



# Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg

## Bebauungsplan „Am Käspfad“ mit integriertem Landschaftsplan

### Satzung

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde  
Ginsheim Gustavsburg  
im Oktober 2000



*Verfasser:*  
Planergruppe ROB  
Schulstrasse 6  
65824 Schwalbach



*Landschaftsplanerischer Beitrag:*  
Ingenieurbüro Sliwka Landschaftsplanung  
Rhönstraße 2b  
64572 Büttelborn



*Entwässerungskonzept + Erschließung:*  
Schirmer Umwelttechnik GmbH  
Dekan-Laist-Str.30  
55129 Mainz

## Inhalt

<b>A</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>4</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	4
1.1	Gewerbegebiet GE 1 .....	4
1.2	Gewerbegebiet GE 2 .....	4
1.3	Gewerbegebiet GE 3 .....	5
2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.1	Grundflächenzahl .....	5
2.2	Höhe der baulichen Anlagen .....	5
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen .....	5
3.1	Bauweise.....	5
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	6
3.3	Stellung der baulichen Anlagen .....	6
4	Flächen für Stellplätze und Garagen .....	6
5	Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie die Ableitung von Niederschlagswasser.....	6
5.1	Ableitung von Niederschlagswasser von Straßen und LKW befahrenen Flächen .....	6
5.2	Ableitung von Niederschlagswasser von privaten Flächen .....	6
5.3	Anlage von naturnahen zentralen Versickerungsmulden und – gräben .....	6
6	Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses.....	7
7	Sonstige Festsetzungen .....	7
7.1	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind .....	7
7.2	Flächen für Leitungsrechte .....	7
8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	7
8.1	Bestandsfläche 1 (BF 1) .....	7
8.2	Bestandsfläche 2 (BF 2) .....	7
8.3	Bestandsfläche 3 (BF3) .....	8
8.4	Ausgleichsfläche 1 (AF 1).....	8
8.5	Zuordnungsfestsetzung .....	8
9	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	9
9.1	Auf Grundstücksfreiflächen der Gewerbegebiete.....	9
<b>B</b>	<b>Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>11</b>
1.1	Dachneigung .....	11
1	Einfriedungen .....	11
2	Werbeanlagen .....	11
3	Gestaltung von Stellplätzen .....	11
<b>C</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>12</b>
1	Artenlisten zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen .....	12
1.1	Baumarten im Straßenraum und Stellplätzen .....	12
1.2	Baumarten für Flächen für den Naturschutz .....	12
1.3	Baumarten für Freiflächen der Werbeanlagen .....	13
1.4	Obsthochstämme für Flächen für den Naturschutz .....	13
1.5	Sträucher und Heister für Flächen für den Naturschutz .....	13
1.6	Artenliste für die Gewässerränder .....	14
1.7	Artenliste für Schnitthecken .....	14
1.8	Arten für Fassadenbegrünungen .....	14
2	Sicherung von Bodendenkmälern.....	14

<b>D</b>	<b>Begründung des Bebauungsplans.....</b>	<b>15</b>
1	Lage und Abgrenzung .....	15
2	Anlass und Aufgabenstellung .....	15
3	Übergeordnete Planungsebenen .....	16
3.1	Regionalplanung .....	16
3.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan .....	16
3.3	Regionalpark Rhein-Main .....	17
4	Verfahrensablauf .....	17
5	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen .....	18
6	Bestandsdarstellung und Bewertung .....	18
6.1	Städtebauliche Situation .....	18
6.2	Landschaftliche Situation .....	18
6.3	Bestehende Entwässerungssituation .....	21
7	Planerische Zielsetzung .....	22
7.1	Städtebauliche Ziele .....	23
7.2	Landschaftsplanerische Ziele .....	23
7.3	Ziele der entwässerungstechnischen Erschließung .....	25
7.4	Verlegung von zwei Produktenfernleitungen (Ölpipelines) .....	27
8	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	33
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	33
8.2	Maß der baulichen Nutzung .....	33
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen .....	34
8.4	Verkehrsflächen .....	34
8.5	Flächen für Stellplätze und Garagen .....	35
8.6	Sonstige Festsetzungen .....	35
8.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	36
8.8	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	44
<b>E</b>	<b>Begründung zur Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>45</b>

# A Planungsrechtliche Festsetzungen

*(gem. § 9 (1-3) BauGB)*

## 1 Art der baulichen Nutzung

*(gem. § 9 (1) Nr.1. BauGB)*

### 1.1 Gewerbegebiet GE 1

*(gem. § 8 BauNVO)*

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Lagerplätze,
2. Vergnügungsstätten,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

### 1.2 Gewerbegebiet GE 2

*(gem. § 8 BauNVO)*

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Lagerplätze,
2. Vergnügungsstätten,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

### **1.3 Gewerbegebiet GE 3**

*(gem. § 8 BauNVO)*

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Lagerplätze,
2. Vergnügungsstätten,
3. Tankstellen,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

*(gem. § 9 (1) Nr.1. BauGB)*

Die geltenden Höchstgrenzen der GFZ und der BMZ nach § 17 BauNO sind einzuhalten.

### **2.1 Grundflächenzahl**

*(gem. § 16 BauNVO)*

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt:

- 0,6 im Gewerbegebiet 1
- 0,7 im Gewerbegebiet 2
- 0,8 im Gewerbegebiet 3

### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

*(gem. § 16 BauNVO)*

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf folgende Höhen über NN festgesetzt:

- 104 m über NN im Gewerbegebiet 1
- 101 m über NN im Gewerbegebiet 2
- 98 m über NN im Gewerbegebiet 3

## **3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

*(gem. § 9 (1) Nr.2. BauGB)*

### **3.1 Bauweise**

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

### **3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

### **3.3 Stellung der baulichen Anlagen**

Soweit städtebaulich erforderlich, ist die Stellung der baulichen Anlage durch Planzeichen festgesetzt.

## **4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

*(gem. § 9 (1) Nr. 4. BauGB)*

Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind in der überbaubaren Grundstücksfläche und in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die nicht unmittelbar an öffentliche Gemeindestraßen angrenzt, zulässig.

## **5 Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie die Ableitung von Niederschlagswasser**

*(gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)*

### **5.1 Ableitung von Niederschlagswasser von Straßen und LKW befahrenen Flächen**

Das Niederschlagswasser von Straßen und von Flächen, die von LKW befahren werden, ist dem Abwasserkanal zuzuführen

### **5.2 Ableitung von Niederschlagswasser von privaten Flächen**

Das Niederschlagswasser von privaten Dachflächen sowie Oberflächenwasser von PKW-Stellplätzen soll einer zentralen Versickerung zugeleitet werden.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers kann über private Grundstücke mittels Sammel-Kastenrinnen oder Vorflutgräben entlang der Grundstücksgrenzen und über öffentliche Verkehrsflächen mittels eines geeigneten Ableitungssystems erfolgen. Zur Unterhaltung der Rinnen oder Gräben wird ein Betretungsrecht festgesetzt.

### **5.3 Anlage von naturnahen zentralen Versickerungsmulden und – gräben**

Das anfallende und gesammelte Niederschlagswasser soll auf den Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Versickerungsgräben und Versickerungsmulden zur Versickerung gebracht werden. Die Fläche für die Versickerungsmulde darf davon max. 9.000 m<sup>2</sup> betragen.

Die Böschungsneigungen der Gräben sollen 1:3 nicht überschreiten, die Böschungen der Versickerungsmulde sind gegebenenfalls flacher zu gestalten. Die Versickerungseinrichtungen sind in die Geländemodulation der herzustellenden naturnahen Flächen zu integrieren.

## **6 Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses**

*(gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)*

Der verrohrte Flurgraben ist zu öffnen und im Bereich des südlichen Ortsrandes in Form eines naturnahen Fließgewässers zu profilieren. Weitere Ausführungen und wasserrechtliche Details regelt das nachgeschaltete Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren.

## **7 Sonstige Festsetzungen**

### **7.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

*(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)*

In der nach Hessischem Straßengesetz erforderlichen Bauverbotszone entlang der Landesstrasse L 3040 sind keine Hochbauten zulässig. Die Herstellung von Nebenanlagen in dieser Zone bedarf der Abstimmung mit dem ASV Darmstadt.

### **7.2 Flächen für Leitungsrechte**

*(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)*

Die im Baugebiet liegende Fläche für Leitungsrechte zugunsten der Betreibergesellschaften ist auf ihrer gesamten Breite von der Bebauung freizuhalten.

## **8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

*(gem. § 9 (1) Nr. 20. BauGB in Verbindung mit § 3 (4) und § 5 HENatG)*

Auf der Ausgleichfläche ist der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden nicht erlaubt.

### **8.1 Bestandsfläche 1 (BF 1)**

Erhalt der lückigen Feldhecke mit eingestreuten Wiesenflächen.

Bestehende Gehölzstrukturen sind, sofern diese als standortgerecht einzustufen sind, zu erhalten. Ausfälle, Nachpflanzungen sind nach den genannten Artenlisten zu ergänzen.

Im Bereich der Anbindung der geöffneten Fließstrecke ist der Gehölzbestand weitestgehend zu erhalten, Eingriffe sind zu minimieren.

### **8.2 Bestandsfläche 2 (BF 2)**

Erhalt des lückigen Feldgehölzes und der mit Einzelbäumen bestandenen Wiesenflächen.

Bestehende Gehölzstrukturen sind, sofern diese als standortgerecht einzustufen sind, zu erhalten. Ausfälle, Nachpflanzungen sind nach den genannten Artenlisten zu ergänzen.

Im Bereich der geöffneten Fließstrecke und der Versickerungsmulde ist der Gehölzbestand weitestgehend zu erhalten und in die Gestaltung mit einzubeziehen.

### **8.3 Bestandsfläche 3 (BF3)**

Erhalt des Feldgehölzes (Vogelschutzgehölz) mit den eingelagerten Strukturen.

Bestehende Gehölzstrukturen sind, sofern diese als standortgerecht einzustufen sind, sind zu erhalten. Ausfälle, Nachpflanzungen sind nach genannten Artenlisten zu ergänzen.

Im Bereich des Anschlusses der geöffneten Fließstrecke an die Verrohrung (Pumpwerk) ist der vorhandene Gehölzbestand weitestgehend zu erhalten, Eingriffe sind zu minimieren.

### **8.4 Ausgleichsfläche 1 (AF 1)**

Anlage als naturnaher Ortsrand im Charakter eines offenen Wiesenzuges, sofern möglich auf anstehendem Boden. Die Höhenlage des Geländes im Bereich des äußeren Ortsrandes folgt dem gewachsenen Gelände der südlichen Ackerflächen.

Geländeversätze sind nur im siedlungszugewandten Bereich möglich. Diese sind durch lineare Heckenstrukturen optisch einzugrünen.

Die Anlage von Einrichtungen zur Versickerung nach Ziffer 4.2.7 sind bis zu einer Fläche von 10.500 m<sup>2</sup> (davon 9.000 m<sup>2</sup> als Versickerungsmulde) zulässig. Die Anlagen sind homogen in die Geländemodulation und in den offenen Wiesenzug zu integrieren.

Die Öffnung des Flurgrabens wird als Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf der Fläche für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt (Festsetzung A 6). Das Gewässer ist Teil der Gesamtausgleichsfläche.

Bestehende Gehölzstrukturen sind weitestgehend zu erhalten sofern diese als standortgerecht einzustufen sind. Gehölzbestand darf im Bereich der Kronenprojektion nicht überschüttet oder abgegraben werden.

Je 200 m<sup>2</sup> Freifläche (ohne Versickerungsmulde, Versickerungsgräben und Fließgewässer) ist 1 Laubbaum oder Obsthochstamm nach Artenliste C 1.2 bzw. C 1.4 zu pflanzen.

Je 5 Laufmeter neu entstehendes Fließgewässer, Versickerungsmulde und Versickerungsgraben wird die Pflanzung von standortgerechten Laubheistern oder –sträucher der Artenliste C 1.5 – C 1.6 festgelegt. Die Anlage soll abschnittsweise und wechselseitig erfolgen.

20 % der Freifläche ohne Versickerungsmulde, Versickerungsgräben und Fließgewässer sind mit linearen Heckenstrukturen, vorrangig entlang des Siedlungsrandes und entlang von Wegen und Böschungskanten in Gruppen der Artenlisten C 1.5 und C 1.6 aufzupflanzen. Wiesen sind mit Landschaftsrasen einzusäen, Mahd der Wiesen bis 2 x pro Jahr.

Zu den bis zur Realisierung des Gewerbegebiets „Weiherfeld II“ (s. Punkt 2, S.15) vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen (nördlich der Ausgleichsfläche) ist ein etwa drei Meter breiter Wiesenstreifen (vgl. § 38 NachbarRG in Verbindung § 40 NachbarRG) zwischen der anzupflanzenden Baumhecken (Sichtschutz) und den angrenzenden Ackerflächen zu belassen. Dieser Streifen kann von der Landwirtschaft als Wendebereich mitgenutzt werden. Wenn das Gewerbegebiet „Weiherfeld II“ umgesetzt wird, sind der Wiesenstreifen sowie die wahrscheinlich notwendigen, angrenzende Böschung entsprechend der Zielstellung Sichtschutzpflanzung mit Gehölzen nach Artenliste zu versehen.

### **8.5 Zuordnungsfestsetzung**

Die Ausgleichsfläche AF 1 sichert den durch den Eingriff in die Natur notwendig gewordenen Ausgleich für Siedlungsflächen, die in drei unabhängigen Bebauungsplänen festgesetzt sind oder festgesetzt werden. Der Anteil an der Ausgleichsfläche beträgt:

- für die letzte Änderung des Bebauungsplans „Im Weiherfeld“ 31%
- für den Bebauungsplan „Am Käspfad“ 41%
- für den beabsichtigten Bebauungsplan „Im Weiherfeld II“ 28%

Die Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser nach Festsetzung A 5.3 sichern den durch den Eingriff in die Natur notwendig gewordenen Ausgleich für Siedlungsflächen, die in zwei unabhängigen Bebauungsplänen festgesetzt sind oder festgesetzt werden. Der Anteil an den Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser beträgt

- für den Bebauungsplan „Am Käspfad“ 60%
- für den beabsichtigten Bebauungsplan „Im Weiherfeld II“ 40%

## 9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

*(gem. § 9(1) Nr.25 a und b BauGB)*

### 9.1 Auf Grundstücksfreiflächen der Gewerbegebiete

#### 9.1.1 Generelle Anpflanzungen

Je 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist auf dem Grundstück 1 klein- bis großkroniger Laubhochstamm der Artenliste C 1.1 zu pflanzen.

#### 9.1.2 Private PKW-Stellplätze

Je 4 Stellplätzen ist 1 klein- bis großkroniger Laubhochstamm nach Artenliste C 1.1 zu pflanzen.

#### 9.1.3 Gestaltung von Müllplätzen

Müllplätze sind zu allen einsehbaren Seiten durch geeignete Maßnahmen (z. B. Wandscheiben, Pergola oder Hecke) optisch abzuschirmen und vertikal nach Artenliste C 1.8 zu begrünen. Je gemeinschaftlichem Müllplatz ist ein klein- oder großkroniger Baum der Artenlisten C 1.1 – C 1.4 zu pflanzen.

#### 9.1.4 Pflanzfläche 1 (PF 1)

Es sind mind. 30 % der Flächen mit Straucharten der Artenlisten C 1.5 – C 1.6 in lockeren Gruppen zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Stück/m<sup>2</sup>. Die restlichen Flächen sind offen zu halten und als krautreiche Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen. Bei Festsetzungen von Pflanzgebieten auf Leitungstrassen sind die einschlägigen Pflanzabstände der Leitungsbetreiber einzuhalten.

#### 9.1.5 Pflanzfläche 2 (PF 2)

Es ist eine Baumreihe aus einer Baumart, hier Spitzahorn (*Acer platanoides*) im Abstand von mind. 20m zu pflanzen. Für Zufahrten und/oder Zugänge sind achsiale Verschiebungen entlang der Straßenfront von bis zu 3m zulässig. Die Pflanzung erfolgt in der mind. 3m breiten Pflanzfläche. Baumscheiben müssen eine Größe von mind. 2,5m x 2,5m im lichten Maß aufweisen und offen gehalten werden. Baumscheibenabdeckungen sind nicht zulässig.

Weiterhin sind mind. 80 % der Flächen mit Straucharten der Artenlisten C 1.5 – C 1.7 zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt bei linearen Schnitthecken 3 Stück/m bzw. 1 Stück/m<sup>2</sup> bei mehrreihigen Pflanzungen. Die Flächen sind zwingend offen zu halten. Auf 20 % der Fläche sind Befestigungen für Zufahrten und/oder Zugänge zulässig.

### **9.1.6 Pflanzfläche 3 (PF 3)**

Es sind mind. 80 % der Flächen mit Straucharten der Artenlisten C 1.5 – C 1.7 zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt bei linearen Schnitthecken 3 Stück/m bzw. 1 Stück/m<sup>2</sup> bei mehrreihigen Pflanzungen. Die Flächen sind zwingend offen zu halten. Auf 20 % der Fläche sind Befestigungen für Zufahrten und/oder Zugänge zulässig.

