

LANDSCHAFTSPLAN

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

"Tal Josaphat"

KREISSTADT LIMBURG

AN DER LAHN

LIMBURG INNENSTADT

Aufgestellt von:



Bischoff & Partner

Landschaftsökologie und Projektplanung
Blumenröder Str. 64 - 65549 Limburg
Tel. / Fax : 06431/47624

im September 1996

INHALT

1. EINLEITUNG.....	1
1.1 Zusammenfassung	1
1.2 Anlaß und Aufgabenstellung	1
1.3 Rechtliche und methodische Grundlagen.....	2
1.4 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
1.5 Planerische Vorgaben	4
1.5.1 Städtebauliche Aspekte	4
1.5.2 Landschaftspflegerische Aspekte	5
2. BESTANDSAUFNAHME.....	5
2.1 Naturraum/Geologie/Boden.....	5
2.2 Klima/Lufthygiene.....	6
2.3 Wasserhaushalt.....	6
2.4 Aktuelle Nutzung	6
2.5 Biotopstruktur	7
2.6 Bewertung des Bestandes.....	10
2.7 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen und Planung.....	12
3. EINGRIFF UND AUSGLEICH	13
3.1 Ermittlung des Voreingriffszustands	13
3.2 Beschreibung und Bewertung des Eingriffs.....	14
3.3 Maßnahmen zur Verminderung der Eingriffsfolgen	15
3.4 Ausgleichsmaßnahmen	16
3.5 Darstellung der Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	17
3.6 Bilanzierende Betrachtung	18

INHALT

4. FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN.....	20
4.1 Gebietstyp	20
4.1.1 Private Grünfläche	20
4.1.2 Öffentliche Grünfläche	20
4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	21
4.3 Bauliche Anlagen.....	22
4.3.1 Gebäude.....	22
4.3.2 Einfriedungen.....	23
4.4 Grünordnung	23
4.5 Verkehrserschließung (BauGB 9 (1) 11).....	25
Anhang 1: Artenlisten Tal Josaphat.....	27
Anhang 2: Pflanzlisten mit empfohlenen heimischen, standortgerechten Arten	31

Tabelle 1: Kleingartenbereiche im Tal Josaphat	7
Tabelle 2: Bilanzierung der im Tal Josaphat vorgesehenen Maßnahmen	19

KARTEN

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab 1:10.000)	4
Bestandsplan im Maßstab 1:500	
Maßnahmenplan (Ausschnitt des Plangebiets) im Maßstab 1:500	

1. EINLEITUNG

1.1 Zusammenfassung

Beim Planungsgebiet handelt es sich um das Tal des Kasselbaches zwischen B 8 und dem Spielplatz im Tal Josaphat mit den südlich angrenzenden Hangbereichen. Von den insgesamt 6,2 ha des Gebietes werden aktuell etwa 1,36 ha in drei voneinander durch parkartige Flächen getrennten Bereichen als Kleingärten genutzt.

Beim Tal Josaphat handelt es sich um ein wichtiges stadtnahes Erholungsgebiet der Stadt Limburg, das aus einem Komplex von Parkanlagen, Kleingärten und Wohnhäusern (außerhalb Planungsgebiet) mit zum Teil potentiell ökologisch wertvollen Feuchtwiesenflächen besteht.

Der Standort der aktuell als Kleingärten genutzten Bereiche kann aus landschaftspflegerischer wie städtebaulicher Sicht nur eingeschränkt unterstützt werden. Zur Herstellung eines geschlossenen Talwiesenzuges auf der rechten Uferseite des Kasselbaches ist aus Gründen der Biotopvernetzung und der Wiederherstellung des Landschaftsbildes die Umlegung einiger bachnaher Gartenparzellen mit anschließender Umnutzung in extensiv bewirtschaftetes, krautreiches Grünland notwendig. Der vorhandene Eingriff durch die existierenden baulichen Anlagen ist dort als erheblich einzustufen, wo ihre Größe durch An- und Ausbauten ein vertretbares Maß überschritten hat.

Durch die Verlegung von Teilflächen und den Rückbau der dort vorhanden baulichen Anlagen sowie die Einhaltung eines 10 m breiten Schutzstreifens zum Kasselbach bei Erhaltung der vorhanden Gehölze auf den neu geplanten Gartenflächen und die damit verbundene Verminderung der Eingriffswirkungen sind externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

Es empfiehlt sich, auch zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen, für Kleingartengebiete eine Nutzungsordnung aufzustellen.

1.2 Anlaß und Aufgabenstellung

In einem gemeinsamen Erlaß der Hessischen Ministerien des Innern (HMI) und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (HMLFN) vom 25. Mai 1990 (StAnz. 25/1990, S. 1200) werden die Träger der Bauleitplanung aufgefordert, nicht genehmigte Kleinbauten im Außenbereich (insbesondere in Dauerkleingärten sowie Wochenendhäuser o.ä.) hinsichtlich ihrer Legalisierungsfähigkeit zu prüfen und gegebenenfalls in einem Bauleitverfahren nachträglich zu regeln. Dies setzt voraus, daß bis zum 31. Dezember 1992 entsprechende

Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne gefaßt wurden.

Die Stadt Limburg führt für insgesamt 35 Gebiete ein Bauleitverfahren durch. Im November 1994 wurde das Planungsbüro Bischoff & Partner beauftragt, für die Gebiete

- "Tal Josaphat" (Limburg-Innenstadt)
- "An der Großbachstraße" (Limburg-Innenstadt)
- "Nördlich der B 8" im Ortsteil Lindenholzhausen

Landschaftspläne zu den aufzustellenden Bebauungsplänen zu erarbeiten.

1.3 Rechtliche und methodische Grundlagen

Für die Bearbeitung des Landschaftsplanes sind folgende Vorgaben relevant:

- Hessisches Naturschutzgesetz vom 27. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 775)
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (GVBl. I, S. 466)
- Gemeinsamer Erlaß des HMLFN und des HMI vom 25. Mai 1990 (StAnz. 25/1990, S. 1200)

Zusätzlich legte eine Arbeitsgruppe der Unteren Naturschutzbehörden Mittelhessens und der Oberen Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Gießen ein Anforderungsprofil für Landschaftspläne für "Kleingarten"-Bebauungspläne vor (Bebauungspläne "Kleingärten" - Anforderungen an Landschaftspläne auf Bebauungsplanebene, Formulierungsvorschläge für textliche Festsetzungen). Es zeigt die Besonderheiten dieses Bebauungsplantypes auf und enthält weitergehende Bearbeitungshinweise für den Landschaftsplan.

Der wesentliche Unterschied zu "normalen" Bebauungsplänen liegt darin, daß der Eingriff - im Gegensatz zu geplanten Baugebieten - bei Kleingartengebieten schon mehr oder weniger vollständig vorliegt. Dennoch ist gemäß des o.g. Anforderungsprofils zuerst zu beurteilen, ob der Bestand genehmigungsfähig ist, d.h. ob er bei einer Neuansiedlung genehmigt werden könnte. Beurteilungsgrundlage ist also der Voreingriffszustand. Neben landschaftsökologischen Gesichtspunkten sind auch die historische Entwicklung und städtebauliche Erfordernisse mit einzubeziehen.

Erst nach einer grundsätzlichen Befürwortung können die weiteren Schritte der Landschaftsplanung bis hin zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und den Vorschlägen zu textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan abgearbeitet werden.

Der vorliegende Landschaftsplan legt also die grundsätzliche Begründung für das Gebiet "Tal Josaphat" dar, ermittelt und bewertet gegebenenfalls den Eingriff, zeigt Entwicklungs-

möglichkeiten auf und gibt Hinweise zur Regelung in Text und Karte für den Bebauungsplan.

1.4 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Lage des Gebietes ist in Abbildung 1 dargestellt.

