrünung sowie Pflanzmaßnahmen von 1 Baum pro 200 qm überbaubare Grundstücksfläche. Weiter erfolgen Vertikalbegrünungen sowie grünordnerische Maßnahmen innerhalb von privaten und öffentlichen Flächen.

Durch diese Maßnahmen ist ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes möglich.

9.8 Bewertung des Istzustandes

Die Flächenbilanz für die Bewertung des Istzustandes erfolgt auf der Basis der Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 6 ff HENatG und Ausgleichsabgabenverordnung - AAV -) und ergibt einen Biotopwert von 859.813,40 Punkten.

10.) Resümee

Mit der Aufstellung des Landschaftsplanes zu dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Langer Kornweg I" der Stadt Kelsterbach werden geringfügig Belange von Natur und Landschaft berührt, da bereits 88,49 % der Flächen versiegelt oder teilversiegelt sind. Um die Errichtung von weiteren gewerblichen Bauten zu ermöglichen, erfolgt eine Verdichtung und städtebauliche Entwicklung des Gebietes, um nicht zusätzliche Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Bei der Suche von geeigneten Flächen für weitere gewerbliche Nutzungen sind die Flächen, da sie größtenteils bereits versiegelt sind, als ideal anzusehen. Der Standort ist weiter an dieser Stelle sinnvoll, da keine hochwertig ökologischen Flächen in Anspruch genommen werden, und durch die beabsichtigten grünordnerischen Maßnahmen auf dem Gelände und im Straßenraum eine zusätzliche Abschirmung gegenüber der angrenzenden Bebauung erfolgt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Langer Kornweg I" ist es notwendig, einen Landschaftsplan zu erarbeiten, um grünordnerische Festsetzungen für den Bebauungsplan zu treffen und Ausgleichsflächen für die Inanspruchnahme von Boden, Klima, Wasserhaushalt, Landschaftsbild, Erholung, Flora und Fauna in unterschiedlichen Maßen innerhalb des Geländes zur Verfügung zu stellen.

<u>Flächenbilanz</u> Bez. d. Maßnahme : Stadt Kelsterbach, Landschaftsplan zu dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Langer Kornweg I"

Blatt: 1

Blatt : 1 Kreis-Nr.:		Magnaphen N	THE PLANT	vewerbeyebiet hanger kornweg	ornweg i"	
Nutzungs-/Biotontwn	Gortanalit.				***************************************	
nach Biotopwertliste	je m²	<pre>riachenanteil (m²) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme</pre>	styp nach Maßnahme	Biotopwert vorher Sp 2 x Sp 3	nachher Sn 2 v Sn 4	
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3		מי מי מי	2. 4. 5. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4.	
Übertrag			1		3p. 0	
BESTAND 02.500 Hecken/Gebüschpflan- zung (standortfremd, Zier- gehölze) – innerstädtisch	23	7.227,00 gm		166.221,00		
			-			
Summe/Übertrag		7.227,00 gm		166 221 00		
Biotopwertdifferenz :Summe der minus Sp. 6 auf dem letzten B. für Gesamtmaßnahme	der Sp. 5 n Blatt			Biotopwertdifferenz	renz :	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung : Grundstücksbereitstellung Technische Baumaßnahme : Biologische Baumaßnahme :	reitstellung : unaBnahme : aumaßnahme :		Bei Ersatzmaßnahmen Sa.	hmen :	Bei Ersatz- maßnah- men
						Punkte

Kreis-Nr.:

Blatt : 2

<u>Flächenbilanz</u> Bez. d. Maßnahme : Stadt Kelsterbach, Landschaftsplan zu dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Langer Kornweg I"

Maßnahmen-Nr.:

Wertpunkte je m²
J
·
Grundstücksbereitstellung Technische Baumaßnahme : Biologische Baumaßnahme :

<u>Flächenbilanz</u> Bez. d. Maßnahme : Stadt Kelsterbach, Landschaftsplan zu dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Langer Kornweg I"