### **9.1.7 Fassadengestaltung**

Alle nach Süden und Westen gerichtete Außenwände ab 50 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche sind mind. zu 30 % der Ansichtsfläche vertikal mit Pflanzen der Artenliste C 1.8 zu begrünen. Im Abstand von 5,0 m ist entlang der Fassade eine Kletterpflanze zu pflanzen.

### **9.1.8 Dachflächen von Gebäuden**

50% aller Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Das Niederschlagswasser von privaten Dachflächen kann dezentral vor Ort oder über öffentliche Verkehrsflächen zentral am Ortsrand zur Versickerung bzw. Rückhaltung und Verdunstung gebracht werden.

## **B Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

*(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 (4) HBO)*

### **1.1 Dachneigung**

In den Gewerbegebieten sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit allseitig horizontalem Ortgang zulässig.

Ausnahmsweise dürfen für bis zu 30% der Dachflächen andere Dachformen gewählt werden.

### **1 Einfriedungen**

Zäune und Hecken an der Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht höher als 2,0 m sein; Zäune dürfen einen massiven Sockel von maximal 1,0 m Höhe haben; Mauern sind nicht zulässig. Zäune aus Kunststoffen, die natürliche Materialien (Holz u.ä.) imitieren, sind nicht gestattet. Türen und Tore dürfen nicht in den Straßenraum ragen

Die Gesamthöhe der seitlichen und rückwärtigen Einfriedung darf 2,0 m nicht überschreiten.

### **2 Werbeanlagen**

Im gesamten Plangebiet ist Werbung nur an der Stätte der Leistung zulässig.

### **3 Gestaltung von Stellplätzen**

PKW-Stellplätze, soweit diese nicht überdacht sind und nicht dem Schwerlastverkehr dienen, sind mit wasserdurchlässigem Pflaster, Rasenfugenpflaster oder wassergebundener Decke herzustellen.

## C Hinweise

### 1 Artenlisten zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen

(gem. (§ 9(1) Nr. 25 a und b BauGB)

Die gem. Festsetzung herzustellende Mindestpflanzungen sollen aus standortgerechten, heimischen und sommergrünen Laubbaum- und Laubstraucharten gepflanzt werden. Hierzu werden nachfolgend Empfehlungen gemacht, die nicht abschließend sind. Die Pflanzqualitäten sind verbindlich.

#### 1.1 Baumarten im Straßenraum und Stellplätzen

Mindestqualität: H, 4xv, mB, STU 16-18 cm

- groß- und mittelkronig

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hipp. 'Baumanii'	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur	Stieleiche

- kleinkronig

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Säulenhainbuche
Faxinus ornus	Blumenesche
Pyrus communis	Birne
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere

#### 1.2 Baumarten für Flächen für den Naturschutz

Mindestqualität: H, 3xv, mB, STU 14-16 cm oder Sol. 3xv mB, 200/250 cm

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Faxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

### 1.3 Baumarten für Freiflächen der Gewerbeanlagen

Mindestqualität: H, 3xv, mB STU 14-16 cm

- kleinkronig

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus crus-galli	Hahnendorn
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett'	Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Malus sylvestris	Apfel
Morus alba	Weißer Maulbeere
Pyrus communis 'Pyrus communis'	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere

- groß- und mittelkronig

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Faxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

### 1.4 Obsthochstämme für Flächen für den Naturschutz

Mindestqualität: H, Stammhöhe mind. 180 cm, 3xv, mB STU 14-16 cm

**Apfel:** Berlepsch, Boskoop, Baumanns Renette, Champagner Renette, Graue Herbst-Renette, Harberts Renette, Landsberger Renette, Kanada Renette, Geheimrat Oldenburg, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Kaiser-Wilhelmsapfel, Winterrambour, Lohrer Rambour, Geflammtter Kardinal, Gelber Edel, Gelber Matapfel, Cox orange, Klarapfel, Kohlapfel, Ontario, Roter Eiserapfel, Schafnase, Friedberger Bohnapfel, Trierer Weinapfel

**Birnen:** Bunte Juli, Dr. Martin, Pastorenbirne, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Gräfin von Paris, Köstliche von Charieux, Flaschenbirne

**Sonstige:** Hauszwetsche, Biehler Zwetsche, Mirabelle, Süsskirsche, Quitte, Speierling, Nußbaum

### 1.5 Sträucher und Heister für Flächen für den Naturschutz

Mindestqualität: Str / Hei, 2xv, 60/100, Pflanzabstand max. 1,50 m

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Holzbirne
Rosa canina	Hundsrose

Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum lantana	Wollschneeball

### 1.6 Artenliste für die Gewässerränder

Mindestqualität: Str / Hei, 2xv, 60/100, Pflanzabstand 0,30 bis 0,50 m in der Reihe

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide

### 1.7 Artenliste für Schnitthecken

Mindestqualität: Str / Hei, 2xv, 60/100, Pflanzabstand 0,30 bis 0,50 m in der Reihe

Acer campestre	Feldahorn
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weissdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

### 1.8 Arten für Fassadenbegrünungen

Clematis vitalba	Waldrebe
Clematis i. Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera i. Sorten	Geißblatt
Parthenocissus i. Sorten	Wilder Wein
Vitis vinifera in Sorten	Wein
Wisteria i. Sorten	Blauregen

## 2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 20 HDSchG, anzuzeigen.

# D Begründung des Bebauungsplans

## 1 Lage und Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt im Süden von Gustavsburg an der L 3040. Im Nordwesten grenzt es an das Gewerbegebiet „Im Weiherfeld“, die südwestliche Grenze bildet der Flurgraben. Der südliche Teil des Planungsgebietes beinhaltet die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und erstreckt sich bis zum Rheindamm. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 139.049 m<sup>2</sup> (13,9 ha).

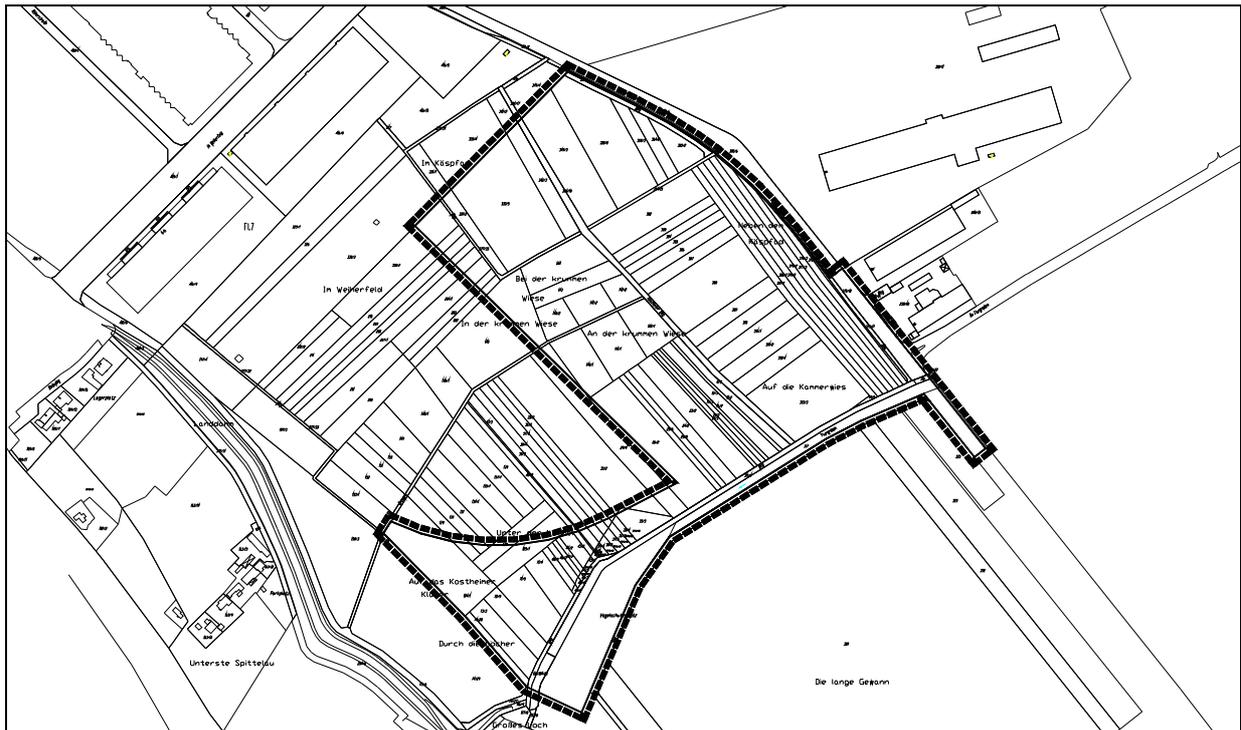


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs

## 2 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg plant die Entwicklung eines Gewerbegebiets angrenzend an das bestehende Gebiet „Im Weiherfeld“ als südlichen Abschluss der Siedlungsentwicklung. Vorgesehen ist eine in Stufen zu realisierende Entwicklung gewerblicher Bauflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit unterschiedlich großem Flächenbedarf nach einem einheitlichen städtebaulichen Konzept. Für die gesamte Entwicklungsmaßnahme wurde 1999 eine städtebauliche und landschaftsplanerische Voruntersuchung durchgeführt.

Der erste Abschnitt erfolgte als Erweiterung des bestehenden Bebauungsplan „Im Weiherfeld“. Für die Realisierung des zweiten Bauabschnitt ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Käspfad“ erforderlich. Der dritte Abschnitt „Weiherfeld II“ soll die restliche Fläche erfassen.

Im Planungsgebiet „Am Käspfad“ sollen die gesamten Ausgleichsflächen und -maßnahmen für alle Teilbereiche nachgewiesen werden. Die Ausgleichsflächen sollen weiterhin der Ausgestaltung des Ortsrandes dienen. Im Bebauungsplan werden daher die landschaftsplanerischen Maßnahmen aus dem „Landschaftsplanerische Fachbeitrag“ übernommen, der als in sich abgeschlossene Arbeit zur Einsicht bei der Gemeindeverwaltung bereit liegt.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde die Planergruppe ROB, Schwalbach, beauftragt. Den landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellt das Büro Sliwka Landschaftsplanung, Büttelborn.

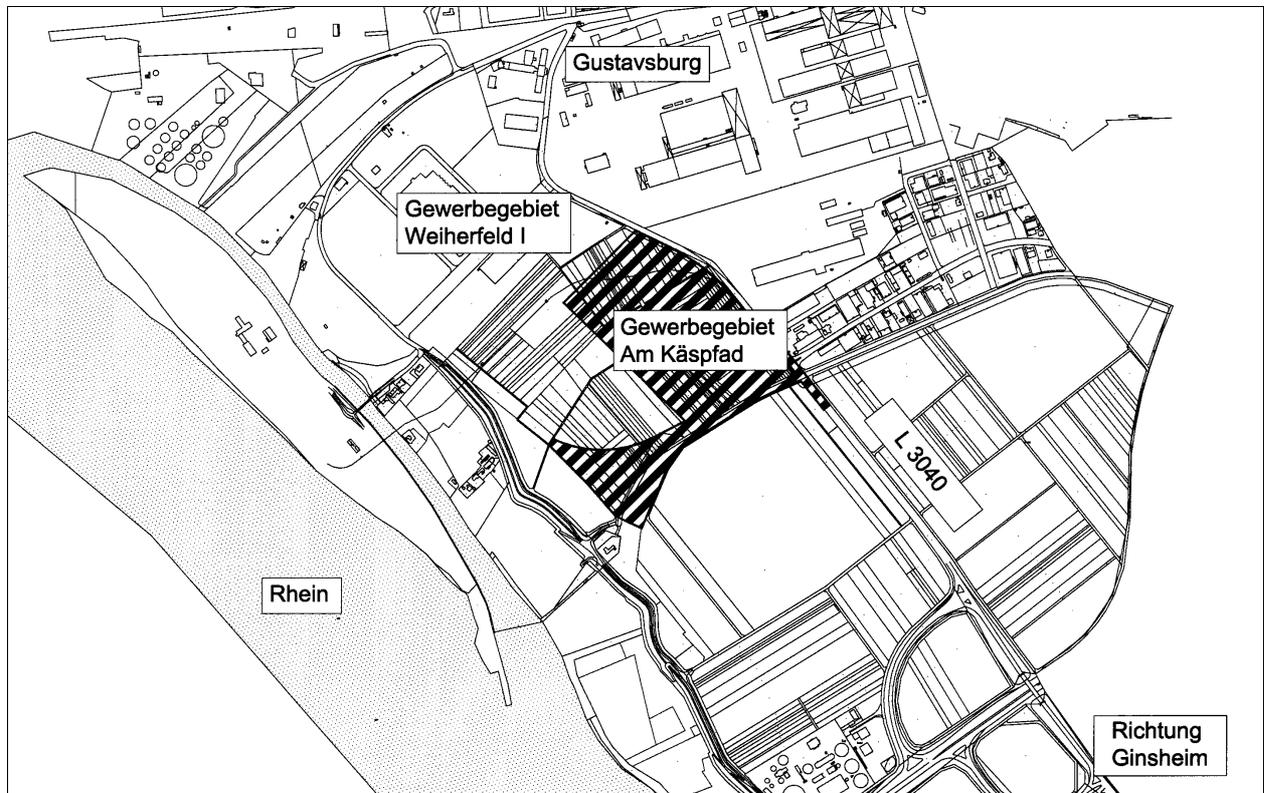


Abbildung 2: Lage des Planungsgebiet im Raum

### 3 Übergeordnete Planungsebenen

#### 3.1 Regionalplanung

Das Planungsgebiet ist sowohl im derzeit noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan Südhessen von 1995, als auch im zur Verabschiedung anstehenden Regionalplan-Entwurf 1999 als Zuwachsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt.

#### 3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan von 1991 ist das Gebiet mit Ausnahme der Fläche „Am Kostheimer Klauer“ als geplantes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der alte Landschaftsplan von 1983 zum Flächennutzungsplan von 1991 trifft folgende Aussagen für den Bereich des geplanten Gewerbegebietes ‚Im Weiherfeld II‘:

Das geplante Gewerbegebiet ‚Im Weiherfeld II‘ mit Ausnahme der Flächen ‚Am Kostheimer Klauer‘ ist als ‚Landwirtschaftliche Flächen zur Disposition – geplantes Gewerbegebiet‘ dargestellt. Die Flächen „Am Kostheimer Klauer“ sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang der K 3040, des Flurgrabens sowie der sonstigen Grenzen des ausgewiesenen geplanten Gewerbegebietes ist die Anlage von linearen Gehölzbeständen, geplant, dargestellt. Auch innerhalb des ausgewiesenen geplanten Gewerbegebietes ist zur inneren Durchgrünung die Anlage linearer Gehölzbestände vorgeschlagen.

Die Grenze der Siedlungsentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht liegt gem. den Darstellungen des alten Landschaftsplans am Flurgraben und verläuft von dort nördlich des Kostheimer Klauers nach Nordwesten zum Rheinwinterdamm. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht dieser Grenzziehung: das im F-Plan dargestellte, geplante Gewerbegebiet geht nicht über die im L-Plan als Siedlungsgrenze markierte Linie hinaus.

Der Landschaftsplan von 1983 kommt abschließend zu folgender Beurteilung des geplanten Gewerbegebietes (Landschaftsplan S. 70):

„Aus landespflegerischer Sicht sind bei einer entsprechenden Durchgrünung des Gewerbegebietes und bei einer Ausbildung des Ortsrandgrünes auf der Südost- und Südwestseite die Bauflächen als unbedenklich einzustufen.“

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg befinden sich in der Fortschreibung. Der gesamte Planungsraum wird darin als Gewerbegebiet-Zuwachs dargestellt. Der Landschaftsplan stellt den Siedlungszuwachs unter Formulierung entsprechender Ausgleichsaufgaben und Randarrondierungen als Gewerbefläche dar.

### **3.3 Regionalpark Rhein-Main**

Die Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg und die Nachbargemeinde Bischofsheim prüfen derzeit eine gemeinsame Beteiligung am Regionalpark Rhein-Main. Ziel dieses vom Umlandverband Frankfurt und dem Land Hessen initiierten Projektes ist es, ‚in den knapp gewordenen Freiflächen zwischen den Siedlungen des Rhein-Main-Gebietes ein Netz aus parkartig gestalteten Wegen und Anlagen‘ zu schaffen und damit zu einer Sicherung und Aufwertung der Erholungsräume in der dicht besiedelten Rhein-Main-Region beizutragen (PLANUNGSSTAB REGIONALPARK 1998).

Für den Bereich der Mainspitze liegt ein erstes Planungskonzept mit Vorschlägen für Regionalparkrouten und verschiedene, an den örtlichen Gegebenheiten orientierte Gestaltungsbereiche vor (PLANUNGSSTAB REGIONALPARK 1998).