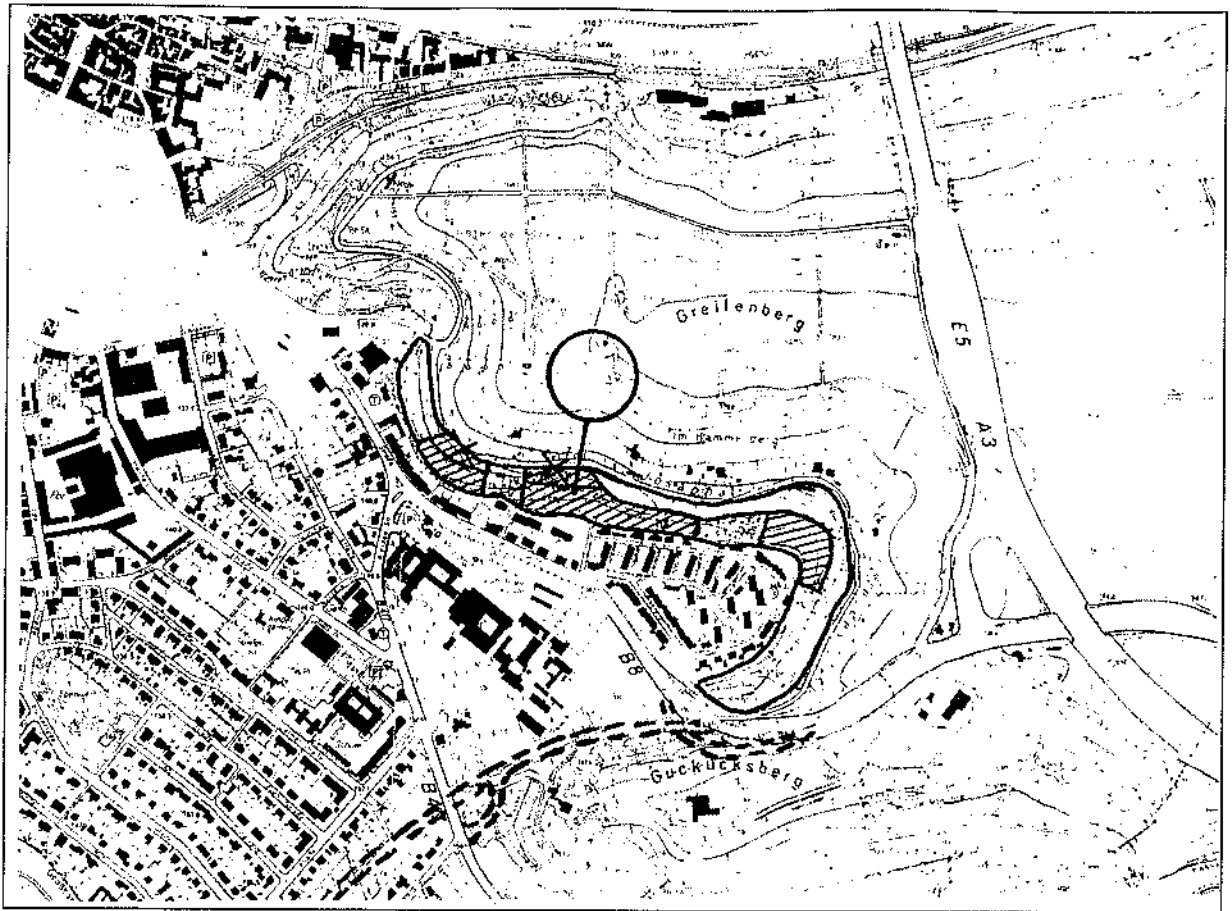
Das Planungsgebiet liegt im Osten der Limburger Innenstadt im Kasselbachtal. Es umfaßt den direkten Talbereich (Tal Josaphat), beginnend etwas südlich des Spielplatzes bis zur B 8. Die Höhenlage schwankt um 130 m üNN, die Gesamtfläche beträgt etwa 6,2 ha. Das Gebiet hat eine Längenausdehnung in Ost-West-Richtung von ca. 675 m und eine Breite von etwa 50 m an der schmalsten bis etwa 100 m an der breitesten Stelle. Aktuell werden von der Gesamtfläche ca. ein fünftel als Kleingärten genutzt.

In der Umgebung des Plangebietes schließt nach Süden hin Wohnbebauung, nach Norden der Hammerberg mit lockerer Bebauung, nach Osten die B 8 und der Eduard-Horn-Park und nach Westen Spielplatz und Teich im Tal Josaphat an.

Verkehrliche Erschließung

Durch das Tal Josaphat verläuft auf der rechten Uferseite eine etwa 5 m breite Teerstraße, die nur für Anlieger frei ist. Die insgesamt drei Kleingartenareale im Planungsgebiet sind durch die südlich angrenzende Wohnbebauung und die sich dort befindlichen Straßen verkehrlich erschlossen an die Stadt angebunden.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab 1:10.000)



1.5 Planerische Vorgaben

1.5.1 Städtebauliche Aspekte

In Zusammenhang mit der steigenden Nachfrage nach Erholungsmöglichkeiten in Grün- und Freiräumen und in Anbetracht des Mangels an innerstädtischem Grün wird die wachsende Bedeutung der stadtnahen Erholungslandschaft deutlich. Die planungsrechtliche Ausweisung von Dauerkleingärten wird im Gesamtlächennutzungsplan (FNP) der Stadt Limburg (1983) als wichtiger Bestandteil der Planung von Freizeit- und Erholungseinrichtungen genannt. Der FNP führt weiter aus: "Dauerkleingartengebiete sind ein wirkungsvolles Instrument an bedarfsgerechten freizeit- und familienorientierten Wohn- und Stadtumweltgestaltungen. Ihre Wirkung kann durch die Mehrfachfunktion als individuelle Freizeitanlage und als öffentliche Grünanlage (Kleingartenpark) vervielfacht werden." Angestrebt wird die Bedarfsdeckung an Dauerkleingärten im Nahbereich der Siedlungsräume.

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Zentrum der Stadt Limburg und hat als Gesamtkomplex, zusammen mit dem angrenzenden Eduard-Horn-Park sowie Teich und Spielplatz, eine wichtige Funktion als Naherholungsgebiet. Die Kleingärten sind städteplanerisch wünschens- und erhaltenswert, da sie im Nahbereich der Siedlungsräume liegen,

überwiegend von Bewohnern der direkt angrenzenden Wohnhäuser genutzt werden und u.a. auch für die Bewohner der stark befahrenen Frankfurter Straße Naherholungsmöglichkeiten bieten.

1.5.2 Landschaftspflegerische Aspekte

Laut einer im Februar 1994 im Auftrag der Stadt Limburg durchgeführten Biotopkartierung des Kasselbachtals (nördlich und südlich der B 8) und der angrenzenden Hänge sowie des Greifenberges handelt es sich beim "Tal Josaphat-Park" (entspricht etwa dem Planungsgebiet) um Flächen mit überwiegend mittlerer ökologischer Wertigkeit, "die jedoch aufgrund der bachnahen Lage ein relativ hohes ökologisches Entwicklungspotential aufweisen". Die unmittelbar angrenzenden Kleingärten werden als "starke Beeinträchtigung" bezeichnet, und es wird eine teilweise Entfernung der Gärten im Uferbereich sowie die Umwandlung der Flächen in Extensivgrünland empfohlen.

Im Landschaftsplan der Stadt Limburg (1982) wird auf das Kasselbachtal nicht explizit eingegangen.

2. BESTANDSAUFNAHME

2.1 Naturraum/Geologie/Boden

Das Plangebiet wird der Haupteinheit des "Limburger Beckens" (311) und innerhalb der dazu gehörenden Untereinheit des "Inneren Limburger Beckens" (311.1) der naturräumlichen Einheit "Limburger Lahntalweitung" (311.13) zugeordnet.

Das Limburger Becken liegt tektonisch eingesenkt ins Rheinische Schiefergebirge zwischen den Basaltkuppen des Montabaurer Westerwaldes und dem bandartigen devonischen Grundgebirge des Taunus und wird vom Lahntal gegliedert. Im Bereich der paläozoischen Grundgesteine des Untergrunds ist es großflächig von Löß überdeckt und bildet ein schwach bewegtes Hügelland. Der Untergrund des Untersuchungsgebietes besteht aus Gesteinen des Mitteldevons. Neben basischen geschieferten Pyroklastiten kommen Ton-schiefer, Grauwacke und Sandstein vor.

Vorherrschender Bodentyp im gesamten Bereich des Tal Josaphat ist der Auenboden, der je nach Grundwasser-Flur-Abstand mehr oder minder starke Vergleyungserscheinungen aufweist. Auenböden sind gekennzeichnet durch periodische Überflutungen der angrenzenden Bäche.

Die potentielle natürliche Vegetation des Limburger Beckens ist der Bergseggen-Perlgras Buchenwald.