Blatt : 3 Kreis-Nr.:		Maßnahmen-Nr	Nr.:		1) :	
Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m²	Flächenanteil (m²) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme	typ nach Maßnahme	Biotopwert vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp.2 x Sp.4	
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	ļ		Sp. 6	
Übertrag		7.227,00 gm	•	270.635,90		
BESTAND 10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen 10.530 Schotter-, Kies- u.	m	76.703,50 gm		230.110,50		
-weye, egelt, E egitters	1 0	12.959,75 gm		77.758,50		
10.710 Dachflächen nicht begrünt, Versorgungsanlage Elektro	~ m	293,00 gm		2.051,00		
11.221 Ziergarten, gärt- nerisch gepflegte Anlagen, privat und öffentlich Wiese/Rasen	, -			134.739,00		
	•	mp 0, 1970:01		144.518,50		
Summe/Übertrag		152.419,00 gm		859,813,40		
Biotopwertdifferenz :Summe de minus Sp. 6 auf dem letzten B für Gesamtmaßnahme	der Sp. 5 n Blatt			Biotopwertdifferenz	renz :	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung : Grundstücksbereitstellung Technische Baumaßnahme : Biologische Baumaßnahme :	reitstellung : umaßnehme : aumaßnahme :		Bei Ersatzmaßnahmen Sa.	ihmen : DM	Bei Ersatz- maßnah- men DM/
			-			Punkte

11.) Planung

Wie aus dem Entwurf, Plan Nr. 102/96 vom 05.08.1996 im Maßstab 1:1.000 ersichtlich, erfolgt die Pflanzbindung vorhandener Bäume, Einzelsträucher und Obstbäume, Ahorn (a), Birke (c), Blutpflaume (d), Buche (e), Eberesche (f), Fichte (l), Holunder (p), Kastanie (r), Kirschlorbeer (t), Linde (v), Robinie (z2), Rose (z3), Sommerflieder (z5), Tanne (z6), Vogelkirsche (z7), Wacholder (z8), Weide (z9), Zeder (z11), Zierkirsche (z13), Zypresse (z14), Obstbaum, gemäß § 9 (1) 25.b) BauGB.

Weiterhin erfolgt die Pflanzbindung vorhandener Bäume und Sträucher (Gehölzgruppen), Ahorn (1), Alpenrose (2), Berberitze (5), Birke (6), Blutjohannisbeere (7), Blutpflaume (8), Brombeere (9), Eberesche (11), Efeu (12), Eibe (13), Erikastrauch (16), Falscher Jasmin (19), Felsenbirne (20), Felsenmispel (21), Feuerdorn (22), Fichte (23), Fingerstrauch (25), Flieder (26), Forsythie (27), Ginster (29), Goldregen (30), Hainbuche (31), Hartriegel (32), Hasel (33), Heckenkirsche (34), Holunder (37), Kiefer (42), Kirschlorbeer (43), Kolkwitzie (44), Kriechspindel (45), Lebensbaum (47), Liguster (48), Mahonie (50), Obst (51), Pfaffenhütchen (53), Ranunkelstrauch (54), Robinie (55), Rose (56), Schneeball (58), Schneebeere (59), Sommerflieder (61), Spierstrauch (64), Tanne (65), Wacholder (67), Weide (69), Weißdorn (71), Winterjasmin (72), Zierkirsche (73), Zierquitte (74), Zypresse (75), gemäß § 9 (1) 25.b) BauGB.

Es erfolgt das Anpflanzen einer mehrreihigen Pflanzung aus standorttypischen Laubbäumen und Laubsträuchern,
Laubbäume, z.B.: Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Weißbirke (Betula pendula), Wildapfel (Malus communis), Wildbirne (Pyrus communis), Winterlinde (Tilia cordata),
Laubsträucher, z.B.: Hartriegel (Cornus mas), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hundsrose (Rosa canina), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Salweide (Salix caprea), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), zur Durchgrünung des Gebietes, Eingänge und Zufahrten sind nicht gestattet, Größe Laubbäume 18/20 cm Stammumfang (10 % der Pflanzfläche), Größe Laubsträucher 60/80 cm (90 % der Pflanzfläche), Abstand Laubbäume 8 m, Abstand der Gehölze 1,25 - 1,50 m, gemäß § 9 (1) 25.a) BauGB.