In diesem Konzept ist der Rheindamm als wesentliche Regionalparkroute vorgeschlagen. Der von Bischofsheim aus entlang des Flurgrabens zum Rheindamm führende Weg ist als Anbindung an diese Regionalparkroute vorgesehen. Die vorgeschlagene Regionalparkroute auf dem Rheindamm verläuft auf 650 m Länge randlich durch das geplante Gewerbegebiet. Der Weg entlang des Flurgrabens verläuft auf ca. 500 m Länge innerhalb des Geltungsbereiches am Südostrand des geplanten Gewerbegebietes.

## **4 Verfahrensablauf**

Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Käspfad“ durch die Gemeindevertretung Ginsheim-Gustavsburg erfolgte am 18.02.1999. Durch die Vorgabe, den gesamten naturschutzrechtlichen Ausgleich für alle Gewerbeflächen des Entwicklungsgebietes im Bebauungsplangebiet „Am Käspfad“ unterzubringen, wurde der Aufstellungsbeschluss aufgehoben. Am 09.09.1999 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes mit geänderten Planbereichsgrenzen beschlossen. Der Vorentwurf wurde im Herbst 2000 von der Gemeinde verabschiedet und anschließend wurde das Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

## 5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Am Käspfad“ befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Das Planungsgebiet grenzt im Norden unmittelbar an den Bebauungsplan „Im Weiherfeld“, der zur Zeit geändert und erweitert wird.

## 6 Bestandsdarstellung und Bewertung

### 6.1 Städtebauliche Situation

#### Verkehrliche Anbindung

Das Planungsgebiet ist allgemein gut erschlossen. Es liegt zwischen den Ortsteilen Ginsheim und Gustavsburg an der L 3040 unweit des Mainspitzdreiecks und verfügt über einen unmittelbaren Anschluss an die Autobahn A 60 und darüber an die A 671.

#### Nutzung

Das Planungsgebiet wird zur Zeit überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Es ist über landwirtschaftliche Wege für die Landwirtschaft gut erschlossen.

#### Bebauung

Das gesamte Gebiet ist zur Zeit unbebaut. Das nordwestlich angrenzende Gewerbegebiet „Im Weiherfeld“ ist mit großflächigen Bürogebäuden und Hallen überbaut. Westlich dieses Gewerbegebietes befindet sich eine Splittersiedlung mit einigen Wohngebäuden. Auf der östlichen Straßenseite der L 3040 stehen ebenfalls mehrere gewerblich genutzte Hallen und Gebäude.

#### Leitungen und Kabel

Das Planungsgebiet wird im Norden von zwei unterirdisch verlaufenden Fernölleitungen der Firmen BP und RMR gequert, die aus dem Gustavsburger Hafen über das Planungsgebiet nach Osten und entlang der L 3040 führen. Diese Pipelines können inklusive eines 12 m breiten Schutzstreifens nicht mit Gebäuden überbaut werden.

In der Landesstraße L 3040 liegen im Bereich der Einmündung der Straße „Am Flurgraben“ zwei Elektrokabel: ein 1kV Kabel, das nach Norden und ein 20 kV Kabel das zur Pumpstation im Westen über die Feldwege (Flurstücke 315/1 und 116/10) führt.

### 6.2 Landschaftliche Situation

*Auszug aus „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag“ Kapitel 2*

#### 6.2.1 Bestand

##### Topographie / Relief

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhenlage von 85 m ü. NN. Größere natürliche Geländeerhebungen finden sich weder im Bereich des geplanten Baugebietes, noch in der näheren Umgebung. Die nächstgelegenen Geländeerhebungen – der Rheindamm im Südwesten, die Autobahnzufahrt im Südosten und verschiedene Halden im Hafenbereich nordwestlich – sind anthropogener Herkunft.

##### Grundwasser

Die Bodenkarte der nördlichen Oberrheintiefenebene weist für den größten Teil der Flächen einen Grundwasserflurabstand von > 2 m aus. Für den nördlichen Teil des Flurgrabens (Bereich mit Bodentyp Auengley-Kolluvium), wird ein Grundwasserflurabstand von 70-130 cm angegeben.

Der südliche Teil des Flurgrabens ist in der Bodenkarte ein Grundwasserflurabstand von 30 – 130 cm notiert.

Nach GEOTECHNIK, BERATENDE INGENIEURE: GEOTECHNISCHES GUTACHTEN (...), 1999 liegen die zum Zeitpunkt der Bohrungen festgestellten Grundwasserhöhen zwischen 82,17 bis 82,84 m + NN. Demnach stand zum Zeitpunkt der Messung das Grundwasser bei 1,08 bis 1,28 m unter Gelände. Grundwasserabstände nach ATV 138 von mind. 1.50 m zum höchstgemessenen Grundwasserstand sind somit nicht einzuhalten.

Das Grundwasser korrespondiert aufgrund der Nähe mit dem Pegelstand des Rheins. Daneben ergeben sich jahreszeitlich bedingte Staunässen. Das Grundwasser ist z. T. gespannt.

### **Fließgewässer**

Das einzige Gewässer, welches das Planungsgebiet berührt, ist der Flurgraben. Der Flurgraben ist ein künstliches Gewässer, der nahezu ausschließlich aus den Entlastungsanlagen der Kanalisation der Gemeinde Bischofsheim gespeist wird. Zur Wasserqualität sind keine Untersuchungen vorhanden. Die Trasse folgt dem Verlauf einer ehemaligen, verlandeten, bzw. teilweise aufgefällten Mainschlinge. Er beginnt östlich von Gustavsburg auf Bischofsheimer Gemarkung und wird östlich bis zur L 3040 in einem Trapezgerinne mit technischer Ausformung offen geführt. Auf diesem Teilstück wurden von der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg im Rahmen des gemeindeeigenen Programms für Naturschutz und Landschaftspflege Erlen (Südufer) und Spitzahorne (Nordufer) entlang des Grabens gepflanzt.

Ab dem Brückendurchlass zur L 3040 ist dieser verrohrt und wird am Südostrand des Geltungsbereichs im Bereich seiner ehemaligen Gewässerparzelle verrohrt dem Pumpwerk im Südwesten zugeführt. Auf der Parzelle befinden sich weitere Abwasserleitungen.

### **Biototypen und Nutzungen**

Die vom Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebietes umfaßte Fläche wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (Gemüseanbau / Äcker). Nur entlang der südlichen Untersuchungsgebietsgrenze wachsen im Bereich des nunmehr verrohrten Flurgrabens verschiedene Gehölzbestände aus einheimischen und standortgerechten Arten. Im Westen der Ackerflächen liegen östlich vom Winterdamm neu gepflanzte Feldgehölze, westlich des Damms erstrecken sich die Auwaldflächen der Ginsheimer Aue. Der nördliche Teil der Aue wird als Campingplatz genutzt (Campingplatz Hagelauer).

### **Fauna**

Die ausgeräumten Ackerflächen haben für die Fauna des Untersuchungsgebiets kaum Bedeutung als Lebensraum, die intensiv bewirtschafteten Ackerflur stellen nur für wenigen Tierarten ein geeignetes Biotop dar.

Das Vogelschutzgehölz, die weiteren Hecken sowie die westlich des Winterdamms liegenden Auwaldbereiche (ohne Campingfläche) beherbergen dagegen eine reichere faunistische Ausstattung. So leben im Auwaldbereich Großsäugerarten wie Reh, Feldhase, Wildkaninchen, Waschbär, Wildschwein und Rotfuchs.

Auch viele Vogelarten nutzen die Hecken und dem Auwaldbereich als Lebensraum. Typische Arten, die die Ackerflächen als Lebensraum mitbenutzen, sind z.B. Fasan, Mäusebussard, Elster, Feldsperling oder Bachstelze. Viele weitere Singvögel wie z.B. Zaunkönig, Zilpzalp, Buchfink oder Kohl- bzw. Blaumeisen leben zwar innerhalb der beschriebenen Gehölzstrukturen, sie meiden aber die offenen, intensiv genutzten Ackerflächen.

## **Landschaftsbild**

Das geplante Gewerbegebiet liegt am Südrand von Gustavsburg in einem landschaftlich sehr heterogenen Gebiet. Auf engem Raum treffen hier drei unterschiedliche Landschaftstypen aufeinander:

- Völlig anthropogen überformte Industrie- und Gewerbebereiche mit großen Bauvolumen und hohem Versiegelungsgrad,
- Kulturlandschaftsbereiche mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Acker- und Gemüsebau) und nur wenigen gliedernden Elementen (Gehölzflächen) sowie
- Teilweise sehr naturnahe Bereiche rheinseits des Rhein-Winterdammes jedoch außerhalb des Geltungsbereichs.

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes herrschen derzeit allerdings die deutlich menschlich überformten Landschaftsteile, bzw. die Ausblicke auf solche Landschaftsteile vor. Landschaftsbildprägend sind vor allem

- die nördliche Kulisse der angrenzenden großen Industrie- und Gewerbebauten,
- die offene Ackerlandschaft im Planungsgebiet selbst sowie im Süden und Osten,
- die stark die Landschaft zerschneidenden und abtrennenden Autobahnen A 60 und A 671 mit dem Mainspitzdreieck, wobei diese Wirkung durch die gegenüber der umgebenden Landschaft erhöhte Lage auf Dämmen besonders verstärkt wird,
- der Rhein-Hauptdamm im Westen.

Naturnahe Elemente treten demgegenüber in ihrer Wirksamkeit zurück, da sie, mit Ausnahme der geschilderten einzelnen Gehölzstrukturen in der Feldflur und am Flurgraben, hinter dem Rheindamm liegen und durch diesen zu einem großen Teil abgeschirmt werden. Die über den Rheindamm hinweg erkennbaren Bäume kommt jedoch eine starke Signalwirkung zu, indem sie auf die hier vorhandenen naturnahen Bereiche und den Rhein verweisen.

Die stärkste Belastung des Landschaftsbildes in der Umgebung des geplanten Baugebiets geht von den Autobahnen A 60 und A 671 mit dem Mainspitzdreieck aus. Diese Autobahnen trennen und isolieren die nicht bebauten Landschaftsteile zwischen den Orten Gustavsburg, Ginsheim und Bischofsheim. Ein ursprünglich zusammenhängender größerer Freiraum wird durch die Autobahnen in drei isolierte, kleinere Teilräume aufgeteilt.

Die Autobahnen bewirken zudem eine erhebliche Verlärmung der angrenzenden Flächen, so daß der Erholungswert dieser angrenzenden Landschaftsteile auch dadurch deutlich beeinträchtigt wird.

## **Freizeit und Erholung**

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich finden sich einige für die Erholung wichtige Bereiche. Zuvorderst ist hier der Rheindamm zu nennen, dem als Spazier- und Radweg eine hohe Bedeutung für die örtliche Naherholung wie auch für die überörtliche Erholungs- und Freizeitnutzung zukommt.

Er ist Teil eines ausgedehnten Radwegenetzes, das die Flüsse Rhein und Main begleitet. Aufgrund seiner erhöhten Lage bietet der Rheindamm weite Aussichtsmöglichkeiten über die umgebende, weitgehend flache Landschaft, insbesondere Blicke auf die naturnahen Bereiche entlang des Rheines, den Rhein selbst oder das gegenüberliegende rheinhessische Rheinufer.

Aufgrund seiner Attraktivität und überörtlichen Bedeutung für die Erholung ist der Rheindamm als Regionalparkroute ein wesentlicher Pfeiler des ersten Planungskonzeptes für einen Regionalpark Rhein-Main ‚Mainspitze‘.

Eine weitere für die Naherholung wichtige Wegeverbindung tangiert das geplante Baugebiet: der Weg, der auf Höhe des Pumpwerkes Flurgraben vom Rheindamm abzweigt und als befestigter Feldweg (Betonplatten / Asphalt) entlang des Flurgrabens bis nach Bischofsheim führt. Die Autobahn A 671 wird mittels einer Brücke gequert. Diese Wegeverbindung ist ebenfalls im Konzept des Regionalparks Rhein-Main als Anbindung von Bischofsheim an die Regionalparkroute auf dem Rheindamm enthalten.

### **6.2.2 Zusammenfassende Bestandseinschätzung**

Der Landschaftsraum im Süden von Gustavsburg weist hinsichtlich der Landschaftsbildqualität und der Erholungseignung erhebliche Vorbelastungen auf. Neben den negativen Auswirkungen der Autobahnen A 60 und A 671 sind in diesem Zusammenhang vor allem die Bereiche nördlich des geplanten Gewerbegebietes zu nennen, die aufgrund ihrer Widmung einer Erholungsnutzung nicht zur Verfügung stehen und von denen aufgrund ihrer teilweise sehr inhomogenen Bebauung und Nutzung erhebliche Belastungen des Landschaftsbildes ausgehen.

Der Geltungsbereich liegt am Südrand von Gustavsburg in einem stark menschlich überformten, landschaftlich sehr heterogenen Bereich. Neben Gewerbe- und Industrieflächen mit hohem Versiegelungsgrad und großen Bauvolumen finden sich offene, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie, rheinseits des Rheindammes, naturnahe Flächen.

Obgleich stark im Norden und Osten von Gewerbeflächen sowie von der stark befahrenen Landstraße L 3040 begrenzt und beschnitten und in den Kernflächen landschaftlich sehr ausgeräumt, kommt dem Geltungsbereich, zumindest im südlichen Bereich, eine wichtige Verbindungsfunktion für die überörtlichen Zugänge zur Rheinaue zu.

Während die ausgeräumten landwirtschaftlichen Flächen aufgrund ihrer intensiven Nutzung und Isoliertheit durch die nördlich und östlich heranrückende Gewerbeentwicklung als Lebensraum stark isoliert sind und geringe Funktionen erfüllen, stellen die an der Flurgrabenparzelle bestehenden Feldgehölze wichtige Rückzugsbereiche und Lebensraumangebote für die Tierwelt dar.

Allerdings dienen die Äcker für Tiere der angrenzenden Feldgehölze und der Auwaldflächen westlich des Winterdamms als Nahrungsflächen. Gleichzeitig stellen sie Fluchtkorridore für die Großsäuger dar, die, wenn die Auenbereiche überflutet werden, über die Ackerflächen zu den wenigen Strukturen des Agrarraums (z.B. Feldgehölze) flüchten. Durch die Anlage von neuen Feldgehölzen entlang des Winterdamms im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen konnte das Angebot an Ausweichräumen erhöht und damit der Streß der Großsäuger im Hochwasserfall gemildert werden. Dies ist bei der später geplanten Erweiterung der Gewerbeflächen (Fläche westlich des Käspfads bis zum Rheinwinterdamm) zu berücksichtigen.

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung belastet zwar die vorhandenen Böden durch den Eintrag von Düngemitteln, Pestiziden und sonstigen in der Landwirtschaft eingesetzten Mitteln. Sie führt sie aber im Gegensatz zu einer Versiegelung / Bebauung nicht zu einer dauerhaften Zerstörung des Bodenpotenziales.

### **6.3 Bestehende Entwässerungssituation**

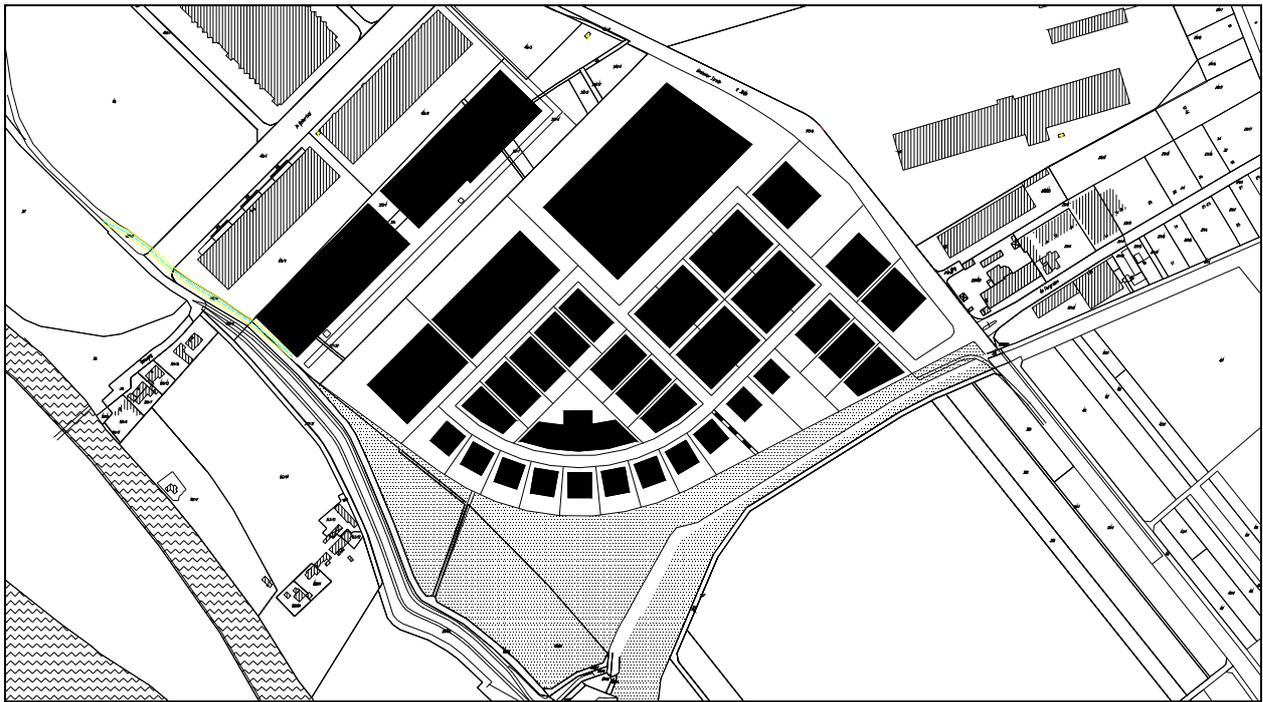
In dem Planungsgebiet gibt es bisher keine entwässerungstechnischen Anlagen, da es sich um reines Ackerland handelt. Die Entwässerung der angrenzenden Bebauung erfolgt im Mischsystem.