2.2 Klima/Lufthygiene

Makroklimatisch zählt das Limburger Becken zum schwach subkontinentalen Bereich. Dies wird durch die jährliche Durchschnittstemperatur von 9,1 °C, durchschnittliche Halbjahrestemperaturen von +1,1 °C im Winter und +17 °C im Sommer und die Dauer der Vegetationsperiode mit über 220 Tagen belegt. Im Zeitraum von 1931 bis 1960 lag der Jahresniederschlag bei durchschnittlich 626 mm.

Die klimatische Bedeutung des Kasselbachtals als Frischluftschneise für die Limburger Innenstadt ist zu betonen.

2.3 Wasserhaushalt

Im Planungsgebiet befindet sich der Kasselbach. Der Bach entspringt südlich des Ortsteils Linter, durchströmt im Anschluß an die Ortslage das Linterer Wäldchen und tritt nach Unterquerung der B 8 in das Plangebiet ein. Er entwässert in die Lahn. Südlich und nördlich des Planungsgebietes ist der Kasselbach teilweise verrohrt. Eine Überschwemmungszone ist für dieses Gewässer nicht ausgewiesen. Darüber hinaus finden sich im Südosten des Gebietes periodisch wasserführende Gräben auf Grünlandflächen sowie ein Notbrunnen. Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt.

Das anfallende Regenwasser wird beim Vorhandensein von baulichen Anlagen gesammelt und als Gießwasser genutzt oder versickert direkt auf den Flächen.

2.4 Aktuelle Nutzung

Beim Tal Josaphat handelt es sich um ein wichtiges Naherholungsgebiet der Stadt Limburg. Es trägt mit den teilweise mächtigen Alleebäumen an der Straße sowie den zwischen den Gartenarealen liegenden Bereichen und den Auwiesen einen überwiegend parkartigen Charakter.

Kleingärtnerisch genutzt werden nur ca. 1,36 ha, also etwa ein Fünftel des Plangebietes. Die Kleingärten verteilen sich auf drei Bereiche (siehe Tab. 1) überwiegend auf der linken Uferseite des Kasselbachs. Von Nordwest nach Südost sind dies:

Flur 32, Flurstücke 3/1 bis 3/10, 95/3, 108/40 sowie 84/3 und 38 (letztere auf der rechten Uferseite). Alle Flurstücke dieses ersten Gartenbereiches stoßen unmittelbar an den Kasselbach an.

Der zweite Gartenbereich besteht aus den Flurstücken 5 (Flur 32) und den Flurstücke 63, 64, 105/65, 106/65, 66 und 67 (an den Bach angrenzend) der Flur 31 sowie den höher gelegenen, nicht an den Bach angrenzenden Flurstücken 54/6, 55/6, 56/7, 57/7, 72/8, 73/8

und 9 der Flur 31.

Das dritte Gartenareal umfaßt die Flurstücke 70 bis 74 der Flur 31 und liegt ebenfalls an der linken Uferseite direkt an die Bachparzelle angrenzend.

Tabelle 1: Kleingartenbereiche im Tal Josaphat.

Bereich	Flur / Flurstück Nr.
1	Flur 32: 3/1 bis 3/7, 3/9 bis 3/10, 3/12 bis 3/16, 95/3, 108/40, 84/3, 38
2	Flur 31: 54/6, 55/6, 56/7, 57/7, 73/8, 72/8, 73/8, 9, 63, 64, 105/65, 106/65, 66, 67 Flur 32: 5
3	Flur 31: 70 bis 74

Zwischen dem ersten und zweiten Bereich befindet sich auf dem Flurstück 4 der Flur 32 ein park-ähnliches Gebiet mit lockerem Laubbaumbestand (Artenliste Nr. 7). Im Westen des Flurstücks führt ein Holzsteg über den Kasselbach und ein Weg stellt eine Verbindung vom Tal Josaphat zur Bebauung an der Frankfurter Straße her.

Ein weitere Parkanlage findet sich zwischen dem zweiten und dritten Gartenbereich auf den Flurstücken 68 und 69 der Flur 31 (Artenliste Nr. 6). Auch hier stehen eine Reihe von Laub- und Nadelbäumen. In diesem Gebiet befindet sich ~~ein Naturdenkmal~~ eine mächtige Pappel (Schwarzpappel?). Weiterhin findet sich auf dem Gelände ein mit einer Steinmauer gefaßter Brunnen. Zwei Holzstege führen über den Kasselbach.

Im äußersten Nordwesten des Geländes befindet sich auf den Flurstücken 1, 2 und 38 der Flur 32 eine überwiegend mit jungen Obstbäumen bestandene Wiese (Artenliste Nr. 8).

2.5 Biotopstruktur

Die Beschreibung der Biotoptypen wird ergänzt um im Anhang aufgeführte Artenlisten. Die Erhebungsorte für die Pflanzenaufnahmen sind im Bestandsplan eingezeichnet.

Gartenbeete

Als Gartenbeete werden hier alle Anbauflächen für Gemüse, Zierpflanzen und Sonstiges in den Gartengrundstücken verstanden. Eine Differenzierung unterbleibt, da von etwa gleichen ökologischen Wirkungen ausgegangen werden kann. Die i.d.R. intensive Bearbeitung (hohe Bewirtschaftungsintensität, evtl. Einsatz von Dünger und Pestiziden etc.) und der Anbau von Nutzpflanzen beinhaltet eine Störung vor allem der Bodenstruktur und der Ar-

tenzusammensetzung.

Gartenbeete sind in den verschiedenen Gartenparzellen in sehr unterschiedlichen Flächenanteilen vorhanden. Als reine Grabelandparzelle ist lediglich ein Garten im Bereich des Flurstücks 5 (Flur 32) zu bezeichnen. Gartenbeete nehmen in den einzelnen Gartenparzellen Flächenanteile zwischen 10 und 90 % ein.

Grünland

Grünlandflächen werden - im Unterschied zu Rasenflächen - dann dargestellt, wenn sie strukturell der Landwirtschaft zuzuordnen sind.

Grünland befindet sich im gesamten Talbereich des Kasselbaches vornehmlich auf der rechten Uferseite, auf den Flurstücken 1 und 2 der Flur 32 auch auf der linken Uferseite. Dabei lassen sich, je nach Feuchtegrad und Nutzungsintensität, verschiedene Ausprägungen differenzieren. Im Südosten (Bereich des Fußballplatzes) handelt es sich um eine mehrfach im Jahr geschnittene, etwas höher gelegene Frischwiese (Biotopkartierung: Cynosurion-Basalgesellschaft, Artenliste Nr. 2), an die sich nach Norden hin Grünland feuchteren Charakters anschließt (Biotopkartierung: Filipendulion ulmariae-Fragmentgesellschaft, Artenliste Nr. 4). Hier findet sich im Bereich des Entwässerungsgrabens kleinflächig auch eine Sumpfdotterblumenwiese (Artenliste Nr. 4). Nördlich des Grabens schließt sich eine Glatthaferwiese frischer Ausprägung an (Biotopkartierung: Glechometalia mit Übergang zu Arrhenathererea-Gesellschaft; Artenliste Nr. 5). Während der Bestandsaufnahme im Winter 1994/95 wurde im Bereich der Kasselbachtalwiese in der Mitte zwischen Kasselbach und Fahrweg eine Kanaltrasse zur Entwässerung der Wohnhäuser im Tal Josaphat angelegt. Aufgrund der Bauarbeiten ist eine aktuelle Charakterisierung der betroffenen Wiesenflächen nicht möglich gewesen.

Rasen

Rasen ist im Gegensatz zum Grünland eine in den einzelnen Grundstücken eingesäte Grasfläche, die der Gestaltung einer Freizeitfläche dient.

In allen Privatgärten werden die Grünflächen als Rasen genutzt, wobei Intensivrasen (Zierrasen mit speziellen Arten/Sorten, häufiger, kurzer Schnitt) bis hin zu extensiver bewirtschafteten Wiesenflächen unter Obstbäumen vorkommen. Der Rasenanteil schwankt in den einzelnen Gartenparzellen zwischen 10 und 90 %.

Ruderal-/Hochstaudenflur

Kleinere Bereiche von Ruderalfluren finden sich in mehreren Gartenparzellen zwischen den Hütten und den Einfriedungen sowie in einer nicht mehr bewirtschafteten Parzelle.