Weiter erfolgt das Anpflanzen einer mehrreihigen Pflanzung aus standorttypischen Laubbäumen und Laubsträuchern, Laubbäume, z.B.: Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Weißbirke (Betula pendula), Wildapfel (Malus communis), Wildbirne (Pyrus communis), Winterlinde (Tilia cordata),

Laubsträucher, z.B.: Hartriegel (Cornus mas), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hundsrose (Rosa canina), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Salweide (Salix caprea), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), zur Durchgrünung des Baugebietes, Eingänge und Zufahrten sind gestattet, Größe Laubbäume 18/20 cm Stammumfang (10 % der Pflanzfläche), Größe Laubsträucher 60/80 cm (90 % der Pflanzfläche), Abstand Laubbäume 8 m, Abstand der Gehölze 1,25 - 1,50 m, gemäß § 9 (1) 25.a) BauGB.

Weiter erfolgt das Anpflanzen einer mehrreihigen Pflanzung mit standorttypischen Laubsträuchern mit Höhenbeschränkung an Straßeneinmündungen, Laubsträucher bis 1,00 m Höhe, z.B. Niedrige Strauchrose (Rosa rugotida), Niedrige Purpurbeere (Symphoricarpos Hancock), Eingänge und Zufahrten zu den Straßenräumen sind gestattet und nicht gestattet, gemäß § 9 (1) 25.a) BauGB.

Es erfolgt die Pflanzung von 1 Baum pro 200 gm überbaubarer Grundstücksfläche,
Großkroniger Laubbaum z.B.: Hainbuche (Carpinus betulus),
Spitzahorn (Acer platanoides), Vogelbeere (Sorbus aucuparia),
Stieleiche (Quercus robur), Weißbirke (Betula pendula), Winterlinde (Tilia cordata), Größe Laubbäume 18/20 cm Stammumfang, gemäß § 9 (1) 25.a) BauGB.

Als Vertikalbegrünung erfolgt das Anpflanzen von Kletterpflanzen, z.B.: Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata), 1 Kletterpflanze pro 3,00 m fenster- und türloser Bereich, gemäß § 9 (1) 25.a) BauGB.

Es erfolgt die Festsetzung öffentlicher Grünflächen (Bestand/Planung), hier: Grünanlage, gemäß § 9 (1) 15. BauGB.

Weiter wird die Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) 11. BauGB festgesetzt.

Es werden Versorgungsflächen, hier: Elektrizität, gemäß \S 9 (1) 12. BauGB festgesetzt.

Es werden flächen für Gemeinbedarf, hier: Feuerwehrgerätehaus, Bauhof, Stadtgärtnerei, gemäß \S 9 (1) 5. BauGB festgesetzt.

Es werden die Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

15 % der Grundstücksflächen sind als Garten- und Grünflächen auszubilden.

Das Dachflächenwasser wird als Brauchwasser genutzt. Überschüssiges Wasser wird - vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung - über Versickerungsmulden dem Grundwasser wieder zugeführt, oder über Zisternen gesammelt und durch Sickerringe im oberen Bereich das überschüssige Wasser dem Grundwasser wieder zugeführt. Das Restwasser wird für die Beregnung der Außenanlage verwendet.

12.) Ausgleichsmaßnahmen

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

- 1. Neupflanzung von Laubbäumen sowie Laubsträuchern als mehrreihige Pflanzung als Ausgleich für Beeinträchtigungen des
 Landschaftsbildes, für Beeinträchtigungen von Fauna und Flora
 und der beabsichtigten Bodenversiegelung durch Gebäude- und
 Verkehrsflächen.
- 2. Festsetzungen für die Vertikalbegrünung als Ausgleich für die in Anspruch genommenen Flächen.