Das Planungsgebiet ist im Südosten und Südwesten eingefasst von den beiden Verbindungssammlern "Bischofsheim" und "Gustavsburg", die das Abwasser der beiden Ortsgemeinden dem Pumpwerk Flurgraben zuführen, das an der Südspitze des Planungsgebietes liegt und das Wasser weiter zum Klärwerk Mainspitze fördert.

Der Sammler "Bischofsheim" verläuft im Südosten des Planungsgebietes. Er hat einen Durchmesser von DN 600 und ein durchschnittliches Gefälle im Planungsbereich von  $\approx 2,1 \text{ ‰}$ . Der Sammler "Gustavsburg" verläuft im Südwesten des Planungsgebietes und führt über das Regenüberlaufbecken "Im Weiherfeld" zum Pumpwerk Flurgraben. Er hat einen Durchmesser von DN 1600 und ein durchschnittliches Gefälle im Planungsbereich von  $\approx 1,6 \text{ ‰}$ .

Theoretisch ist der Anschluß der geplanten Gebietsentwässerung an diese beiden Sammler möglich, wobei eventuell eine begrenzte Einleitmenge, insbesondere bei dem Sammler Bischofsheim, berücksichtigt werden muß,

## 7 Planerische Zielsetzung



**Abbildung 3: Gesamtkonzept**

Für das Plangebiet südlich des Gewerbegebietes Weiherfeld wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept mit folgenden Zielsetzungen entwickelt:

- Einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild mit ausgeprägter Ortsrandgestaltung
- Flexible Grundstücksstruktur mit unterschiedlich großen Grundstücken
- Einheitliche Verkehrserschließung von der Landesstrasse L 3040, keine Verbindung mit dem nördlichen Weiherfeld
- Staffelung der Bebauung- im Norden große Volumen und im Süden am Ortsrand kleine Volumen mit repräsentativer Architektur
- Integration der Landschaftsplanung
- Schaffung großflächiger, zusammenhängender Ausgleichflächen für optimale Lebensraumfunktionen und Gestaltung endgültiger Ortsränder
- Verlängerung der Gewerbebahn als Option

## 7.1 Städtebauliche Ziele

Der Bebauungsplan „Im Käspfad“ entwickelt als sich zweite Teilbereichsplanung aus dem Gesamtkonzept.

### Nutzung

Das ca. 13,9 ha große Baugebiet wird nach dem Strukturkonzept in etwa 8,2 ha Bauland, 1,5 ha Straßenland und ca. 4,2 ha Ausgleichfläche unterteilt. Das Bauland dient vollständig der gewerblichen Bebauung.

Art der Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Prozent %
Gewerbegebiet	82.346	59,2%
Nettobauland	82.346	59,2%
Straßenverkehrsfläche	15.164	10,9%
Bruttobauland	97.510	70,1%
Ausgleichsflächen	41.539	29,9%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>139.049</b>	<b>100,0%</b>

**Tabelle 1: Flächenbilanz**

### Verkehr

Der Verkehrsknoten L 3040 / Am Flurgraben soll zu einem Voll-Knotenpunkt ausgebildet werden. Von diesem Knotenpunkt führt eine Erschließungsstraße in das Baugebiet, die über ein Ringsystem die Grundstücke erschließt. Eine Stichstraße entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze dient der späteren Anbindung des zweiten Teilbereichs „Im Weiherfeld II“.

Zwischen Rheindamm und dem Gewerbegebiet „Im Weiherfeld“ ist eine Bahntrasse geplant, die auch die nördlichen Grundstücke der Gebiete „Im Weiherfeld II“ und „Am Käspfad“ erschließen könnte. Eine Anbindung des Baugebiets „Am Käspfad“ an die Bahntrasse kann jedoch erst mit der Realisierung des zweiten Bauabschnitts erfolgen. Die mögliche Bahntrasse ist außerhalb des Geltungsbereich dargestellt.

### Bebauung

Der nördliche Teil des Planungsgebietes „Am Käspfad“ sieht eine ca. 50.000 m<sup>2</sup> große Fläche als mögliche Erweiterungsfläche für die Firma AWAL vor, deren Firmengrundstück unmittelbar an die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze anschließt.

Zur L 3040 hin orientieren sich mittelgroße Grundstücke. Hier besteht die Möglichkeit, einen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m<sup>2</sup> sowie die notwendigen Stellplätze unterzubringen.

Die zum Ortsrand hin ausgerichteten Flächen stehen für kleinere Betriebe zur Verfügung, die mit einer repräsentativerer Architektur einen qualitativ höherwertigen Abschluss des Gewerbegebietes zur freien Landschaft bilden sollen.

## 7.2 Landschaftsplanerische Ziele

Die im Zuge der Bearbeitung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages in Zusammenarbeit mit dem Stadtplaner und Architekten entwickelten Zielen basieren vorrangig auf den Vorgaben des § 8a BNatSchG in Verbindung mit § 1a des Baugesetzbuches. Demnach sollen Eingriffe in Natur und Landschaft weitestgehend vermieden werden und Maßnahmen zur Minimierung und

zum Ausgleich sowie zur Verbesserung der Siedlungs- und Landschaftsqualität in der Planung berücksichtigt werden.

Ausgleichsmaßnahmen sollen im Sinne einer Schaffung großflächiger, zusammenhängender Flächen gebündelt werden und so möglichst optimal Lebensraumfunktionen und endgültige Ortsränder übernehmen.

Ziel der integrierten Planung ist es, die im Geltungsbereich entstehenden naturschutzrechtlichen Eingriffe weitgehend innerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen.

Eine wichtige Betrachtung bei der Festlegung von nachhaltig wirkenden Ausgleichsmaßnahmen ist dabei die Erreichung von Vernetzungszielen, die über den Geltungsbereich hinaus wirken.

Die Ausweisung externer Ausgleichsflächen zu Lasten von weiteren landwirtschaftlichen Flächen soll vermieden werden.

Aus diesem Grund und aus Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden soll eine möglichst weitgehende Ausnutzung dieser Flächen für die Gewerbenutzung angestrebt werden.

### **Klimatische Ziele**

- Beschränkung der Befestigung von Oberflächenversiegelung im Geltungsbereich hier: Minimierung von Eingriffswirkungen auf den Bodenhaushalt durch Erhaltung möglichst großer, unversiegelter Flächenanteile am endgültigen Ortsrand
- Verbesserung des Stadtklimas durch Anlage extensiver Dachbegrünung mit Stauden, Kräutern, Gräsern und Moosen auf 50% der Dachflächen
- Förderung und Erhaltung eines möglichst großen Oberflächenabflusses von Regenwasser
- Verbesserung des Stadtklimas durch Mindestgebot an Durchgrünung und Innenvernetzung der Gewerbeanlagen
- Verbesserung der Aufwärmung im Straßenraum und der Lufthygiene durch die Pflanzung von raumwirksamen Straßenbäumen

### **Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege**

- Schutz der wertvollen Teilbereiche von Natur und Landschaft im Bereich des Flurgrabens, Erhalt und Einbindung vorhandener Hecken- und Gehölzstrukturen
- Verbesserung der limnologischen Situation des Flurgrabens durch Entnahme der Verrohrung bzw. Verlegung in ein naturnahes Gewässerbett im Bereich des südlichen Ortsrandes(= Renaturierung des Flurgrabens)
- Vermeidung von Eingriffswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Schaffung zentraler/dezentraler Regenwasserentwässerungsanlagen und Sickermulden
- Bündelung von naturnahen Ausgleichs- und Funktionsflächen, z. B. für die Regenwasserbewirtschaftung, zur Erzielung von möglichst breiten und zusammenhängenden Grün- und Ausgleichssystemen
- Schaffung eines ausreichend breiten Siedlungsabschlusses am südlichen Ortsrand mit möglichst breitflächiger Anbindung/Vernetzung an benachbarte Biotopstrukturen (hier Feldgehölze)
- Schaffung von weitgehendem naturschutzrechtlichem Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs am Eingriffsort durch Ausweisung ausreichend großer, extensiver Flächen mit öffentlichem Zugriff

### **Grünordnerische Ziele**

Diese betreffen insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung von formellen und informellen Angeboten für Freizeit und Erholung sowie Verbesserung der Qualität des Wohnumfeldes und des Landschaftsbildes.

- Herstellung eines klaren Ortsrandes und landschaftliche Einbindung der geplanten Gewerbenutzung und Gebäude,
- Abschirmung negativer Auswirkungen der geplanten Gewerbenutzung auf die für die Naherholung wichtigen Wegeverbindungen auf dem Rheindamm und entlang des Flurgrabens,
- Anordnung höherer Gebäude im Kernbereich (Norden), Abnahme der Gebäudehöhen und Gebäudevolumina zur freien Feldflur und zum südlichen Ortsrand
- Aufwertung der überörtlichen Radwegeverbindung im Bereich des bestehenden Feldweges durch die Schaffung eines breiten, offenen Wiesen- und Grüngürtels nördlich des Weges

### **7.3 Ziele der entwässerungstechnischen Erschließung**

#### **Allgemeines**

Grundsätzlich ist bei der Errichtung neuer Entwässerungssysteme zu beachten, daß möglichst kein Niederschlagswasser an die Kanalisation angeschlossen werden soll. Der § 51 Abs. 3 aus dem Hessischen Wassergesetz sagt hierzu:

"...insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden."

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt gibt es des weiteren jedoch die Forderung, daß die Abflüsse von öffentlichen Straßenflächen sowie von Bereichen, auf denen LKW fahren, laden oder parken einer Abwasserbehandlung zugeführt werden sollen, was bedeutet, daß sie an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden müssen. Nur der Niederschlagsabfluß von Dachflächen (mit der Ausnahme von Dachflächen luftverschmutzender Betriebe) sowie von PKW-Parkplätzen soll/darf gemäß dem Arbeitsblatt ATV-A 138 zu 100 % versickert werden.

Das anfallende gewerbliche Schmutzwasser soll an die vorhandene öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

#### **Wassermengen**

Für die zu prognostizierenden Wassermengen für das geplante Gewerbegebiet werden folgende Annahmen getroffen:

- Etwa 25 % (bei den sehr großen Grundstücken etwa 15 %) der Grundstücksflächen bestehen aus LKW- Fahr- / Park- und Ladeflächen und werden dementsprechend an die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation angeschlossen.
- Etwa 50 % (bei den sehr großen Grundstücken etwa 70 %) der Grundstücksflächen bestehen aus Dachflächen und PKW-Parkplätzen und sollen an eine Versickerung angeschlossen werden.
- Etwa 25 % (bei den sehr großen Grundstücken etwa 15 %) der Grundstücksflächen bestehen aus privaten Grünflächen, auf denen das Niederschlagswasser direkt versickert.
- Der Schmutz- und Fremdwasseranfall wird gemäß den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 118 ermittelt, da bisher unbekannt ist, welche Art von Gewerbe sich auf dem Gelände ansiedeln wird. Das Schmutzwasser wird an die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation angeschlossen und das Fremdwasser bei deren Auslegung berücksichtigt.

Weiterhin wurde die im Gewerbegebiet „Am Käspfad“ vorgeschriebene Dachbegrünung von mindestens 50% durch Verwendung eines verminderten Abflußbeiwertes von 0,8 für die Dachflächen und PKW-Parkplätze berücksichtigt.

Die in nächster Zukunft zu erwartende Erweiterung der Gewerbegebietsfläche um den Teil „Weiherfeld II“ wurde in die entwässerungstechnischen Planungen bereits mit einbezogen. Die für diesen Teilbereich getroffenen Annahmen können wie folgt zusammengefaßt werden:

- Etwa 20% der Grundstücksflächen bestehen aus LKW-Fahr-, Park- und Ladeflächen und sollen an die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.
- Etwa 60% der Grundstücksflächen bestehen aus Dachflächen und PKW-Parkplätzen und sollen an eine Versickerung angeschlossen werden.
- Etwa 20% der Grundstücksflächen bestehen aus privaten Grünflächen, auf denen das Niederschlagswasser direkt versickert.
- Die Schmutzwasser- und Fremdwasserspanden wurden analog zum Teilgebiet „Am Käspfad“ gewählt.

Aus diesen Vorgaben läßt sich eine für die Niederschlagswasser-Versickerung abflußwirksame Fläche  $A_U$  von 80.700 m<sup>2</sup> für das gesamte Planungsgebiet ableiten, die als Grundlage für die Bemessung der geplanten Versickerungsmulde herangezogen wurde.

### **Entwässerungskonzept**

Es soll eine getrennte Ableitung von Schmutzwasser (inklusive belastetem Niederschlagswasser) und unbelastetem Niederschlagswasser erfolgen.

Das Schmutzwasser soll in Kanälen innerhalb des Straßenkörpers abgeleitet werden, die an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.

- Das unbelastete Niederschlagswasser wird von den Grundstücken entweder direkt Versickerungsgräben zugeführt, die das Wasser in eine großflächige Versickerungsmulde innerhalb der Ausgleichsfläche im Süden des Gebietes leiten oder
- es wird den Versickerungsgräben über ein geeignetes Ableitungssystem innerhalb des Straßenkörpers zugeführt.

Aufgrund der relativ hohen Grundwasserstände im Planungsgebiet wird von einer dezentralen Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers direkt auf den Grundstücken abgesehen. Die dezentrale Flächenversickerung begünstigt die Einlagerung von Wasser in den oberen Bodenschichten, so daß, abgesehen von einem erhöhten Aufwand zur Gewährleistung der Standicherheit der Gebäude, eine Vernässung der Grünflächen bzw. stehende Wasserflächen innerhalb des bebauten Gebietes zu erwarten wären. Auch die Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung stellt sich in diesem Gebiet als unwirtschaftlich dar, da bedingt durch die hohen GW-Stände erhöhte Anforderungen bezüglich der Auftriebssicherheit bestehen.

Die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser bleibt daher aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auf die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine) zur Befestigung von PKW-Stellplätzen auf den Grundstücken und auf die zu mindestens 50% vorgeschriebene Dachbegrünung beschränkt.

Im Süden des Planungsgebietes ist eine zentrale Versickerungsanlage in Form einer großflächigen, naturnah gestalteten Versickerungsmulde vorgesehen, die das anfallende unbelastete Niederschlagswasser aufnimmt und in den Untergrund versickert bzw. in die bodennahen Schichten einlagert.

Die großflächige Versickerungsmulde wird für eine angeschlossene Fläche von  $A_U=80.700\text{m}^2$  und für ein 10-jährliches Niederschlagsereignis ( $n=0,1$ ) ausgelegt, so daß sich eine Versickerungsfläche  $A_S$  von etwa 9.000m<sup>2</sup> und eine Einstautiefe von ca. 0,28 m ergeben. Das daraus resultierende Speichervolumen der Mulde beläuft sich auf ca. 2.500 m<sup>3</sup>. Zur Berücksichtigung zu-

sätzlicher Sicherheiten bei der Auslegung der Versickerungsmulde wird diese über die berechnete Einstautiefe hinaus mit einer Gesamttiefe von etwa 0,3 bis 0,5 m ausgebildet, so daß auch bei ungünstigen Grundwasserverhältnissen ein genügend großes Retentionsvolumen zur Verfügung steht. Ein Notüberlauf der Mulde zur Abführung von überschüssigem Niederschlagswasser wird daher nicht vorgesehen.

Zur Bewertung des Niederschlagswassers, das im Bereich der geplanten Mulde versickert werden soll, wurde das Verfahren gemäß ATV M 153 angewendet. Als Ergebnis konnte festgehalten werden, daß der Emissionswert unter der Gewässerpunktzahl liegt und damit die vorgesehene Versickerungsanlage als Behandlungsmaßnahme für das anfallende Niederschlagswasser ausreichend ist.

Die Mulde wird innerhalb der Ausgleichsfläche naturnah angelegt und großzügig in die bestehende Geländemodulation integriert, wobei die Böschung mit einer Neigung 1:3 oder flacher gestaltet wird. Eine standortgerechte Bepflanzung der gesamten Muldenfläche ist im Rahmen der Gesamtkonzeption zur landschaftsplanerischen Gestaltung der Ausgleichsfläche vorgesehen.