Hochstaudenfluren überwiegend nitrophilen Charakters finden sich kleinflächig an beiden Ufern des Kasselbaches dort, wo keine Gehölze stehen oder die Abstände zwischen den Gehölzen groß sind.

Gehölze (baumartig)

Als baumartiges Gehölz wird der Gehölzsaum auf der linken Uferseite des Kasselbaches im Südosten des Plangebietes dargestellt. Es besteht aus teilweise mächtigen Pappeln und Eichen sowie anderen, teils standortgerechten, teils standortfremden Bäumen (Artenliste Nr. 1).

Weitere Gehölze - bestehend überwiegend aus Laubbäumen - befindet sich am westlichen Ende des mittleren Gartenbereiches sowie im Nordwesten auf den Flurstücken 1 und 2 (Flur 32) am Ufer des Kasselbachs.

Gehölze (strauchartig)

Strauchartige Gehölze finden sich überwiegend am Ufer des Kasselbaches (Schneebeere, Holunder).

Einzelbäume

Einzelbäume prägen vor allem die nicht kleingärtnerisch genutzten Bereiche des Planungsgebietes. Besonders hervorzuheben ist die straßenbegleitende Baumreihe mit teilweise mächtigen, alten Laubbäumen, bestehend aus (gemäß Biotopkartierung 1994) *Tilia cordata*, *Carpinus betulus*, *Acer pseudoplatanus* (Ziervariante), *Fagus sylvatica*, *Quercus rubra*. Desweiteren sind die zwischen den Kleingartenarealen gelegenen Parkbereiche von Einzelbäumen geprägt (Artenlisten Nr. 6 und 7), darunter ein Naturdenkmal im östlichen Parkbereich (Schwarzpappel ?). Eine größere Anzahl von Einzelbäumen befindet sich auch auf den Flurstücken 1 und 2 (Flur 32). Dabei handelt es sich um Walnuß- und Obstbäume.

Innerhalb der Gartengrundstücke besteht die überwiegende Mehrheit der Einzelbäume aus Obstbäumen unterschiedlichsten Alters und verschiedener Nutzungsintensitäten. Über das gesamte als Kleingarten genutzte Gebiet finden sich mehr ältere als jüngere Obstbäume.

Einzelsträucher

Verbreitet sind Nutzsträucher wie z.B. Johannisbeere, Brombeere, Stachelbeere etc. Sie dienen mit zur optischen Gliederung des Areals und bieten Bienen und Vögeln Nahrungsquelle und Unterschlupf. Weiterhin finden sich innerhalb der Gartengrundstücke verschiedene Ziersträucher, öfter auch im Bereich der Grenzen zum Nachbargrundstück.

Wege

Eine asphaltierte Straße führt auf der rechten Uferseite durch das gesamte Kasselbachtal

und erschließt die anliegenden Häuser. Alle anderen öffentlichen Wege (am Kasselbach sowie auf der linken Uferseite zur Erschließung der Gartengrundstücke und innerhalb der Parkbereiche) sind als Schotterwege ausgeprägt und werden nicht befahren. Innerhalb der Gartenparzellen herrschen schmale (bis 1m), zumeist geplattete Wege vor, die häufig das jeweilige Grundstück in zwei etwa gleich große Bereiche teilen. Im mittleren Gartenbereich existiert direkt am Kasselbach ein Trampelpfad.

Einfriedungen

Ein großer Teil der Einfriedungen besteht aus einem Maschendrahtzaun unterschiedlicher Höhe. Daneben finden sich öfter zusätzlich Heckenanpflanzungen unterschiedlicher Wuchshöhe und Breite aus meist standortfremden Gehölzen, seltener aus Hainbuche.

Bauten

Die Einteilung der baulichen Anlagen erfolgt nach dem gemeinsamen Erlaß der Hessischen Ministerien des Innern und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25.5.1990 in **Gerätehütten** (umbauter Raum bis 15 m³, keine Fenster, kein Vordach), **Gartenlauben** (umbauter Raum bis 30 m³ incl. Vordach) und **Wochenendhäuser** (Grundfläche bis 40 m²).

Im Gesamtgebiet herrschen Gartenlauben vor, die sich meist auf der dem Bachufer zugewandten Seite der Parzelle befinden. Die Lauben sind oft mit einem Vordach und/oder mit einem geplatteten oder betonierten Vorplatz ausgestattet. In einigen Fällen (z.B. Flur 31, Flurstück 63 und Flur 31, Flurstück 74 im Süden) wurde durch Anbauten die Größe von Wochenendhäusern erreicht oder gar überschritten. Bisweilen befinden sich auf einem Grundstück neben einer Gartenlaube noch eine Gerätehütte und ein Toilettenhäuschen.

2.6 Bewertung des Bestandes

Für die Bewertung muß das Gebiet getrennt betrachtet werden:

Hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit sind besonders die nicht als Kleingarten genutzten Bereiche der Auwiesen des Kasselbaches im östlichen Planungsgebiet zu nennen. Aufgrund der verschieden feuchten Ausprägungen und der vorhandenen Gräben, über die Hangzugwasser dem Kasselbach zugeführt wird, besitzen sie ein relativ hohes Entwicklungspotential, was sich durch die vorhandenen kleinen Röhricht- und Sumpfdotterblumenwiesenbereiche ausdrückt. Eingeschränkt - insbesondere für die Fauna - wird diese Bewertung allerdings durch die starke Frequentierung des gesamten Tales. Eventuell vorhandene Wiesenbrüter werden stark etwa durch freilaufende Hunde gestört.

Der Kasselbach fließt in einer etwa 1 bis 3 m tiefen Bachparzelle und ist innerhalb des Gebietes verbaut, teilweise bis hin zu Betonmauern. Dadurch ist ihm kein natürliches Mäan-

drieren möglich. Regelmäßige Überschwemmungen der Kasselbachwiesen und der am rechten Ufer gelegenen Gärten finden nicht statt. Die Ufervegetation des Kasselbaches ist im Untersuchungsgebiet sehr unterschiedlich ausgeprägt und weist neben naturnahen Gehölzen (Schwarzerle, tlw. auch neu gepflanzt) stark durch die angrenzenden Nutzungen geprägten Bewuchs mit standortfremden Gehölzen auf. Die ökologische Wertigkeit des Kasselbaches ist in seinem derzeitigen Zustand als gering bis mittel anzusprechen.

Die parkartigen Bereiche zwischen den Kleingartenarealen und die stark mit Bäumen bestandene Wiese auf den Flurstücken 1 und 2 weisen neben dem Naturdenkmal keine floristischen Besonderheiten auf, führen aber zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes und erhöhen damit die Eignung des Gesamtgebietes als Naherholungsraum.

Die Kleingärten können insgesamt als gut durchgrünt eingestuft werden. Die älteren Obstbäume dienen als Ansitz- und Singwarte für Vögel und sind für eine Vielzahl von Tierarten Nahrungsquelle und Teillebensraum. Auch die Sträucher übernehmen eine Funktion als Nahrungsquelle und Teilhabitat. Darüber hinaus dienen sie der Strukturanreicherung und der optischen Untergliederung des Areals.

Daneben sind jedoch auch Störfaktoren zu beobachten. Dies sind zum einen die standortfremden Gehölze, die sich nicht in das Ensemble der standortgerechten Nutzgehölze einfügen und auch nicht den beschriebenen ökologischen Wert haben. Weiterhin wird die "Pflege" von Rasenflächen und Hecken an einigen Stellen derart durchgeführt, daß es hier durch häufigen Eingriff zu einer deutliche Wertminderung, zur Reduzierung des Artenspektrums (bei Grünflächen) und zu zweifelhaften optischen Effekten (Zierrasen, "Bürstenhecke") kommt. Dieser Nutzungsintensität sollte durch Information entgegengewirkt werden. Störend wirken auf einigen Grundstücken (s.o.) die im Laufe der Zeit immer weiter fortgeschrittenen An- und Ausbauten der Gebäude, die tlw. weit über das Ziel hinausgeschossen sind. Problematisch ist weiterhin die Tatsache, daß die Bauten überwiegend bachnah errichtet wurden. Da jedoch zwischen Hütten und Bach zumindest innerhalb der Gartenbereiche 2 und 3 eine Böschung von ca. 2 m Höhe die Hütten vor Überschwemmungen schützt, ist eine Verlagerung nicht notwendig. Durch die Festsetzung von Mindestabständen zum Bachlauf ist eine zu nahe Bebauung am Kasselbach zu vermeiden.