12.1 Minimierung von Beeinträchtigungen

 Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser, Rückführung des Oberflächenwassers (Niederschlagswasser von Dachflächen) über Zisternen oder Versickerungsmulden, vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung. Flächen auf der Basis des Entwurfes, Plan Nr. 102/96:

Gesamtfläche	152.419,00	qm	100,00	윰
Überbaubare Fläche	117.018,25	CT ID	76,77	Q_
Versorgungsanlage Elektro	80,50		0,05	
Verkehrsfläche/Befestigte Flächen (Höfe) Öffentliche Grünfläche	16.154,25	dw	10,60	ફ
Bestand	900,00	gm	0,59	윰
Planung	542,75	qm	0,36	
Gehölze Bestand	2.315,75	qm	1,52	
Gehölze Planung	15.407,50		10,11	

Es bleiben 4 Obstbäume, 48 Laubbäume und 15 Nadelbäume erhalten mit den Bäumen in den Gehölzflächen). Es bleiben an Gehölzen 2.315,75 gm erhalten.

Pflanzung

Es werden 586 Laubbäume im Bereich der privaten Flächen neu gepflanzt.
Die Laubbäume werden mit einem Stammumfang von 18/20 cm neu gepflanzt.
Weiter werden 15.407,50 qm Gehölze in einer Größenordnung von 60/80 cm neu gepflanzt.

<u>Flächenbilanz</u> Bez. d. Maßnahme : Stadt Kelsterbach, Landschaftsplan zu dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Langer Kornweg I"

Maßnahmen-Nr.:

Kreis-Nr.:

Blatt: 4

Nitainan /Distant						
Marcamgs=/ Blocopryp	Wertpunkte	Flachenanteil (m²)		Biotopwert		•
Biotopwertliste	le m	Je Blotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme	styp nach Maßnahme	vorher Sp. 3	nachher Sp.2 x Sp.4	
Sp. 1	. Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	l N	Sp. 6	
Übertrag		152.419,00 gm		1 -		
PLANUNG 02.400 Hecken-/Gebüsch- pflanzung standortgerecht (neu) und standortfremd (alt) 04.110 Laubbäume neu 586 St. x 3,00 gm = 1.758,00 Einzelbaum einheimisch, standortgerecht,Obstbäume 2 St.1,00x1,00x3,14= 6,28 2 St.2,00x2,00x3,14= 50,24 2 St.2,50x2,50x3,14= 39,26	33 33 33 34 34 34 34 34 34 34 34 34 34 3		17.723,25 gm		407.634,75 54.498,00 194,68 438,34 1.557,44	·
Summe/Übertrag		152.419,00 gm	17.723,25 gm	859.813.40	465 540 27	
Biotopwertdifferenz :Summe der Sp. minus Sp. 6 auf dem letzten Blatt für Gesamtmaßnahme	r Sp. 5 latt			Biotopwertdifferenz		
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: Grundstücksbereitstellung Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:	reitstellung . umaßpabme : aumaßnahme :		Bei Ersatzmaßnahmen Sa.	hmen :	Bei Ersatz- maßnah- men DM/
						Punkte

<u>Flächenbilanz</u> Bez. d. Maßnahme : Stadt Kelsterbach, Landschaftsplan zu dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Langer Kornweg I"