Das unbelastete Niederschlagswasser aus dem in naher Zukunft entstehenden Gewerbegebiet „Im Weiherfeld II“ wird voraussichtlich über ein Rinnen- und/oder Grabensystem auch der zentralen Versickerungsmulde zugeleitet. Bei der Auslegung der Mulde wurden diese zusätzlichen Abflusssmengen bereits berücksichtigt, so daß hier keine Neubemessung der Versickerungsanlage notwendig wird.

#### **7.4 Verlegung von zwei Produktenfernleitungen (Ölpipelines)**

*Auszug aus „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag“ Kapitel 4.1.5*

Bei der Verlegung der Rohrleitungen handelt es sich im Hinblick auf die Umweltverträglichkeit nur um eine unwesentliche Änderung der Trassenführung durch Umlegung. Daher kann in Abstimmung mit dem zuständigen Dezernat des RP Darmstadt auf eine Durchführung einer UVP gem. UVPG § 3 und Anlage zum § 3, Ziffer 16 verzichtet werden. Im Rahmen des Bebauungsplans werden des weiteren die Grundzüge und Auswirkungen der Planung im Sinne einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls (vgl. Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weitere EG-Richtlinien zum Umweltschutz) ermittelt, damit die absehbar geringfügigen Auswirkungen der Umlegung der Rohrleitungen auf die Umwelt und die damit zusammenhängenden Eingriff erfasst und bewertet werden. Dem Bebauungsplan ist daher die folgende vertiefende Betrachtung des Verlegungsvorhabens eingefügt. Die technischen Daten zur Verlegung der beiden Rohrleitungen wurden von der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H. sowie von der Ingenieurgesellschaft m.b.H. Spieth-Pauli (Leitung der BP-OIL Deutschland GmbH) zugearbeitet. Für die Umlegung der Leitungen ist außerhalb dieses Verfahrens eine wasserrechtliche und VbF-rechtliche Genehmigung (VbF = Verordnung über brennbare Flüssigkeiten) durch das Regierungspräsidium Darmstadt erforderlich.

#### **Veranlassung**

Im Geltungsbereich des geplanten Baugebiets „Am Käspfad“ verlaufen im Nordosten zwei Produktenfernleitungen durch ein geplantes Baufeld. Ihr Verlauf richtet sich nach einer während des Leitungsbaus aktuellen Planung der zukünftigen Gewerbegebietserschließung. Diese Planung ist überholt, die jetzige Erschließungsplanung geht von anderen Gegebenheiten aus und hat demzufolge eine geänderte Lage der Erschließungsinfrastruktur.

Daher behindert die jetzige Leitungstrasse eine sinnvolle, flächensparende Nutzung des Gebiets. Im Nordosten entstünde, wenn der jetzige Verlauf beibehalten bliebe, ein vom restlichen

Gewerbegebiet abgetrenntes Flächendreieck von etwa 1,5 ha Größe. Um diese Flächenaufspaltung zu beseitigen, ist vorgesehen, dass die Rohrleitungen auf einer Länge von etwa 310 m an die Grenze des Geltungsbereichs umgelegt werden.

### Projektbeschreibung

Die Rohrleitungen wird aus der nördlichen Baufläche des Bebauungsplans „Käspfad“ an die Nord- bzw. Ostgrenze des geplanten Gewerbegebiets verlegt. Hierzu ist die Verlegung der Rohrleitungen auf etwa 310 Metern Länge notwendig. Der neue Verlauf liegt entlang der im Zuge des Gewerbegebiets „Im Weiherfeld“ zu realisierenden Grünachse zwischen den Gewerbegebieten („Im Weiherfeld“ und „Am Käspfad“, ca. 160 m) und schwenkt anschließend nach Süden entlang der L 3040. Nach etwa 150 m erreichen die Fernleitungen die jetzigen Trassen und knüpft dort wieder an die vorhandenen Leitungen an.

Wegen des notwendigen Schutzstreifens wird im Norden neben der geplanten Grünachse (etwa 20 m Breite, Bebauungsplan „Im Weiherfeld“) ein weiterer Grünstreifen (Schutzstreifen der Leitungen) von etwa 11 m Breite entstehen.

### Technische Daten

Die wichtigsten technischen Daten der zu verlegenden Rohrleitungen sind in der folgenden Tabelle zusammengefaßt. Die RMR-Leitung ist die weiter südlich bzw. westlich verlaufende, die BP-Leitung liegt weiter nördlich bzw. östlich (je nach Trassenausrichtung).

Betreiber	RMR (Rhein-Main- Rohrleitungstransportgesell- schaft m.b.H.)	BP OIL Deutschland GmbH
Betriebsgenehmigung	14.01.1970	23.10.1997
Verlauf	Venlo-Godorf- Ludwigshafen/Rhein bzw. Raunheim/Main	vom BP-Tanklager Ginsheim zum Anschluß an die bestehende Fernleitung Ginsheim-Flörsheim
Fördermedium	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Benzin</li> <li>• Ottokraftstoff</li> <li>• Flugturbinenkraftstoff</li> <li>• Heizöl</li> <li>• Dieselmotorkraftstoff</li> <li>• Mineralölzwischenprodukte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flugturbinenkraftstoff</li> </ul>
Rohrwerkstoff	STE 360.7	STE 360.7
Durchmesser der Leitung/ Wandstärke	457,2 mm/ 8,8 mm	323,9 mm/ 9,5 mm
Regelüberdeckung	1,00 m	1,00 m
Schutzstreifen	10,00 m	6,00 m
Arbeitsstreifen	max. 29,00 m (bei Parallelverlegung im Abstand von 3 Metern)	10,00 bis 12,00 m

Durch die parallele Lage im Achsabstand von 3 Metern überlappen sich bei der geplanten Umlegung die Schutzstreifen der Fernleitungen, so dass insgesamt ein Schutzstreifen von 11 Metern benötigt wird. In diesem Schutzstreifen dürfen keine Gebäude errichtet und keine Bäume sowie größere tiefwurzeln Gehölze angepflanzt werden.

## **Beschreibung des Baubetriebs**

Die Verlegung der Fernleitungen wird sich nach den im folgenden beschriebene Maßgaben vollziehen.

Die Länge der geplanten Umlegung wird mit 310 Metern (RMR) bzw. 300 Metern (BP) beziffert. Die Leitungen werden grundsätzlich unterirdisch verlaufen, wobei in freier Feldlage die Leitungen in einem offenen Graben verlegt werden. Rechts und links des Grabens befindet sich ein Fahrweg, daran angrenzend wird auf der einen Seite der Mutterboden und auf der anderen der Aushub (bei Bedarf) abgelagert.

Insgesamt wird für die Parallelverlegung der zwei Fernleitungen ein Arbeitsstreifen von max. 29 Metern (Quelle RMR) beansprucht, der sich aus der Vorstrecke, den Fahrstreifen, den Rohrgräben und dem Erdaushub zusammensetzt. Somit ergibt sich aus 310 Metern Länge und 29 Metern Breite eine in Anspruch genommene temporäre Baufläche von maximal 0,9 ha.

Die alten Rohrleitungen müssen im offenen Grabenverfahren herausgenommen werden. Dabei ist von einer Breite des Arbeitsstreifens von 20 Metern auszugehen. Bei 260 Meter alter Leitungstrasse ergibt sich so eine temporäre Baufläche von maximal 0,55 ha.

Die Leitungsverlegung muß im trockenen Rohrgraben erfolgen, daher werden bei hoch anstehendem Grundwasser Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig. Der Grundwasserstand muß temporär auf 0,5 m unter Grabensohle (ca. 2 m unter Flur) abgesenkt werden. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind keine weiteren Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig, der Grundwasserstand wird sich wieder auf das ursprüngliche Niveau einpendeln.

Die Bauzeit beträgt einschließlich der Entnahme der alten Leitung ungefähr zwei Monate.

Weiter Details werden mit dem nachgeschalteten Genehmigungsantrag nach Wasserrecht und nach der Verordnung über brennbare Flüssigkeiten geregelt.

## **Lage im Raum/Nutzungen**

Die Verlegung der Fernleitungen wird südlich der Ortslage Gustavsburg (Gewerbegebiet „Im Weiherfeld“) stattfinden. Es handelt sich dabei um den nördliche Teil des geplanten Gewerbegebiets „Am Käspfad“.

Fast der gesamte Verlegungsbereich wird z.Z. als Ackerfläche genutzt, die durch rasenbewachsene Wege erschlossen ist. Entlang der Landstraße liegt ein etwa 10 m breiter, neu angelegter Feldrain (Wiese).

Eingerahmt wird der Verlegungsbereich im Osten von der Landstraße 3040, an der die Leitungen weiter nach Süden zum Flurgraben verlaufen. Im Süden liegen intensiv genutzte Ackerflächen, bevor sich in etwa 250 bis 350 Metern Abstand die Hecke am verrohrten Flurgraben anschließt. Im Westen befinden sich ebenfalls intensiv genutzte Ackerflächen, in etwa 300 Metern Abstand verläuft der Winterdamm des Rheins. Im Norden des Verlegungsbereichs erstrecken sich auf etwa 60 bis 30 Metern noch Ackerflächen, bevor die Erdhalden des Gewerbegebiets „Im Weiherfeld“ folgen.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets „Im Weiherfeld“ wird im Nordwesten des Verlegungsbereichs ein etwa 20 Meter breiter Grünstreifen entstehen. Dieser wird von den Fernleitungen (vor der Verlegungsstrecke) schräg gequert. Nach dieser Querung ist die Verlegung der Trasse entlang des Grünstreifens bis zu L 3040 vorgesehen, dann knickt die Trasse parallel zur Landstraße nach Süden ab und erreicht nach etwa 150 Metern den ursprünglichen Verlauf.

Eine ausführliche Beschreibung der Nutzungs- und Biotoptypen findet sich, da die gesamte Arbeitsfläche für die Leitungsverlegung innerhalb der Bestandserhebungsflächen des Bebauungsplans „Am Käspfad“ liegt, im landschaftsplanerischen Fachbeitrag unter Ziffer 2.6.

### **Bestand und Bewertung**

Eine ausführliche Beschreibung der in Anspruch genommenen Bereiche findet sich, da die gesamte Fläche innerhalb der Bestandserhebungsflächen des Bebauungsplans „Am Käspfad“ liegt, im landschaftsplanerischen Fachbeitrag unter Ziffer 2 und Ziffer 3. Dort sind für die einzelnen Schutzgüter die jeweiligen Bestandsbeschreibungen und –bewertungen zu finden.

Zusammenfassend betrachtet, hat der Verlegungsbereich in Bezug auf die verschiedenen Potenziale eine eher unterdurchschnittliche Bedeutung. Zwar erlangten die Ackerflächen als Produktionsstandort und als klimatische Kaltluftentstehungsfläche eine gewisse Bedeutung, doch hinsichtlich der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und des Landschaftsbildes sowie als Erholungsraum besitzt der betrachtete Bereich einen sehr geringen Wert.

Im Hinblick auf die Nutzungen besitzt der Verlegungsbereich als landwirtschaftliche Produktionsfläche einen Wert, der jedoch im Zuge der Baugebieterschließung weggewogen wird.

### **Auswirkungen des Vorhabens**

Der Bau bzw. die Verlegung der Fernleitungen führt zu den folgenden Auswirkungen auf Natur- und Landschaft:

#### *Vorrübergehende, bauzeitliche Eingriffe*

- Inanspruchnahme eines max. 29 m breiten Arbeitsstreifens;
- Inanspruchnahme von Flächen für Baustelleneinrichtung und Rohrlagerstelle;
- Herstellung von zwei Gräben;
- bei Verlegung in offenen Gräben temporäre Absenkung des Grundwasserspiegels (Wasserhaltungsmaßnahmen);
- kurze Bauzeit (max. zwei Monate), anschließende Überdeckung mit dem gewonnenen Aushub (Mutterboden gesondert gelagert und wieder aufgebracht).

#### *Vorhabenbezogene, dauerhafte Eingriffe*

- unterirdische Verlegung von zwei Rohren (mind. 1,00 m tief, Außendurchmesser 457,2 mm bzw. 323,9 mm);
- Schilderpfähle zur Kennzeichnung der Trasse;
- der Schutzstreifen (11 m bei parallel verlaufenden Leitungen) ist von Gebäuden, Bäumen und tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten.

#### *Betriebsbedingte, dauerhafte Eingriffe*

- keine (im Normalbetrieb).

### **Konfliktbetrachtung**

Durch die Verlegung der Rohrleitungen wird eine bessere Flächenausnutzung innerhalb des geplanten Gewerbegebiets ermöglicht, der Flächenverbrauch für Siedlungserweiterungen wird insgesamt gesehen vermindert (Vermeidungsaspekt des Bebauungsplans).

Für die vorgesehene Verlegung der zwei Rohrleitungen werden etwa 1,45 ha Fläche temporär als Arbeitsbereich genutzt. Dabei handelt es sich überwiegend um intensiv bewirtschaftete A-

ckerflächen (1,3 ha), entlang der Landstraße wäre ein neu angelegter Feldrain (ca. 1.500 m<sup>2</sup>) betroffen.

Von den 1,3 ha Ackerfläche würden etwa 0,55 ha auf den Abbau der alten Leitung entfallen. Diese Fläche und etwa 2.800 m<sup>2</sup> ha der Arbeitsfläche der Verlegungstrasse werden im Bebauungsplan „Am Käspfad“ als Baufeld ausgewiesen und im Zuge der Gewerbeerschließung zum großen Teil überbaut. Daher ist der Eingriff für den Abbau der Rohrleitungen gegenüber der anschließenden Nutzung als Baufeld vernachlässigbar gering, der Ausgleich wird über die Kompensation der Gewerbegebietsflächen im Rahmen des Bauleitverfahrens erfolgen.

Durch die Neuverlegung wären etwa 0,9 ha Fläche temporär betroffen, wobei es sich um 0,75 ha Ackerfläche und 0,15 ha neu angelegten Feldrain (Wiesenfläche) handelt. Diese Biotop- bzw. Nutzungstypen könnten nach dem Eingriff auf der Fläche wiederhergestellt werden.

Im vorliegenden Fall ist geplant, dass auf der gesamten Länge des 11 m breite Schutzstreifens eine Kräuterwiese angelegt wird (0,35 ha). Möglicherweise werden zusätzlich einige flachwurzeln Gehölze in den Randbereich des Schutzstreifens gepflanzt.

Von den 0,75 ha betroffenen Ackerflächen sollen im Zuge des Gewerbegebiets „Im Weiherfeld“ etwa 1.500 m<sup>2</sup> zu einem Gehölzstreifen zwischen diesem Gewerbegebiet und dem „Am Käspfad“ entwickelt werden. Mit der Herstellung dieser Fläche, die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist (BP „Im Weiherfeld“), sollte erst nach der Beendigung der Verlegung begonnen werden. Durch die dann weiter in Richtung Osten parallel verlaufende Fernleitungstrasse wird dieser Gehölzstreifen um einen 11 m breiten Wiesenstreifen (Schutzstreifen) erweitert.

Entlang der Trasse werden Schilderpfähle (auf der Verlegungsstrecke dürften es nur sehr wenige sein) aufgestellt, die den Verlauf der Trasse dokumentieren. Schon jetzt steht ein Pfahl in der freien Ackerflur und ein Pfahl an der Landstraße L 3040 im Bereich der Verlegungsstrecke. Durch die Verlegung der Trasse wird die geringe landschaftsbildliche Wirksamkeit (Technisierung der Landschaft) dieser Pfähle noch weiter abnehmen. Vor der Silhouette des Gewerbegebiets „Im Weiherfeld“ bzw. auch des Gewerbegebiets „Am Käspfad“ werden die Pfähle kaum mehr als störendes Landschaftselement wahrgenommen.

Für den Bau der Leitungen sind trockene Gräben erforderlich, daher werden (sehr wahrscheinlich) kurzfristige Wasserhebungsmaßnahmen notwendig sein. Daher wäre festzulegen, dass die Arbeiten während der trockenen Jahreszeit und bei Niedrigwasser des Rheins durchzuführen sind. Nach Beendigung der Baumaßnahme wird die Wasserhebung beendet und es stellt sich der ehemalige Grundwasserspiegel wieder ein. Bei der hier geplanten Umlegung befinden sich an der Verlegungsstrecke Acker- und Ackerrainflächen, die bezüglich einer kurzfristigen Absenkung (max. zwei Monate) relativ unempfindlich sind. Außerdem erstrecken sich entlang der Verlegräben die Arbeitsstreifen (je Seite ca. 9 Meter), so dass die temporäre Wasserhebung keine Auswirkung im Umfeld haben wird.

### **Gesamteinschätzung**

Insgesamt betrachtet, handelt es sich bei der Rohrverlegung überwiegend um temporäre Eingriffe in Natur und Landschaft. Nach Beendigung der Umlegung könnte der vorherige Zustand wiederhergestellt werden (Ausgleich). Bei der vorliegenden Planung dürften durch den Bau des Gewerbegebiets die wenigen Eingriffe überlagert und in den Hintergrund gedrängt werden. Durch die Anlage einer Kräuterwiese auf dem Schutzstreifen ist dort mit einer Aufwertung gegenüber dem vorherigen Zustand (Ackerfläche) zu rechnen. Im Norden wird der nach außen liegende Arbeitsstreifen im Zuge der Umsetzung des Gewerbegebiets „Im Weiherfeld“ als lockerer Gehölzstreifen umgestaltet. Gleiches gilt für den Arbeitsstreifen entlang der Landstraße L3040.