Die eigentliche Bedeutung des Gesamtgebietes liegt weniger im ökologischen Bereich als vielmehr in der überragenden Funktion als stadtnahes, gehölzreiches Erholungsgebiet. Hier wird durch den öffentlichen Teil und die Kleingärten und die daran entlang führenden Spazierwege eine wünschenswerte Kombination von öffentlicher und individueller Naherholung ermöglicht, die sich im Tal Josaphat in nahezu idealer Weise ergänzt.

Bei den Kleingartenarealen handelt es sich größtenteils um Bereiche mit legalisierungsfähig-

gem Baubestand (überwiegend Gartenlauben). Das Planungsgebiet befindet sich in Ortslage und bildet eine Ergänzung zur bestehenden Siedlungsstruktur. Den vorhandenen Störfaktoren sollte mit Regelungen entgegengewirkt werden (siehe 2.7).

Der Standort liegt in keinem schützenswerten Landschaftsraum noch sind geschützte Biotope oder sonstige schutzbedürftige Bestände nach § 23 HeNatG betroffen. Die Entwicklung des (Teil)-Gebietes zur Freizeitgartenanlage steht - bei Verwirklichung der unter Kap. 2.7 genannten Zielvorstellungen - den Zielen und Grundsätzen des BNatSchG und des HeNatG nicht entgegen.

2.7 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen und Planung

Aus der Sicht des Landschaftsplanes kann die historische Entwicklung des Kasselbachtals als stadtnahes Erholungsgebiet mit Dauerkleingärten, parkähnlichen Bereichen, Spielwiese und extensiv bewirtschafteten Talwiesen nachvollzogen werden. Dabei treten rein ökologische Belange hinter der Bedeutung des Gebietes für die stadtnahe Erholung auch hinsichtlich der Bewertung der Kleingartenareale zurück. Dies bedeutet, daß von ökologischen Maximalforderungen, wie etwa der kompletten Beseitigung der Kleingärten und einem naturnahen Ausbau des Kasselbaches hier abgesehen wird, da die Kleingärten insbesondere für die Bewohner an der Frankfurter Straße und im Wohngebiet Am Meilenstein fußläufig erreichbar sind und wichtige Freizeitfunktionen übernehmen. Bei einer Schließung des Gartengebietes müßten Ersatzflächen in weiterer Entfernung zum Wohnort angeboten werden, was zusätzlichen Autoverkehr zur Folge hätte und daher auch nicht im ökologischen Interesse ist.

Dennoch müssen bei der weiteren Entwicklung des Tal Josaphat einige unabdingbare ökologische Forderungen berücksichtigt werden. Dies sind:

1. Schaffung eines durchgehenden, nicht durch querende Barrieren unterbrochenen Wiesenzuges auf einer Uferseite, um einen freien Austausch der Fauna im gesamten Tal zu ermöglichen.

Umsetzung:

Verlegung der Gartenparzellen auf der rechten Uferseite (Flurstücke 84/3 und 38 der Flur 32). Als Ausweichgrundstücke bieten sich die Flurstücke 1 und 2 (jeweils linke Uferseite) an, da hier die Gärten größtenteils bachfern angelegt werden können. Dort muß dann zwar mit einem Eingriff durch die Anlage von Gartengrundstücken gerechnet werden, dieser kann jedoch durch Erhaltung der dort bestehenden Bäume und Einrichtung eines nicht genutzten Pufferstreifens zum Kasselbach minimiert werden. Auf den freiwerdenden Flächen kann durch die in Kap. 4 konkretisierten Maßnahmen der Talzug durchgehend gestaltet

werden.

2. Rückbau der teilweise übertriebenen baulichen Einrichtungen auf das im Erlaß vom 25. Mai 1990 vorgesehene Maß für Gartenlauben. Keine baulichen Einrichtungen im unmittelbaren Uferbereich, es sei denn, die Gebäude liegen im Niveau so hoch, daß Überschwemmungsgefahr ausgeschlossen werden kann.

Bei Verwirklichung dieser Maßnahmen wird der Standort aus landschaftspflegerischer Sicht als im wesentlichen genehmigungsfähig eingestuft.

3. EINGRIFF UND AUSGLEICH

Sind durch die geplanten oder zu planenden Maßnahmen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach dem Wohnbaulandgesetz (Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993, GVBl. I, S. 466) im Bauleitplan über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege unter Anwendung des § 8 Abs. 2 S.1 BNatSchG und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 BNatSchG sowie des § 6 HeNatG zu entscheiden.

3.1 Ermittlung des Voreingriffszustands

Unter Voreingriffszustand wird der Zustand angenommen, welcher die letzte legale Nutzung der Flächen darstellt. Ein Zurückverfolgen der tatsächlichen Umstände und Zeitpunkte der Einführung einer ungenehmigten Nutzung ist jedoch mit vertretbarem Aufwand in der Regel nicht möglich. Aus diesem Grunde wird hier der letzte nachvollziehbare Zustand als pragmatische Grundlage zur Ermittlung des Voreingriffszustandes angenommen.

Eine Auswertung von Luftbildern (Diapositive) aus dem Jahr 1963 zeigt, daß sich zu diesem Zeitpunkt die Nutzungsstruktur nicht wesentlich von der heutigen unterschied. Der relativ grobe Maßstab des Luftbildes läßt weiterhin folgende Aussagen zu:

- der Umfang an baulichen Einrichtungen entsprach etwa der heutigen Situation,
- der Anteil an Laubbäumen war 1963 höher als heute.

Bei Gesprächen mit Besitzern und Pächtern der Kleingärten stellte sich heraus, daß sich die kleingärtnerische Nutzung im Tal Josaphat mit Sicherheit bis in die 50er Jahre, wahrscheinlich aber noch wesentlich weiter zurückverfolgen läßt. Lediglich die Bereiche Flur 32, Flurstück 5 (linke Uferseite) sowie 84/3 (rechte Uferseite) dürften zeitlich erst nach der Einrichtung der anderen Gärten durch Beseitigung des vormals existierenden Dauergrünlands (= Voreingriffszustand) neu eingerichtet worden sein. Für eine "historische" Nutzung des Gebietes als Freizeitgartengebiet sprechen das Alter der in den Gärten angepflanzten Zier- und Nutzgehölze sowie das Alter einiger Hütten. Eine frühe Gartennutzung läßt sich auch

aus der Nähe zum Ort herleiten oder ist zumindest sehr wahrscheinlich.

Für die nicht als Kleingarten genutzten Bereiche des Kasselbachtals sind in den vorhandenen Flurkarten an mehreren Stellen Gehölzgruppen eingezeichnet, die heute nicht mehr existieren. Das Tal selber wurde früher mit Sicherheit landwirtschaftlich als Weide oder Wiese genutzt.

Betrachtet man den Zeitpunkt der Luftaufnahme als Voreingriffszustand, so läßt sich folgern, daß die seitdem eingetretenen Veränderungen der Flächennutzung in den Kleingartenbereichen keine tiefgreifenden Auswirkungen auf den Gesamtcharakter des Gebietes hatten. Kleinflächige Umnutzungen innerhalb einzelner Parzellen (z.B. die Anlage von Rasenflächen oder Beeten, An- und Ausbauten von Lauben, die Anlage von Vordächern und versiegelten Vorplätzen an den Lauben) sind hier jedoch nicht mit Sicherheit zu erkennen.

Ein "Voreingriffszustand" kann für die Kleingartenareale im Tal Josaphat - mit Ausnahme der Flurstücke 84/3 und 5 (Flur 32) - an dieser Stelle nicht festgelegt werden. Es erfolgt daher eine allgemeine Beschreibung der Eingriffe und ihrer Folgen.