		7											
											Bei Ersatz-	maßnan- men DM/	Funkte
	nachher Sp.2 x Sp.4	9 as	1 10		142.616,61		248.249,70	·	956 406 50		hmen :	MQ	
))	Biotopwert vorher Sp.2 x Sp.3	Sp	1 -	<u>.</u> !					859 R13 40	Biotopwertdifferenz	Bei Ersatzmaßnahmen	.gg-	
Nr.:	typ nach Maßnahme	Sp. 4	1 (1)	1	47.538,87 gm		82.749,90 gm		148.012.02 cm				
Maßnahmen-Nr.	Flächenanteil (m²) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme	Sp. 3	152.419,00 gm						152.419,00 qm	l .	eitstellung	maßnahme : umaßnahme :	
-	Wertpunkte je m	. Sp. 2			m		m			der Sp. 5 Blatt	Planung : Grundstücksbereitstellung	Technische Baumagnahme Biologische Baumaßnahme	
Blatt : 5 Kreis-Nr.	Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Sp. 1	Übertrag	PLANUNG 10.510 Völlig versiegelte Fläche, Straße 12.979,25 Versorgungsfl. 80,50 Befestigte nicht bebaubare Flächen 34.479,12	10.710 Dachfläche nicht begrünt 152.419,00 ./. Verkehrsfl. 12.979,25	Grünfläche 1.442,75 ./. Versorgungsfl. 80,50 137.916,50	137.916,50 × 0,6= 82.749,90		Summe/Übertrag	Biotopwertdifferenz :Summe der minus Sp. 6 auf dem letzten Bla für Gesamtmaßnahme	Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen		

Kreis-Nr.:

Blatt : 6

<u>Flächenbilanz</u> Bez. d. Maßnahme : Stadt Kelsterbach, Landschaftsplan zu dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Langer Kornweg I"

Maßnahmen-Nr.:

(

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste Sp. 1	Wertpunkte je m sp. 2	Flächenanteil (m²) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme Sp. 3	styp nach Maßnahme Sp. 4	Biotopwert vorher Sp.2 x Sp.3 Sp. 5	nachher Sp.2 x Sp.4 Sp. 6	
		152.419,00 gm	148.012,02 gm	859.813,40	856.406,58	
PLANUNG 10.740 Fassadenbegrünung 1.300,00 m x 0,50 = 650,00 qm 11.221 Strukturarme Grünanlage 1.442,75 Fläche bewertet unter Punkt 10.510 15 % Grünfläche von 137.916,50 qm Gesamt- fläche 20.687,48 ./. Gehölze ./. Gehölze	. £		650,00 gm		8.450,00	
4.406,98	ተ 4		4.406,98 qm		61.697,72	
-		152.419,00 գա	152.419,00 qm + 650,00 qm Fassadenbegr.	859.813,40	926.554,30	
Biotopwertdifferenz :Summe der Sp. minus Sp. 6 auf dem letzten Blatt für Gesamtmaßnahme	Sp. 5 att			Biotopwertdifferenz +66.740,90	renz :	
Kosten der Maßnahme bei P Ersatzmaßnahmen	Planung : Grundstücksbereitstellung Technische Baumaßnahme : Biologische Baumaßnahme :	reitstellung : .maßnahme : .umaßnahme :		Bei Ersatzmaßnahmen Sa.	lhmen : DM	Bei Ersatz- maßnah- men DM/
	• 1				·	Funkte

Bewertung der Planung

Die Flächenbilanz für die Bewertung der Planung, Seiten 19 - 21, erfolgt auf der Basis der Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 6 ff HENatG und Ausgleichsabgabenverordnung - AAV -) und ergibt einen Biotopwert von 926.554,30 Punkten.

Nach den Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 6 ff HENatG und Ausgleichsabgabenverordnung – AAV –) beträgt der Biotopwert des ursprünglichen Geländes 859.813,40 Punkte. Nach der Planung beträgt der Biotopwert 926.554,30 Punkte. Es ist eine Biotopwertdifferenz von +66.740,90 Punkten vorhanden.

Im Rahmen der Bewertung ist ein Ausgleich der Flächen innerhalb des Landschaftsplanes möglich.

13.) Eingriff und Ausgleich

Bedingt durch die innerhalb der Flächen zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen kann eine Beeinträchtigung von Bodenhaushalt, Klimahaushalt, Wasserhaushalt, Landschaftsbild, Erholung, Flora und Fauna ausgeglichen und weitestgehend reduziert werden.

Groß-Gerau, den 20.07.1994 geändert am 27.09.1994 geändert am 31.07.1995 geändert am 29.09.1995 geändert am 06.08.1996