Der nach innen gerichtete Teil des Arbeitstreifens wird, sobald er nicht als Schutzstreifen benötigt wird, dem entsprechenden Baufeld zugeschlagen. Der dort dann anstehende Eingriff (Versiegelung) wird später in der vorliegenden Planung abgehandelt und einer naturschutzrechtlichen Kompensation zugeführt.

Die geringen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Trassenbeschilderung sind im Hinblick auf die massive Gewerbebebauung als vernachlässigbar anzusehen.

Die temporären Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel werden nach Beendigung der Bau-tätigkeit wieder aufhören, der Grundwasserspiegel wird das alte Niveau erreichen.

Weitere dauerhafte bzw. temporäre Auswirkungen sind durch die Verlegung der beiden Produk-tenfernleitungen nicht zu erwarten.

### **Zusammenfassung**

Im Rahmen des Babauungsplans „Am Käspfad“ sollen auf einer Länge von 310 Metern zwei parallel laufende Produktenfernleitungen an die Außengrenze des Baugebiets verlegt werden, damit im nördlichen Bereich des Bebauungsplans eine sinnvolle, flächensparende Baufeldauf-teilung ermöglicht wird.

Von der Umlegung sind vor allem intensiv genutzte Ackerflächen betroffen, die nach Beendi-gung der Baumaßnahme entsprechend der Bauleitplanung ihren neuen Nutzungen (Baufeld bzw. Eingrünungsflächen) zugeführt würden.

Die Auswirkungen einer Fernleitungsverlegung sind vor allem temporärer Art, während der Bauzeit von max. zwei Monaten würde eine Fläche von max. 1,45 ha (davon 0,55 ha für den Leitungsrückbau) in Anspruch genommen.

Nach Abschluß der Baumaßnahme würden von diesen 1,45 ha etwa 0,83 ha auf zukünftige Baufelder entfallen, hier wird der Ausgleich über entsprechende Festsetzungen im Bebauungs-plan geregelt. Etwa 0,35 ha wären der eigentliche Schutzstreifen, der mit einer Kräuterwiese versehen und damit aufgewertet wird (Festsetzung des Bebauungsplans „Am Käspfad“). Etwa 0,27 ha lägen in Richtung der Außengrenzen und würden aufgrund der Festsetzungen in den Bauleitplanverfahren („Am Käspfad bzw. „Im Weiherfeld“) als Eingrünungsfläche (lichte Gehölz-streifen) gestaltet.

Der lichte Gehölzstreifen im Norden ist eine Festsetzung des benachbarten Bebauungsplan „Im Weiherfeld“. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist innerhalb des betroffenen Arbeitstreifens (ca. 1.500 m<sup>2</sup>) bis zur Beendigung der Verlegungsarbeiten hinauszuschieben.

Die geringe bleibende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch einige zu versetzende bzw. neu aufzustellende Schildpfähle wird wegen des Baus der großen Gewerbehallen in direk-ter Nachbarschaft als vernachlässigbar angesehen.

Weitere dauerhafte Auswirkungen der Rohrleitungsverlegung sind nicht zu erwarten. Durch die Wasserhebung im Bereich der Verlegegräben kommt es temporär zu geringfügigen Auswirkun-gen auf das Grundwasser. Nach Beendigung der Baumaßnahme stellt sich wieder der ur-sprüngliche Wasserspiegel ein.

Insgesamt ist der Eingriff durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan „Am Käspfad“ bzw. „Im Weiherfeld“ kompensiert. Weitere Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind im Zusammenhang mit dieser Verlegung nicht notwendig.

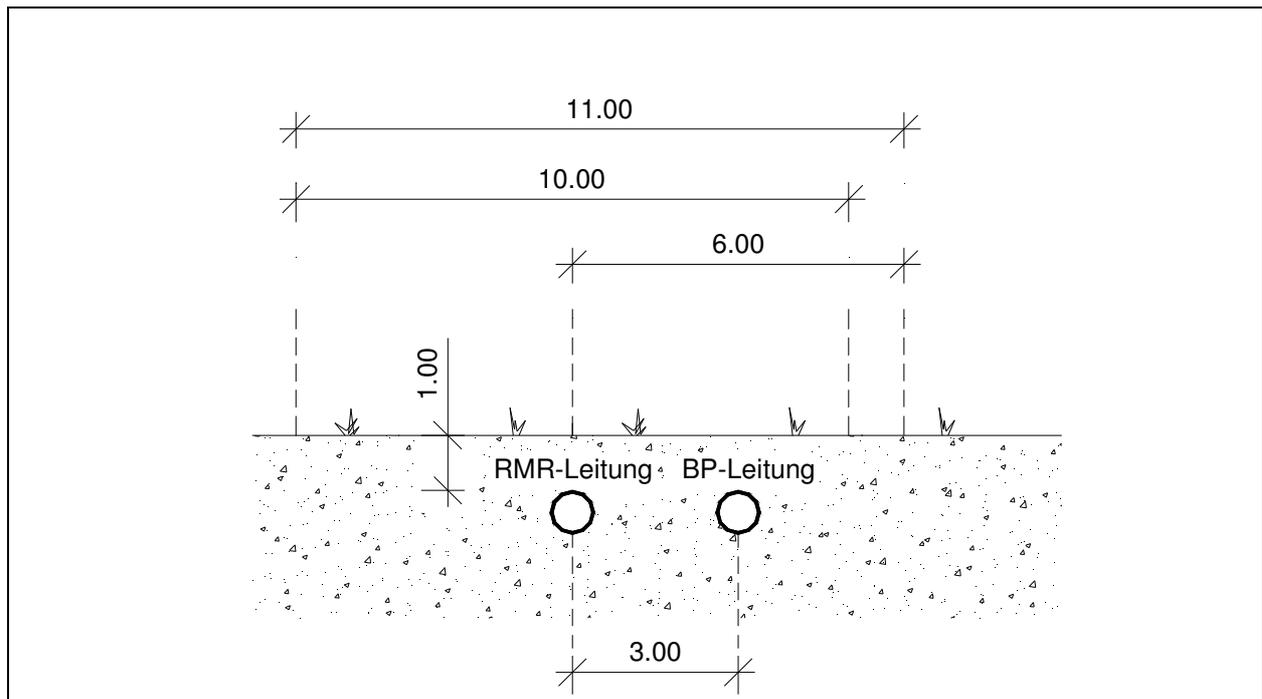


Abbildung 4: Prinzipskizze Schutzstreifen

## 8 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Baugebiet sind die Festsetzungsmöglichkeiten des §1 Abs. 4 – 9 BauNVO grundsätzlich angewendet worden.

#### Gewerbegebiete GE 1 und GE 2

Aus dem Zulässigkeitskatalog ausgenommen sind reine Lagerstätten ohne Bebauung, die Wohnungen für besondere Nutzer sowie Vergnügungsstätten.

#### Gewerbegebiet GE 3

In den Gewerbegebieten GE 1 sind aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Lagerplätze, Tankstellen, Wohnungen für besondere Nutzer sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig. Hier sollen kleinvolumigere Gebäude mit einer höheren architektonischen Qualität entstehen.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich sind die geltenden Höchstgrenzen der GFZ und der BMZ nach § 17 BauNO einzuhalten.

#### Grundflächenzahl

Entsprechend der geplanten, zum Ortsrand hin abnehmenden Höhenstaffelung der Gebäude ist in den drei Gewerbegebieten eine unterschiedliche Grundflächenzahl festgesetzt, um eine gleichmäßige Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten. Sie liegt zwischen 0,6 im Gewerbegebiet GE 1 und 0,8 im Gewerbegebiet GE 3.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet GE 1 orientiert sich an der festgesetzten Gebäudehöhe im angrenzenden Baugebiet „Im Weiherfeld“. Sie liegt bei 104 m über NN. Zum

südlichen Rand des Plangebiets nimmt sie in Schritten von 3,0 m ab und beträgt 101 m über NN im Gewerbegebiet GE 2 bzw. 98 m über NN im Gewerbegebiet GE 3.

### **8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

#### **Bauweise**

Zu Gunsten einer größtmöglichen Nutzungsfreiheit wird keine Bauweise festgesetzt. Es gelten hier die Vorschriften der HBO hinsichtlich der Abstände, die von Grenzen oder anderen Bauwerken einzuhalten sind.

#### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Baulinien sind dort angeordnet worden, wo aus städtebaulichen Gründen eindeutig ausgeprägte Raumkanten gewünscht sind, so an den Kreuzungsbereichen der Straßen.

#### **Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch das entsprechende Planzeichen festgesetzt. In der Regel gilt, dass die Stellung der baulichen Anlagen parallel bzw. senkrecht zu den Straßen vorzunehmen ist.

### **8.4 Verkehrsflächen**

In die Verkehrsflächen einbezogen ist nur die Fläche der Landesstraße L 3040, die zum Ausbau des Verkehrsknotenpunktes erforderlich ist.

Das Straßenprofil der geplanten Erschließungsstraße wird aus zwei Gehwegen von je 1,50 m Breite, einem Längsparkstreifen von 2,50 m Breite und einer Fahrbahn von 6,50 m Breite bestehen, so dass die Gesamtbreite 12,00 m beträgt. Im Fahrbahnbereich ist eine Vollversiegelung mit bituminösen Belägen möglich; für Bürgersteige werden Pflaster- oder Plattenbelägen empfohlen. Die Ausführung der Stellplätze mit wasserdurchlässigem Pflaster oder Rasenfugenpflaster wird empfohlen.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (LW) dienen dem landwirtschaftlichen Verkehr und sichern die Zufahrt zur Pumpstation. Die landwirtschaftlichen Wege sind von den Planstraßen A und D zu erreichen, die Zufahrten von der Landesstraße entfallen, weil sie im Knotenpunktsbereich liegen würden.

Die Wendemöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge während der Feldarbeiten ist dadurch sichergestellt, dass die angeschnittenen landwirtschaftlichen Flächen direkt an die geplanten Verkehrsflächen angrenzen. Die Planstraße D wird bis zur Realisierung des 3. Bauabschnitts (Gewerbegebiet „Weiherfeld II“) zunächst ohne zweiten Gehweg und ohne Längsparkstreifen ausgebaut werden. Hierdurch steht am westlichen Straßenrand ein 3 m breiter Streifen als landwirtschaftlicher Erschließungs- und Wendeweg zur Verfügung. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück, in Verlängerung der Planstraße D, wird die landwirtschaftliche Erschließung der anliegenden Grundstücke durch eine privatrechtliche Vereinbarung im Kaufvertrag abgesichert werden. Im Süden an der Grenze zur Ausgleichsfläche (AF1) kann ebenfalls auf einem drei Meter breiten Wiesenstreifen entlang der Geltungsbereichsgrenze gewendet werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der durchgängigen Radwegeverbindung von Bischofsheim zu den Rheinauen über den bestehenden Feldweg wird dieser als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (R) für Radfahr- und Fußgängerverkehr festgesetzt. Im Bereich der Planstraße A wird an der südlichen Verkehrsfläche eine gesonderte Rad- und Fußwegspur ausgewiesen, die zum signalgesteuerten Übergang führt.

Neu entstehende Fuß- und Radwege sind mit wassergebundener Decke herzustellen.

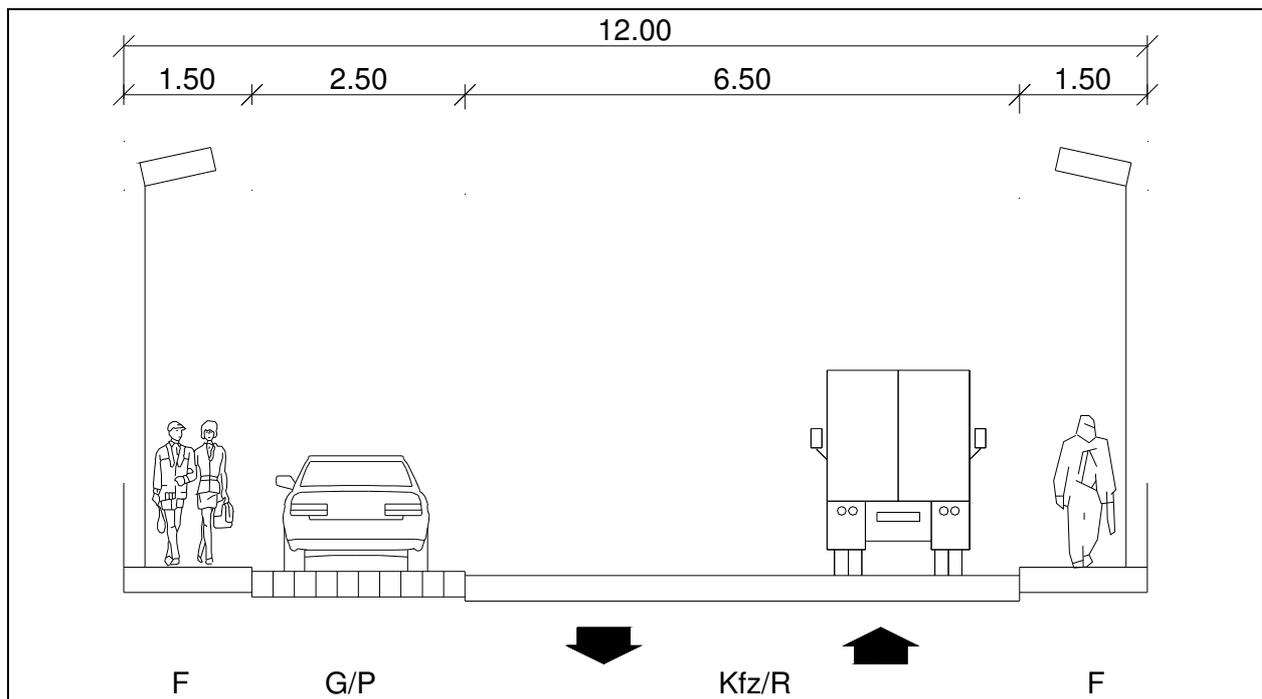


Abbildung 5: Straßenprofil der Erschließungsstraße

## 8.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Garagen ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze können in den überbaubaren und in der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nachgewiesen werden, sofern diese nicht unmittelbar an öffentliche Gemeindestraßen grenzen.

## 8.6 Sonstige Festsetzungen

### Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Entlang der L 3040 ist die nach Hessischem Straßengesetz (§ 23 Abs. 1 HStrG) einzuhaltende Bauverbotszonen von 20,0 m Breite dargestellt. Sie wird vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn gemessen. In dieser Zone sind keine Hochbauten zulässig. Nebenanlagen wie Feuerwehrumfahrt, Stellplätze, Ausgleichspflanzungen usw. können nach Abstimmung mit dem ASV Darmstadt bei Bedarf hergestellt werden.

### Flächen für Leitungsrechte

Durch das Planungsgebiet führen Öl-Fernleitungen. Hinsichtlich einer optimalen Bebaubarkeit der Gewerbeflächen sollen sie gemäß den Festsetzungen im nördlichen Bereich teilweise (auf einer Länge von ca. 310 m) verlegt werden. Es wird angestrebt, die alten Leitungen auszubauen. Es handelt sich demnach nur um eine unwesentliche Änderung der Trassenführung durch Umlegung, so dass auf eine Durchführung einer UVP gem. UVPG § 3 und Anlage zum § 3, Ziffer 16 verzichtet werden soll. Vielmehr werden die von der Leitungsverlegung ausgehenden Beeinträchtigungen im Kapitel „Verlegung von zwei Produktenfernleitungen (Ölpipelines)“ beschrieben und bewertet. Die Festsetzungen entsprechen in ihrer Breite den erforderlichen, nicht überbaubaren Schutzzonen. Die Leitungen sind aus Gründen der Plangrafik nicht eingezeichnet; sie liegen innerhalb der Flächen für Leitungsrechte.

## **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Im Bereich des Flurgrabens verläuft ein unterirdisches Stromkabel (20kV), das in die Planzeichnung als Bestand aufgenommen worden ist. Es liegt in Flächen, die zukünftig der Gemeinde gehören werden.

Unter der Fläche des Landesstrasse L 3040 verlaufen eine Reihe von Leitungen und Rohren, die als zeichnerische Festsetzungen aufgenommen worden sind:

- eine Gashochdruckleitung
- eine Gasleitung
- eine Wasserleitung
- ein Postkabel
- ein Elektrokabel (1kV)

Die vorhandene Flurgrabenverrohrung bleibt zusätzlich erhalten und wird als zeichnerische Festsetzung aufgenommen.

Der parallel zur Flurgrabenverrohrung verlaufende Abwassersammler „Bischofsheim“ wird als zeichnerische Festsetzung aufgenommen.