3.2 Beschreibung und Bewertung des Eingriffs

Mit typischer Freizeitgartennutzung sind im allgemeinen folgende Eingriffe verbunden:

- Flächenversiegelung durch die Anlage von baulichen Einrichtungen wie Gerätehütten, Lauben etc. und die Wegebefestigung mit Platten o.ä.
- Abstellen von Fahrzeugen
- Rodung von Gehölzen
- Anlage von Zierrasen
- Anpflanzung standortfremder Gehölze
- Umbruch des Bodens
- unkontrollierbarer Pestizideinsatz
- Anlage von Einfriedungen

Daraus ergeben sich folgende Eingriffswirkungen:

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung
- Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses
- Beseitigung oder dauerhafte Beeinträchtigung des Lebensraumes und des Nahrungsangebotes für vorhandene Tierarten (inkl. Nahrungsgäste)
- Beseitigung oder dauerhafte Beeinträchtigung von Pflanzen, Pflanzengesellschaften und Standorten
- Störung der Tierwelt

Die konkreten Eingriffe und ihre Auswirkungen in den Kleingartenarealen des Planungsgebietes bei dem fiktiven Voreingriffszustand "Grünland" (sicher nur gültig für Flurstücke 5 und 84/3 der Flur 32) werden nachfolgend dargestellt:

Standortpotential und **Biotopqualität** des Biotoptypes Grünland sind als mittel bis hoch einzustufen. Die Ausstattung mit Arten, Pflanzengesellschaften und Strukturelementen kann - abhängig vom Feuchteregime und der Nutzungsintensität - Besonderheiten aufweisen. Aufgrund des zeitlichen Horizontes kann hier von einer eher extensiven Nutzung sowie einer feuchten Ausprägung ausgegangen werden. Solche Flächen bieten neben ihrer großen floristischen Artenvielfalt für viele Insekten ein wichtiges Rückzugsgebiet, da diese auf spät gemähten Flächen weitaus eher die Möglichkeit haben, ihren Zyklus zu beenden. Demgegenüber ist das betroffene Kleingartenareal deutlich geringer einzustufen, und es ergibt sich im Bereich Biotopstruktur/Artenausstattung eine deutliche Verschlechterung gegenüber dem Voreingriffszustand.

Für das **Lokalklima** stellt das Kleingartenareal aufgrund der Kleinflächigkeit der hier betrachteten Areale keine Veränderung dar.

Der **Wasserhaushalt** wird nachhaltig verändert. Zwar finden durch die Gerätehütten und Gartenlauben nur geringfügige Versiegelungen statt. Durch die Verwendung von Düngern und Pestiziden wird das Gefährdungspotential für das Grundwasser, das zudem durch einen geringen Flurabstand gekennzeichnet ist, deutlich.

Hinsichtlich des **Landschaftsbildes** ist von einer deutlichen Abwertung auszugehen. Der ehemals durchgehende Talwiesenzug ist unterbrochen, und die eingezäunten Kleingärten verändern das Bild eines offenen Bachtals nachhaltig.

Im Bereich **Boden** sind die Eingriffe in die Bodenstruktur durch Umgraben, Hacken, Pflanzen etc. etwa dem Ackerbau vergleichbar und gegenüber der Grünlandnutzung ohne nennenswerte Bodenbearbeitung nachteilig zu bewerten. Vorteilhaft ist lediglich, daß in den Gärten keine Maschinen zur Bearbeitung eingesetzt werden und so der Bodendruck relativ gering ist.

Es zeigt sich, daß durch die Kleingartennutzung im Vergleich zum anzunehmenden Voreingriffszustand (Grünland) in den betroffenen Bereichen eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gegeben ist.

3.3 Maßnahmen zur Verminderung der Eingriffsfolgen

Zur Verminderung der Eingriffsfolgen werden vom Landschaftsplan folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Rückbau der teilweise übertriebenen baulichen Einrichtungen auf das im Erlaß vom 25. Mai 1990 vorgesehene Maß. Keine baulichen Einrichtungen im unmittelbaren Uferbereich, es sei denn, die Gebäude liegen im Niveau so hoch, daß Überschwemmungsgefahr ausgeschlossen werden kann.
- Verlagerung der Gärten auf dem Flurstück 84/3 auf von der rechten auf die linke Uferseite im Bereich der Flurstücke 1 und 2. Dabei sollen die Gärten möglichst bachfern entlang des verlaufenden Schotterweges eingerichtet werden.
- Im Bereich der linken Uferseite der Flurstücks 2 wird zum Kasselbach hin ein nutzungsfreier Uferstreifen von 5 m Breite eingerichtet. Auf eine Breite von weiteren 5 m innerhalb der auf dem Flurstück 1 tlw. und 2 einzurichtenden Gartenparzellen ist weder die Errichtung von Gebäuden noch die Anlage von Gartenbeeten (Umbruch des vorhandenen Grünlands) zulässig. Der Einsatz wassergefährdender Stoffe ist in diesem Streifen verboten. Damit werden die Forderungen des §68 HWG (Hessisches Wassergesetz) nach einem Verbot der Bebauung und des Umbruchs von Grünland in einem 10 m breiten Uferstreifen erfüllt.
- Die vorhandenen Einzelbäume und Gehölze im Bereich der Flurstücke 1 und 2 (linke Uferseite) sind zu erhalten und zu pflegen. Damit wird gewährleistet, daß die neu anzulegenden Gärten stark gehölzgeprägt sind und damit dem parkartigen Charakter des Gesamtgebietes entsprechen.

Die Umsetzung der genannten Planungen ist in der Ausschnittskarte „Maßnahmen“ im Maßstab 1:500 dargestellt.

Zur Verwirklichung der in Pkt. 2.7 genannten landschaftsplanerischen Ziele werden zur weiteren Vermeidung der Eingriffsfolgen und der Entwicklung des Gebietes die im folgenden aufgezählten Maßnahmen und Vorschläge empfohlen:

- Schutz und Erhalt der wertvollen Talwiesen und des Gehölzsaumes am Kasselbach im Südosten durch entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan und sachgerechte Pflegemaßnahmen.
- Fahrverbot auf den Grünlandflächen des Kasselbachtals.

3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der vorhandenen Eingriffe und deren Folgen wird vom Landschaftsplan vorgeschlagen:

- Schaffung eines durchgehenden Talwiesenzuges auf der rechten Seite des Kasselbachs aus Gründen der Biotopvernetzung und der Wiederherstellung des Landschaftsbildes.

Dies bedeutet die Verlagerung der Kleingartenparzellen auf dem Flurstück 84/3 (Flur 32) (rechte Uferseite).

- Auf den freiwerdenden Flächen soll als Ausgleichsmaßnahme für den mit der Umlagerung verbundenen Eingriff durch die Einsaat von Grünland und entsprechender Pflege der Talzug durchgehend gestaltet werden. Die Fläche des Flurstücks 84/3 soll im Bebauungsplan - wie die weiteren Grünflächen im Plangebiet - als "öffentliche Grünfläche" ausgewiesen werden.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der festgestellten Vornutzung und der Maßnahmen zur Verminderung der Eingriffsfolgen nicht erforderlich.

3.5 Darstellung der Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme 1: Aufgabe der gärtnerischen Nutzung

Ziel: Biotopvernetzung

Gewässerschutz

Kompensation der Eingriffe

Beschreibung: Die Gartennutzung ist auf den Flurstücken 84/3 und 38 (Flur 32) aufzugeben.

Sämtliche baulichen Anlagen werden rückgebaut. Standortfremde Gehölze (Koniferen, Ziergehölze) werden entfernt. Der standortgerechte Bewuchs am Kasselbach sowie die standortgerechten Gehölze (Laub- und Obstbäume) verbleiben.

Kosten- Gebietsgröße: ca. 1.150 m² (planimetriert)

schätzung: 4,- DM/m²

1.000,- DM pro zu entfernendem Gebäude.

1.000,- DM pro zu entfernendem Zaun

Gesamtkosten: ca. 10.000,- DM

Maßnahme 1: Anlage einer Wiese

Ziel: Biotopaufwertung

Gewässerschutz

Kompensation der Eingriffe

Beschreibung: Auf den nicht mehr als Garten genutzten Flächen der Flurstücke 84/3 und 38 (Flur 32) ist Grünland mit einem hohen Kräuteranteil einzusäen. Wiesenbewirtschaftung als extensive Mähwiese. Mahd ein- bis zweischürig. Verzicht auf Dünger, Pflanzenschutzmittel und Drainage.

Kosten- Ansaat: 3,- DM/m²

Mahd: 600,- DM pro ha und Mahd

Obstbaumpflege: 20,- DM/Baum

Anzahl Bäume: 7

Fläche: ca. 1.150 m²

Gesamtkosten: ca. DM 4.650,- inkl. Pflege in den ersten 5 Jahren

Maßnahme 3:	Anlage von Uferstreifen
Ziel:	Biotopaufwertung Gewässerschutz Eingriffsminimierung
Beschreibung:	Einrichtung eines 5 m breiten Pufferstreifens entlang des Kasselbachs, linke Uferseite im Bereich der Flurstücke 1 und 2 (Flur 32) ohne Nutzung zur Entwicklung standortgerechter Hochstauden, Röhrichte und Gehölze.
Kosten-schätzung:	Fläche: ca. 640 m ² keine
Maßnahme 4:	Nutzungseinschränkung
Ziel:	Biotopaufwertung Gewässerschutz Eingriffsminimierung
Beschreibung:	Innerhalb eines 5 m breiten Streifens innerhalb der Gärten auf den Flurstücken 1 und 2 (Flur 32) dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden und darf das vorhandene Grünland nicht umgebrochen werden.
Kosten-schätzung:	Fläche: ca. 640 m ² keine Kosten

3.6 Bilanzierende Betrachtung

Eine numerische Flächenbilanzierung der Eingriffe sowie der Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann im Falle von Kleingärten nicht erfolgen, da die Eingriffe auf den Kleingartenflächen nicht abschließend beurteilt werden können. Die Eingriffserheblichkeit hängt maßgeblich von der zukünftigen Nutzungsintensität ab, die von Garten zu Garten erheblich differieren kann. Zudem kann sie sich auch auf bestehenden Kleingärten innerhalb relativ kurzer Zeit bei einem Wechsel des Pächters/Besitzers stark ändern.

Für die Bilanzierung maßgeblich ist die Verbesserung des momentanen Zustandes durch die geplanten Maßnahmen. Ebenso wird von einer qualitativen Verbesserung von Natur und Landschaft ausgegangen. Die Bilanzierung erfolgt daher beschreibend-bewertend.

Verlagerung von Gärten und damit verbundene Maßnahmen

Durch die Verlagerung der derzeit auf der rechten Uferseite vorhandenen Gartenparzellen (Flurstück 84/3 und 38) auf die linke Uferseite im Bereich der Flurstücke 1 und 2 wird eine dem Biotopverbund abträgliche störende Barriere entfernt und - nach der Einsaat von Grünland auf dem freiwerdenden Areal - ein durchgehender Wiesenzug auf der gesamten rechten Uferseite des Kasselbachs im Planungsgebiet geschaffen.

Gleichzeitig kann bei der Umlagerung den Bestimmungen des Hessischen Wasserschutzgesetzes nachgekommen werden. Durch die Einrichtung eines 5 m breiten Pufferstreifens zum Gewässer sowie die Nutzungsbeschränkungen auf weiteren 5 m innerhalb der neu

anzulegenden insgesamt 6 Parzellen wird das Gewässer geschützt und können sich standortgerechte Vegetationsstrukturen entwickeln.

Tabelle 2: Bilanzierung der im Tal Josaphat vorgesehenen Maßnahmen

EINGRIFF		VERMINDERUNG/AUSGLEICH		BILANZ
Maßnahme	Fläche ca. (m ²)	Maßnahme	Fläche ca. (m ²)	
Vollversiegelung durch Gebäude neu	90	Entsiegelung von Gebäuden	80	Insgesamt positiv, da die neuen Gebäude nur bachfern errichtet werden können.
Kleingartenfläche neu	1.700	Kleingartenfläche aus der Nutzung	1.150	Trotz der höheren Inanspruchnahme von neuer Fläche positiv, da bachnahe Flächen aus der Nutzung genommen werden und auf der neuen Fläche Gehölze erhalten bleiben
		Uferschutzstreifen	640	Positiv, da schädliche Einflüsse durch Kleingarten-nutzung verhindert werden.
		Anlage einer Wiese	1.150	Positiv, da dadurch durchgehender Biotopverbund auf der rechten Uferseite des Kasselbaches ermöglicht wird

Insgesamt werden nach Durchführung der Maßnahmen für das gesamte Plangebiet positive Effekte hinsichtlich Landschaftsbild und Biotopverbund erreicht.

4. FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

Die Darstellung erfolgt im aufzustellenden Bebauungsplan unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen des Landschaftsplans.

4.1 Gebietstyp

4.1.1 Private Grünfläche

Darstellung

Gemäß BauGB 9 (1) 15, PlanZVO 91, 9

Private Grünfläche besonderer Zweckbestimmung. hier: Freizeitgärten

gültig für:

Bereich	Flurstück Nr. (Bestand)	Flurstück Nr. (geplant)
1	Flur 32: 3/1 bis 3/7, 3/9 bis 3/10, 3/12 bis 3/16, 95/3, 108/40, 84/3, 38	Flur 32 3/1 bis 3/7, 3/9 bis 3/10, 3/12 bis 3/16, 95/3, 108/40 es entfällt: 84/3 und 38 es entsteht: 1 und 2 (nur linke Uferseite)
2	Flur 31: 54/6, 55/6, 56/7, 57/7 73/8, 72/8, 73/8, 9, 63, 64, 105/65, 106/65, 66, 67 Flur 32: 5	Flur 31: 54/6, 55/6, 56/7, 57/7 73/8, 72/8, 73/8, 9, 63, 64, 105/65, 106/65, 66, 67 Flur 32: Flurst. 5
3	Flur 31: 70 bis 74	Flur 31: 70 bis 74

Die Grundstücksgröße soll i.d.R. 400 m² nicht überschreiten.

4.1.2 Öffentliche Grünfläche

Darstellung

Gemäß BauGB 9 (1) 15, PlanZVO 91, 9

Öffentliche Grünfläche besonderer Zweckbestimmung. hier: Parkanlagen

gültig für:

Flur 31, Flurstücke 54 bis 62, 68 und 69

Flur 32, Flurstücke 2, 3/11, 4 und neu 84/3 und 38

Empfohlene Pflegemaßnahmen:

Vorhandene heimische, standortgerechte Laubbäume, Hochstamm-Obstbäume sowie landschaftsbildprägende Bäume und Hecken sind zu pflegen und zu erhalten.

Grünlandflächen sind zu erhalten und zu pflegen. Das gilt auch für Grünlandflächen unter Obstbäumen. Als Mindestpflege wird ein jährlicher Schnitt mit Abfuhr des Mahdgutes nicht vor dem 15 Juni festgesetzt. Eine Beweidung ist nicht zulässig. Das Befahren dieser Flächen mit Privatfahrzeugen ist verboten.

Gemäß BauGB 9 (1) 15, PlanZVO 91, 9

Öffentliche Grünfläche besonderer Zweckbestimmung. hier: Spielplatz

gültig für:

Flur 31, Flurstück 47/3

Empfohlene Pflegemaßnahmen:

Als Mindestpflege werden zwei bis drei jährliche Schnitte mit Abfuhr des Mahdgutes festgesetzt. Eine Beweidung ist nicht zulässig. Das Befahren dieser Flächen mit Privatfahrzeugen ist verboten.

4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Darstellung

Gemäß BauGB 9 (1) 20, PlanZVO 91, 13

gültig für:

Flur 31, Flurstücke 77/28, 108/76, 48 bis 53

Empfohlene Pflegemaßnahmen:

Vorhandene heimische, standortgerechte Laubbäume, Hochstamm-Obstbäume sowie landschaftsbildprägende Bäume und Hecken sind zu pflegen und zu erhalten.

Grünlandflächen sind zu erhalten und zu pflegen. Das gilt auch für Grünlandflächen unter Obstbäumen. Als Mindestpflege wird ein jährlicher Schnitt mit Abfuhr des Mahdgutes nicht vor dem 15 Juni festgesetzt. Eine Beweidung ist nicht zulässig.

Gemäß BauGB 9 (1) 20, PlanZVO 91, 13

gültig für:

Flur 32, Flurstücke 1 und 2 tlw. (linke Uferseite)

Empfohlene Pflegemaßnahmen:

Im Bereich der Flurstücke wird links des Kasselbachs auf einer Breite von 5 m parallel zum Bach ein nutzungsfreier Streifen eingerichtet. Innerhalb dieses Streifens findet keine Nutzung statt (Sukzessionsflächen).