## **Wasserversorgung**

Das Baugebiet Käspfad wird aus dem öffentlichen Trinkwassernetz versorgt. Das Wasserangebot ist ausreichend auch für den Löschwasserbedarf. Festsetzungen sind nicht erforderlich.

## **Abwasserbeseitigung**

Das anfallende Schmutzwasser soll in Kanälen innerhalb des Straßenkörpers abgeleitet werden, die an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden. Festsetzungen sind nicht erforderlich.

## **8.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **8.7.1 Begründung der Festsetzungen**

Am Standort des geplanten Ortsrandes werden mehrere sich ergänzende Funktionsflächen

- wie Ortsrandeingrünung,
- Fläche für die Renaturierung des Flurgrabens,
- Fläche für die dezentrale/zentrale Ableitung des Regenwassers über begrünte Gräben und Mulden,
- eine Fläche für ein naturnahes Rückhalte- und Verdunstungsbecken
- sowie die bestehenden Feldgehölze und Heckenzüge

als Ausgleichsflächen zur Erreichung eines möglichst optimalen Orts- und endgültigen Siedlungsrandes zusammengelegt. Hierdurch entsteht ein Ortsrandstreifen, der einschl. Gewässermulde und bestehendem Feldweg eine Gesamtbreite von 30 bis 45 m aufweist, im westlichen Aufweitungsbereich eine maximale Gesamttiefe von 50 bis 180 m, auf denen der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden nicht erlaubt ist.

### **Bestandsfläche 1 (BF 1)**

Die lückige Feldhecke mit eingestreuten Wiesenflächen (Ausgleichsfläche für die Flurgrabenverrohrung) soll in ihrer Struktur erhalten und in den Gesamtverbund eingebunden werden. Bestehende Gehölzstrukturen sind, sofern diese als standortgerecht einzustufen sind, sind zu erhalten. Ausfälle, Nachpflanzungen sind nach genannten Artenlisten zu ergänzen. Im Bereich der Anbindung der geöffneten Fließstrecke ist der Gehölzbestand weitestgehend zu erhalten, Eingriffe sind zu minimieren.

### **Bestandsfläche 2 (BF 2)**

Das lückige Feldgehölz und die mit Einzelbäumen bestandene Wiesenflächen (Bestandteile des kommunalen Förderprogramms „Naturschutz und Landschaftspflege“ der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg) sollen in ihrer Struktur erhalten und in den Gesamtverbund eingebunden werden. Bestehende Gehölzstrukturen sind, sofern diese als standortgerecht einzustufen sind, sind zu erhalten. Ausfälle, Nachpflanzungen sind nach genannten Artenlisten zu ergänzen. Im Bereich der geöffneten Fließstrecke und der Versickerungsmulde ist der Gehölzbestand weitestgehend zu erhalten und in die Gestaltung mit einzubeziehen.

### **Bestandsfläche 3 (BF 3)**

Das bestehende Feldgehölz (Vogelschutzgehölz) mit den eingelagerten Strukturen soll in seiner Struktur erhalten und in den Gesamtverbund eingebunden werden. Bestehende Gehölzstrukturen sind, sofern diese als standortgerecht einzustufen sind, sind zu erhalten. Ausfälle, Nachpflanzungen sind nach genannten Artenlisten zu ergänzen. Im Bereich des Anschlusses der geöffneten Fließstrecke an die Verrohrung (Pumpwerk) ist der vorhandene Gehölzbestand weitestgehend zu erhalten, Eingriffe sind zu minimieren.

### **Ausgleichsfläche 1 (AF 1)**

Der Ortsrand soll den Charakter eines offenen, mit Laub- und/oder Obstbäumen gegliederten Wiesenzuges erhalten.

Bestehende Gehölzstrukturen sind weitestgehend und sofern diese als standortgerecht einzustufen sind, zu erhalten mit Ausnahme im Bereich der neuen Bachprofilierung. Gehölzbestand darf im Bereich der Kronenprojektion nicht überschüttet oder abgegraben werden.

**Das anfallende Niederschlagswasser** kann über offene Gräben dem südlichen Ortsrand zugeführt werden und in Versickerungsgräben und Versickerungsmulden zur Versickerung gebracht werden. Die Gesamtfläche dieser Einrichtungen darf 10.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Fläche für die Versickerungsmulde darf davon max. 9.000 m<sup>2</sup> betragen. Dafür sind die Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser, die innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft liegen, festgesetzt worden. Die Anlagen sind homogen in die Geländemodulation und in den offenen Wiesenzug zu integrieren. Die Anlage soll, sofern möglich, auf anstehendem Boden erfolgen. Die Höhenlage des Geländes im Bereich des äußeren Ortsrandes folgt dem gewachsenen Gelände der südlichen Ackerflächen. Geländeversätze sind nur im siedlungszugewandten Bereich möglich. Diese sind durch lineare Heckenstrukturen optisch ein zu grünen.

Die **Öffnung des Flurgrabens** wird als Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, sie soll innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft durchgeführt werden. Das Gewässer ist Teil der Gesamtausgleichsfläche.

Der verrohrte Flurgraben soll auf Länge des südlichen Geltungsbereichs geöffnet und sein Wasser offen geführt und zum Pumpwerk abgeleitet werden.

Das Gewässer soll gem. den Richtlinien zum naturnahen Ausbau von Fließgewässern naturnah und in wechselnder Profilierung im Erdprofil gestaltet werden. Im östlichen Bereich (ca. 200 Meter) begrenzen bauliche Zwangspunkte bzw. vorhandene Gehölze die Breite des gesamten Gewässerstreifens auf 15 bis 20 Meter. Die Anforderung der Richtlinie nach mind. je 10 Meter Uferrandstreifen können in diesem Abschnitt daher nicht vollständig eingehalten werden, dennoch besitzt die geplante Grabenöffnung einen hohen ökologischen Wert und bereichert das Landschaftsbild (Vgl. Abbildung 6, Seite 37). Die Verwendung ingenieurbiologischer Bauweisen an dauerhaft zu sichernden Ufern und Böschungsübergängen ist zulässig. Steinschüttungen sind vermörtelten Steinsätzen im Aus- und Überlaufbereich vorzuziehen. Ausführungsdetails, insbesondere zu den Gewässerrandstreifen, regelt die nachgeschaltete und noch durchzuführende Plangenehmigung.

Nach Vorabstimmungen mit dem Abwasser- und Service-Betrieb Mainspitze, dem Unterhaltungspflichtigen für Verrohrung und Graben, ist angestrebt, oberhalb des geplanten Auslaufs eine Drosseleinrichtung vorzusehen, so dass nur eine Wassermenge von ca. 800 l/s dem Graben zugeführt wird. Diese Einrichtung wird aus technischer Sicht erforderlich, um die über die Regenwasserentlastung ankommenden Schmutz- und Schwebstofffrachten aus dem Grabenprofil fernzuhalten. Gleichzeitig wird eine hydraulisch stärkere Belastung des Grabens vermieden bei Sicherstellung eines Mindestwasserabflusses. Letzteres bewirkt ebenfalls die Ausgestaltung eines weniger technischen und naturnäheren Gewässerprofils mit geringeren Querschnitten.

Die Renaturierung des Gewässers im Geltungsbereich bedingt ein technisches Auslaufbauwerk in den Graben sowie ein Überlaufbauwerk in die Verrohrung zum Pumpwerk.

Der naturnahe Ausbau des Flurgrabens bedarf nach Vorabstimmung mit den Behörden einer vereinfachten, wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 (3) Wasserhaushaltsgesetz mit integriertem landschaftspflegerischen Begleitplan. Diese Planung soll parallel zum Bauleitplanverfahren erstellt und eingereicht werden.

### 8.7.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich Bestand

Flächentyp	Un-, geringversiegelte Flächen	Teil-, vollversiegelte Flächen	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %
Landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, intensiv	119.559		119.559	86,0
Feldgehölze (Vogelschutzgehölz) und Hecken	11.710	-	11.710	8,4
Feldwege un-, geringversiegelt	5.720	-	5.720	4,1
Feldwege, vollversiegelt	-	2.060	2.060	1,5
<b>Gesamtfläche</b>	<b>136.989</b>	<b>2.060</b>	<b>139.049</b>	<b>100,0</b>
<b>Anteil in %</b>	<b>95,9</b>	<b>4,1</b>	<b>100,0</b>	

**Tabelle 2 Flächenbilanz Bestand**

Standort/Fläche	Stück Laubbäume, ca.
Straßenraum, Neupflanzung	21
Baumbestand	21

**Tabelle 3 Übersicht Baumbestand<sup>1,2</sup>**

## Planung

Flächentyp	Un-, gering ver- siegelte Flä- chen	Teil-, voll- versiegelte Flächen	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächen- anteil in %
<b>Gewerbeflächen netto</b> davon:	-		<b>82.346</b>	59,2
- überbaut		54.022 <sup>3</sup>		
- Mindestbegrünung gem. Pflanzgebot, Hecken	10.500			
- sonstige Freifläche Hof, Parkplätze etc.		17.824		
<b>Straßenverkehrsflächen</b> davon:			<b>15.164</b>	10,9
- Erschließungsstraßen mit Kreuzung L 3040		12.964		
- Feldwege		2.200		
<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Entwicklung von Natur und Landschaft</b> davon:			<b>41.539</b>	29,9
- vorhandene Feldgehölze	10.750			
- Versickerungsmulde <sup>4</sup>	9.000			
- Versickerungsgraben <sup>4</sup>	1.500			
- Fließgewässer <sup>4</sup> 15,0 x 490 m	7.350			
- Heckenneupflanzung	1.000			
- Wiesenstandort, neu	11.939			
<b>Gesamtfläche</b>	<b>52.039</b>	<b>87.010</b>	<b>139.049</b>	<b>100,0</b>
<b>Anteil in %</b>	<b>37,42</b>	<b>62,58</b>	<b>100,0</b>	

**Tabelle 4 Flächenbilanz Planung**

Standort/Fläche	Stück	Davon
-----------------	-------	-------

<sup>1</sup> nur Einzelbäume und Allee, sonstige Bäume im Feldgehölz enthalten

<sup>2</sup> nicht im Geltungsbereich dargestellt, da Teil des Straßenraums L 3040, jedoch raumwirksam

<sup>3</sup> 50 % aller Dachflächen sind extensiv zu begrünen

<sup>4</sup> mit insgesamt 260 lfm lineare Gehölzpflanzung aus Heistern

	Bäume, ca.	Bestand
Straßenraum, Radweg	20	20
Pflanzgebote Ausgleichsfläche	50	-
Pflanzgebote in Gewerbeflächen, ohne Parkplätze	200	-
Pflanzgebote auf Parkplätzen <sup>5</sup>	150	-
Mindestanzahl Bäume	420	20

**Tabelle 5 Übersicht der zu pflanzenden Bäume**

### Eingriffs-/Ausgleichsübersicht

Anmerkung: Die nachfolgend aufgeführte Bilanz beinhaltet ausschließlich die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ‚Am Käspfad‘.

	Eingriff		Vermeidung, Ausgleich, Ersatz
Bodenhaushalt	- Verlust von ca. 85.000 m <sup>2</sup> offener und produktiver Bodenflächen durch Versiegelung	V	- Reduzierung von Schadstoffeintrag durch die Landwirtschaft
		V	- Beschränkung des Versiegelungsgrades durch GRZ von 0,7 bis 0,8
		A	- Herstellung eines Anteils unverbauten Freiflächen mit Pflanzgebot von ca. 10.500 m <sup>2</sup>
		A	- Pflanzgebot von ca. 300 Stück Hochstämmen auf versiegelten Freiflächen und Stellplätzen
Wasserhaushalt	- Verlust von ca. 85.000 m <sup>2</sup> offener Bodenfläche durch Versiegelung	V	- Reduzierung der Regenabflussmenge durch die Anlage von extensiver Dachbegrünung bei 50 % der Dachfläche
		A	- Festschreibung einer gemischten Regenwasserbewirtschaftung mit (de)zentraler Regenwasserversickerung von PKW-Stellplätzen
		A	- Reaktivierung von Teilbereichen der Aue durch Öffnung des Flurgrabens
Klimahaushalt	- Verringerung der Zone von Kaltluftgewinnungsgebieten durch Versiegelung - Erhöhung siedlungsbedingter Erwärmung - Verringerung der Frischluftzufuhr durch Baukörper	A	- Erhöhung des Durchgrünungsanteils im Siedlungsgebiet
		V	- Festschreibung von extensiver Dachbegrünung bei 50 % der Dachfläche
		V	- Beibehaltung von ca. 35 % unversiegelter Frei- und Ausgleichsfläche
		A	- Begrünung der Straßenräume durch Baumreihen und Alleen

<sup>5</sup> geschätzt, abhängig von der Anzahl der Parkplätze

	Eingriff		Vermeidung, Ausgleich, Ersatz
Biotischer Aspekt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geringe Eingriffe auf Tier- und Pflanzenwelt, jedoch Zerstörung des biotischen Potenzials</li> <li>- Rodung von ca. 1.000 m<sup>2</sup> Feldhecke (ggf. nur anteilig bis 50 %) für den Bau des Fließgewässers</li> <li>- Wegfall von 1 Hochstamm im Straßenanschlußbereich am Radweg (L 3040)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A</li> <li>A</li> <li>A</li> <li>A</li> <li>A</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Artenerhöhung durch hohe Strukturvielfalt der Ausgleichsflächen</li> <li>- Renaturierung, Öffnung des Flurgrabens mit Erhöhung der standörtliche Vielfältigkeit</li> <li>- Schaffung wechselfeuchter Flächen im Bereich der Versickerungsanlagen</li> <li>- Erhöhung der Strukturelemente</li> <li>- Pflanzgebot von mind. 390 Laubbaumhochstämme im Gesamtgebiet</li> <li>- Erhalt von 20 Laubhochstämmen entlang L 3040</li> <li>- Erhalt von 10.750 m<sup>2</sup> Feldgehölz</li> <li>- Schaffung von trockenen Extremstandorten auf den extensiv begrünten Dachflächen</li> </ul>
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von wahrnehmbaren offenen, jedoch ausgeräumten Landschaftsteilen auf 2/3 der Flächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A</li> <li>A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt und Ausbau eines breiten Bandes von Ortsrand und erlebbaren, vielfältigen Naturflächen entlang der Wege</li> <li>- Erhöhung der landschaftlichen Gliederung Verbesserung des Ortsbildes von Süden und Osten</li> </ul>
Erholung, Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust an offenen Freiräumen (hier ausgeräumte Ackerflächen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A</li> <li>A</li> <li>A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung attraktiver, betretbarer Freiräume von 20.000 m<sup>2</sup></li> <li>- Schaffung attraktiverer, weil breiterer Grüngürtel entlang der nutzbaren Feldwege</li> <li>- Neuanlage von weiteren Fußwegen zum Ortsrand</li> </ul>

V = Vermeidung, A = Ausgleich, E = Ersatz

### Zusammenfassung

Das überplante Gesamtgebiet südlich des Gewerbegebietes „Im Weiherfeld“ ist die letzte große Zuwachsfläche für Gewerbeflächen. Hierzu hat die Gemeinde im Vorgriff im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans ‚Im Weiherfeld I‘ eine geringe Gewerbefläche nach Süden hin erweitert. Jetzt soll hiermit der Bebauungsplan ‚Am Käspfad‘ ins Verfahren gebracht werden. Dieser stellt die vorletzte Stufe der Siedlungsentwicklung im Gesamtgebiet dar.

Aufgrund der bereits vorab im „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag“ hergeleiteten gebündelten Ausgleichsmaßnahmen für die Gesamtsiedlungsentwicklung am südlichen zukünftigen Siedlungsrand umfasst der jetzige Geltungsbereich bereits sämtliche Ausgleichsmaßnahmen für alle oben genannten 3 Bauleitplanverfahren unter der Voraussetzung, dass der noch aus-

stehende B-Plan für die westlichen Ackerflächen in seiner Durchgrünungs- und städtebaulichen Struktur den Festsetzungen des Bebauungsplans ‚Am Käspfad‘ entspricht.

Als wichtigste Ausgleichsmaßnahme soll eine Öffnung und naturnahe Umgestaltung des Flurgrabens zwischen der L 3040 und dem Pumpwerk am Rheindamm durchgeführt werden. Zum Schutz der auf der Grabenparzelle wachsenden Gehölzbestände und zur Vermeidung unnötiger Kosten durch die Entnahme der Verrohrung soll die Grabenparzelle nach Nordwesten verlegt und der Flurgraben in die neue, offene und naturnah gestaltete Parzelle umgeleitet werden. Hierbei wird auf Teilabschnitten eine Verlegung des derzeit in diesem Bereich verlaufenden Weges notwendig.

Mit der Öffnung des Flurgrabens kann ein weiteres, die Strukturvielfalt erhöhendes Landschaftselement in das Planungsgebiet eingebracht werden. Dabei wird ein vorhandenes, aber im Planungsgebiet durch die Verrohrung nicht mehr erfahrbares Landschaftselement aufgegriffen und wieder sichtbar und erlebbar gemacht.

In Zusammenhang mit der Anlage offener, gehölzgegliederter Wiesenzüge wird die landschaftliche Attraktivität erhöht. Die für die Naherholung wichtige Wegeverbindung zwischen dem Rheindamm und Bischofsheim entlang des Flurgrabens wird aufgewertet.

Weiterhin dient die Öffnung des Flurgrabens einem Ausgleich der mit der Flächenversiegelung im Rahmen der Gewerbebebauung verbundenen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Bodenpotenzial.

Mit den im Geltungsbereich dargestellten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, insbesondere aber durch die erhebliche Aufwertung im Zuge der Öffnung der Gewässerparzelle werden die wichtigsten naturschutzrechtlichen Eingriffswirkungen, die mit der Siedlungsentwicklung im Geltungsbereich einher gehen, kompensiert.

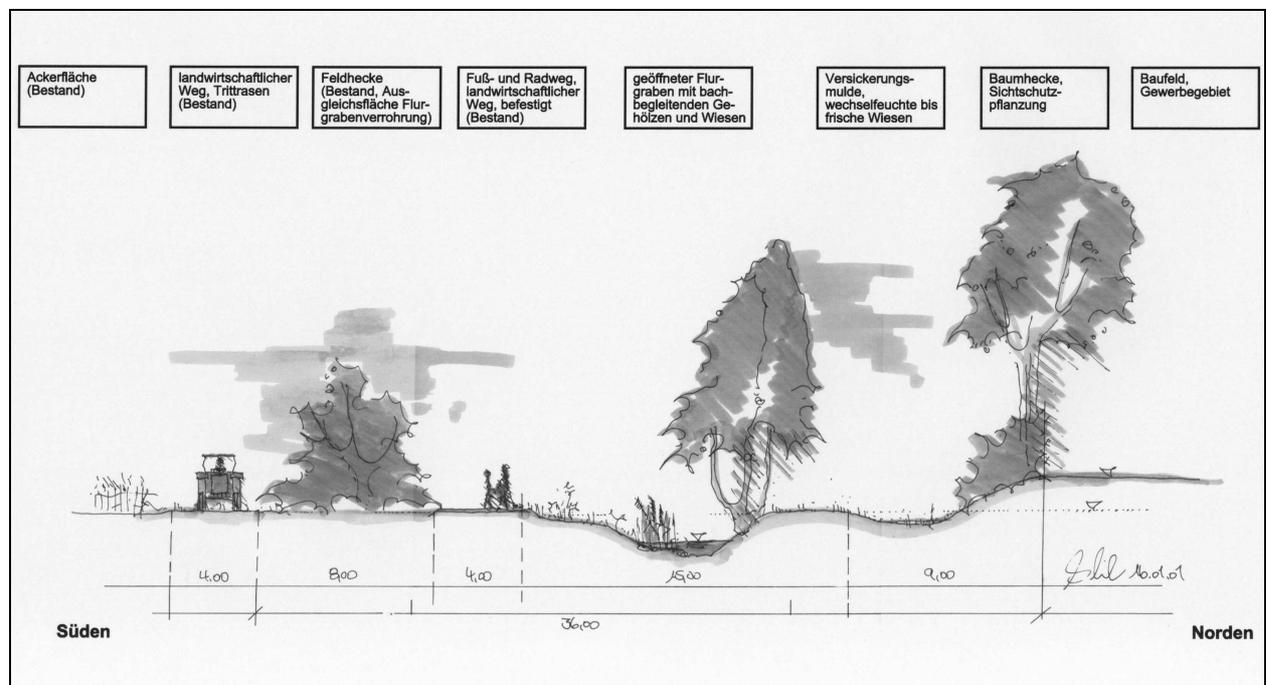


Abbildung 6: Schnitt durch den geöffneten Flurgraben

### 8.7.3 Zuordnungsfestsetzung

Aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit einer Gewässeröffnung einerseits, den damit verbundenen erhöhten Herstellungskosten andererseits wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde eine Konzeption entwickelt, wodurch auf externe Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle verzichtet werden soll.

Eine stufenweise Ausweisung der Ausgleichsmaßnahmen hätte hinsichtlich der Bündelung der Einrichtungen der Regenwasserversickerung sowie der Renaturierung unwirtschaftliche Teilabschnitte gezeitigt, die eine völlig getrennte Betrachtung der Regenwasserbewirtschaftung sowie der gesamten Erschließung zur Folge hätte.

Insofern wird der Flächenanteil der Ausgleichsmaßnahmen am Ortsrand nach Flächenanteilen der jeweiligen Siedlungsfläche zugeordnet. Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Am Käspfad‘ liegen Ausgleichsflächen, die für insgesamt 3 Bebauungspläne die maßgeblichen Ausgleichsmaßnahmen gebündelt beinhalten. Die dort ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft beschreiben den zukünftig endgültigen Ortsrand.

Die in der letzten Änderung des Bebauungsplans ‚Im Weiherfeld‘ enthaltenen Ausgleichsflächen beinhalteten demnach lediglich die für die Innendurchgrünung und den vorläufigen Ortsrand erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Im Zuge eines Vertrages zwischen der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg und dem Kreis Groß-Gerau, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde, erklärte sich diese bereit, als weitere (hier: externe) Ausgleichsmaßnahme anteilig Leistungen zur Öffnung des Flurgrabens zu erbringen.

Zur Ermittlung der Anteile an den ‚Ausgleichsflächen‘ und der ‚Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser‘ wird der mit der Siedlungsentwicklung einhergehende Eingriff definiert über die jeweilige Brutto-Siedlungsfläche. Die Zuordnung von Eingriff und Ausgleich erfolgt demnach nach folgenden Schlüsseln (= Sammelzuordnung):

Bebauungsplan	Siedlungsfläche brutto in m <sup>2</sup>	Anteil an Ausgleichsfläche ( 24.289 m <sup>2</sup> ) ohne Versickerungseinrichtungen in %
Änderung Im Weiherfeld I <sup>6</sup>	75.000	31,45
Am Käspfad	97.510	40,88
Stufe 2 (West) <sup>7</sup>	66.000	27,67
Gesamt	238.510	100,0

**Tabelle 6 Zuordnung der Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20**

<sup>6</sup> Nur 50 % der Siedlungsfläche von 75.000 m<sup>2</sup>, da nur Spiegelung der Neuversiegelung dargestellt

<sup>7</sup> Flächen grob geschätzt

Bebauungsplan	Siedlungsfläche brutto in m <sup>2</sup>	Anteil an Versickerungsflächen (6.500 m <sup>2</sup> ) in Ausgleichsfläche Anteil in %
Am Käspfad	97.510	59,64
Stufe 2 (West)	66.000	40,36
Gesamt ohne Weiherfeld I	163.510	100,0

**Tabelle 7 Zuordnung der Versickerungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10**

## 8.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Erzielung einer Mindestdurchgrünung sowie zur Staubbindung und Verbesserung der klimatischen Situation des entstehenden Stadtklimas sind folgende Maßnahmen im Plan definiert. Hierbei sind die einschlägigen Normen und Richtlinien zu Baumpflanzungen (z. B. DIN 1998, DIN 18920; Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen:

### **Pflanzfläche 1 (PF 1)**

Entlang der Grundstücksränder nach Osten zur L 3040 und im Bereich der Schutzstreifen der Leitungstrassen sind innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a) und Abs. 6 BauGB mind. 30 % der Flächen mit Straucharten der benannten Artenlisten in lockeren Gruppen zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Stück/m<sup>2</sup>. Die restlichen Flächen sind offen zu halten und als krautreiche Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen. Bei Festsetzungen von Pflanzgeboten auf Leitungstrassen sind die einschlägigen Pflanzabstände der Leitungsbetreiber einzuhalten.

Die Begrünung dient überdies einer verbesserten Grünvernetzung für den wichtigen, bestehenden Radweg von Ginsheim nach Gustavsburg entlang der L 3040.

### **Pflanzfläche 2 (PF 2)**

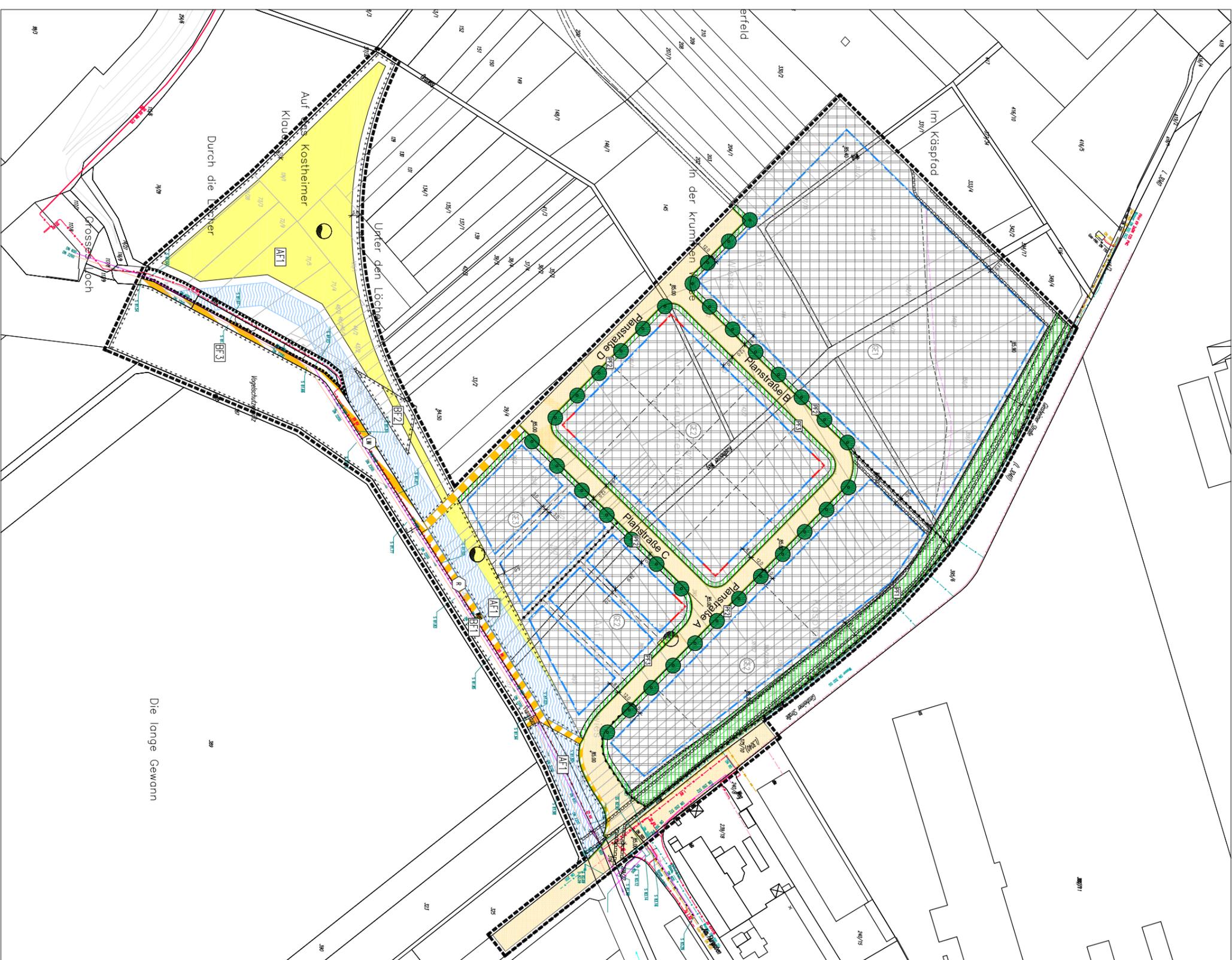
Zur Erzielung einer grünordnerischen Raumwirkung und Gliederung des benachbarten, öffentlichen Straßenraumes ist entlang jeweils einer festgelegten Straßenseite das Anpflanzen von Bäumen dargestellt. Geplant ist die Anlage einer Baumreihe, die aus städtebaulichen Zielen ausschließlich aus einer Baumart (Spitzahorn) herzustellen ist. Weitere Festsetzungen für die Pflanzstreifen sind getroffen.

### **Pflanzfläche 3 (PF 3)**

Die Festsetzung entspricht der Festsetzung für die Pflanzfläche 2, jedoch wird auf das Anpflanzen einer Baumreihe verzichtet.

## **E Begründung zur Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die im Planungsgebiet entstehende Bebauung wird die bestehende gewerbliche Bebauung im Baugebiet „Im Weiherfeld“ ergänzen. Aus diesem Grunde ist es notwendig, dass sich die Neubauten in die bestehende Baustruktur einfügen und den gleichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wie im Bebauungsplan „Im Weiherfeld“ zugeordnet werden. Die Formulierungen sind redaktionell überarbeitet worden. Aus landschaftsplanerischen Gründen wurde ein Punkt zur Gestaltung von Stellplätzen eingefügt.



Die lange Gewinn

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planmateriales (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)  
 1. Art der baulichen Nutzung  
 2. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen  
 3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen  
 4. Verkehrsflächen  
 5. Verkehrsflächen  
 6. Verkehrsflächen  
 7. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung  
 8. Verkehrsflächen  
 9. Verkehrsflächen  
 10. Flächen für die Wasserversorgung  
 11. Verkehrsflächen  
 12. Verkehrsflächen  
 13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 14. Verkehrsflächen  
 15. Sonstige Planzeichen  
 16. Verkehrsflächen  
 17. Verkehrsflächen  
 18. Verkehrsflächen  
 19. Verkehrsflächen  
 20. Verkehrsflächen  
 21. Verkehrsflächen  
 22. Verkehrsflächen  
 23. Verkehrsflächen  
 24. Verkehrsflächen  
 25. Verkehrsflächen  
 26. Verkehrsflächen  
 27. Verkehrsflächen  
 28. Verkehrsflächen  
 29. Verkehrsflächen  
 30. Verkehrsflächen  
 31. Verkehrsflächen  
 32. Verkehrsflächen  
 33. Verkehrsflächen  
 34. Verkehrsflächen  
 35. Verkehrsflächen  
 36. Verkehrsflächen  
 37. Verkehrsflächen  
 38. Verkehrsflächen  
 39. Verkehrsflächen  
 40. Verkehrsflächen  
 41. Verkehrsflächen  
 42. Verkehrsflächen  
 43. Verkehrsflächen  
 44. Verkehrsflächen  
 45. Verkehrsflächen  
 46. Verkehrsflächen  
 47. Verkehrsflächen  
 48. Verkehrsflächen  
 49. Verkehrsflächen  
 50. Verkehrsflächen  
 51. Verkehrsflächen  
 52. Verkehrsflächen  
 53. Verkehrsflächen  
 54. Verkehrsflächen  
 55. Verkehrsflächen  
 56. Verkehrsflächen  
 57. Verkehrsflächen  
 58. Verkehrsflächen  
 59. Verkehrsflächen  
 60. Verkehrsflächen  
 61. Verkehrsflächen  
 62. Verkehrsflächen  
 63. Verkehrsflächen  
 64. Verkehrsflächen  
 65. Verkehrsflächen  
 66. Verkehrsflächen  
 67. Verkehrsflächen  
 68. Verkehrsflächen  
 69. Verkehrsflächen  
 70. Verkehrsflächen  
 71. Verkehrsflächen  
 72. Verkehrsflächen  
 73. Verkehrsflächen  
 74. Verkehrsflächen  
 75. Verkehrsflächen  
 76. Verkehrsflächen  
 77. Verkehrsflächen  
 78. Verkehrsflächen  
 79. Verkehrsflächen  
 80. Verkehrsflächen  
 81. Verkehrsflächen  
 82. Verkehrsflächen  
 83. Verkehrsflächen  
 84. Verkehrsflächen  
 85. Verkehrsflächen  
 86. Verkehrsflächen  
 87. Verkehrsflächen  
 88. Verkehrsflächen  
 89. Verkehrsflächen  
 90. Verkehrsflächen  
 91. Verkehrsflächen  
 92. Verkehrsflächen  
 93. Verkehrsflächen  
 94. Verkehrsflächen  
 95. Verkehrsflächen  
 96. Verkehrsflächen  
 97. Verkehrsflächen  
 98. Verkehrsflächen  
 99. Verkehrsflächen  
 100. Verkehrsflächen

**LANDSCHAFTSPLANUNG**  
**simka**  
 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

**GINSHEIM-GUSTAVSBURG**  
**BEBAUUNGSPLAN "AM KÄSPFAD"**  
**MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN**

10.05.01	Vers.IL, Schlappek, LWV	ÄNDERUNGEN
12.03.01	Änderung Schutzstreifen	
13.02.01	Ergänzung Festsetzungen	
28.01.01	Ergänzung Festsetzungen	

**SATZUNGSEXEMPLAR**

STADT:	Gems-Gut.	PROJ.:	97
GERANT:	LWF	PLANE:	07-97
GEZEICHN.:	4	MASSSTAB:	1:200
DATUM:	31.10.2003	FORMAT:	841x541

**ROB**  
 ARCHITECTEN + STADTPLANER  
 PETER G. EWALD  
 6042 SCHWALMICH  
 TEL. 069/950950

§ 4. a. jeweilige Festsetzungen S. 4 - 11