4.3 Bauliche Anlagen

4.3.1 Gebäude

Textliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Je Grundstück ist der Bau einer Gartenlaube mit einem maximalen Volumen von 30 m³ umbauten Raumes gemäß DIN 277 zulässig. Die Grundfläche darf max. 15 m² und die Gebäudehöhe max. 2,5 m betragen. Der Mindestabstand der Gebäude zum Kasselbach beträgt 5 m.

Auf den Flurstücken 1 und 2 der Flur 32 beträgt der Mindestabstand zum Kasselbach 10 m.

Gemäß § 87 HBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

Die Gartenhütten sind in einfacher Bauweise zu errichten. Die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Der Anstrich der Gartenlauben ist in gedeckten Grau-, Braun- oder Grüntönen zu halten.

Gemäß § 9 (1) 20 BauGB in Verbindung mit § 87 HBO

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen oder sonst geeigneten Behältnissen aufzufangen und als Gießwasser im Garten zu verwenden. Die Zisternen bzw. Behältnisse sind mit einem Überlauf auszustatten, der an eine Versickerungsmulde anzuschließen ist.

Gemäß § 9 (1) 20 BauGB in Verbindung mit § 87 HBO

Abflußlose Gruben und Brunnenbohrungen sind unzulässig.

4.3.2 Einfriedungen

Textliche Festsetzungen

Gemäß § 87 HBO in Verbindung mit 9 (4) BauGB

Einfriedungen sind als Holzstaketenzaun, als Maschendrahtzaun oder als lebende Hecke mit Gehölzen der Pflanzliste auszuführen. Koniferen sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,50 m nicht überschreiten. Zaunsockel sind unzulässig. Die Einfriedung ist mit einem Abstand von mindestens 0,15 m zur Erdoberfläche zu errichten.

Gemäß § 87 HBO in Verbindung mit 9 (4) BauGB

Einfriedungen können auch als Hecke ausgeführt werden; es sind Laubgehölze der nachfolgenden Arten und der Listen im Anhang 2 zu verwenden:

- *Acer campestre* Feld-Ahorn
- *Berberis vulgaris* Berberitze
- *Buxus sempervirens* Buchsbaum
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn
- *Crataegus laevigata* Zweigrifflicher Weißdorn
- *Ligustrum vulgare* Gemeiner Liguster
- *Rosa spec.* Heckenrose
- *Rubus fruticosus* agg. Brombeere

Die Verwendung von Koniferen ist nicht zulässig.

4.4 Grünordnung

Darstellungen

Anpflanzen von Bäumen (PlanZVO 91, 13.2.1)

Erhaltung von Bäumen (PlanZVO 91, 13.2.2)

Textliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (1) 25 b BauGB

Vorhandene heimische, standortgerechte Laubbäume, Hochstamm-Obstbäume sowie landschaftsbildprägende Bäume und Hecken sind zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Obstbäume sind durch Hochstamm-Obstbäume gemäß der Liste im Anhang 2 zu ersetzen¹.

Gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

Pro angefangene 300 m² Grundfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder standortgerechter, heimischer Laubbaum (siehe nachfolgende Liste und Anhang 2) zu pflanzen.

- Kern- bzw. Steinobstbäume
 - Speierling (*Sorbus domestica*)
 - Mispel (*Mespilus germanica*)
- sonstige Laubbäume
- Holzapfel (*Malus communis*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 - Steinweichsel (*Prunus mahaleb*)
 - Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 - Wildbirne (*Pyrus communis*)
 - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)

Gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

Anstelle der oben genannten festgesetzten Anpflanzungen kann wahlweise auch jeweils eine Gehölzgruppe aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern unter Verwendung der nachfolgenden Arten und der Listen im Anhang 2 angepflanzt werden:

Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Heckenrose	<i>Rosa spec.</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

¹ Die im Bebauungsplan festzusetzenden Einzelbäume sind im Bestandsplan mit dem Symbol „⊙“ oder „○“ versehen.

Wildflieder *Syringia vulgaris*

Schneeball *Viburnum spec.*

Die Mindestfläche der Pflanzung beträgt 15 m²; pro 2 m² ist ein Strauch zu pflanzen.

Gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

nur gültig für: Flur 32, Flurstück 1 und 2, linke Uferseite

Innerhalb eines Streifens von 5 m entlang des Kasselbachs muß das vorhandene Grünland erhalten und gepflegt werden. Der Umbruch und die Anlage von Gartenbeeten o.ä. innerhalb dieses Streifens ist nicht zulässig.

4.5 Verkehrserschließung (BauGB 9 (1) 11)

Darstellung

Gemäß (PlanZVO 91, 6.3)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. hier: Fußweg als Schotterweg

gültig für:

Flur 31, Flurstücke 87/2, 89/3, Wege im Parkbereich Flurst. 68 und 69

Flur 32, Flurstücke 33, Weg im Parkbereich Flurst. 4

Textliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (11) BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 20 BauGB

Die Erschließungswege im Gesamtgebiet sind als Schotterwege herzustellen oder zu erhalten. Sie sind für den Kfz-Verkehr zu schließen. Stellflächen sind nicht zulässig.

Gemäß § 9 (1) 4 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 20 BauGB

Im Bereich der Gartengrundstücke sind ausschließlich wasserdurchlässige Wegebefestigungen, Trittplatten und Plattenwege bis zu einer Höchstbreite von 0,7 m zulässig.

Gemäß § 9 (1) 4 BauGB in Verbindung mit § 12 (6) BauNVO

Die Errichtung von Stellplätzen auf den Gartengrundstücken ist nicht zulässig.

Es empfiehlt sich, für Kleingartengebiete eine Nutzungsordnung aufzustellen. Diese sollte - auch zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen - die folgenden Punkte beinhalten:

- Verwendung von einheimischen, standortgerechten Arten bei Pflanzungen (siehe Anhang) insbesondere von Hochstämmen bei Obstgehölzen. Verzicht auf Nadelgehölze.
- Verzicht auf Biozid- und Düngereinsatz
- Verzicht auf Einfriedungen bzw. Verwendung von Lebendbaustoffen (Hecken) bzw. Bepflanzung von Maschendrahten und Holzzäunen
- Fassadenbegrünung der Hütten und Lauben; Verwendung von natürlichen Baustoffen (v.a. Holz) und dezenten Farben
- Reduzierung der Nutzungsintensität (v.a. häufige Mahd, Düngung) bei Rasenflächen

Anhang 1: Artenlisten Tal Josaphat*1. Gehölzsaum am Kasselbach im Südosten*

Einige Bäume (Eichen, Pappeln) weisen eine stattliche Größe auf.

Baumschicht:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus spec.	(Schwarz?)-Pappel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix rubens	Hohe Weide
Thuja spec.	Lebensbaum

Strauchschicht:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Hedera helix	Efeu
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Symphoricarpos albus	Schneebeere

2. Spielwiese

Pflanzensoziologisch ist die Fläche als Cinosurion anzusprechen. Im Unterbewuchs ist die Fläche stark mit Moosen bewachsen.

Agrostis stolonifera	Weißes Straußgras
Bellis perennis	Ausdauerndes Gänseblümchen
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras (prägend)
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich
Poa pratensis agg.	Wiesen-Rispengras
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Taraxacum officinale	Gemeiner Löwenzahn
Trifolium repens	Weiß-Klee

3. *Röhricht am Entwässerungsgraben*

Agrostis stolonifera	Weißes Straußgras
Filipendula ulmaria	Echtes Mädesüß
Iris pseudacorus	Wasser-Schwertlilie

4. *Feuchtwiese am Entwässerungsgraben*

Tlw. Sumpfdotterblumenwiese in Grabennähe; dort:

Caltha palustris	Sumpf-Dotterblume
Glyceria fluitans	Flutender Schwaden
Juncus articulatus	Glieder-Binse
Nasturbium officinale	Große Brunnenkresse
Valeriana officinalis	Echter Baldrian
Veronica beccabunga	Bach-Ehrenpreis

in den grabenferneren Bereichen:

Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel
Chaerophyllum spec.	Kälberkropf
Dactylis glomerata	Knautgras
Deschampsia cespitosa	Rasen-Schmiele
Festuca pratensis	Wiesen-Schwingel
Filipendula ulmaria	Echtes Mädesüß
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Lamium album	Weißer Taubnessel
Lathyrus pratensis	Wiesen-Platterbse
Poa trivialis	Gemeines Rispengras
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Rumex obtusifolius	Stumpflättriger Ampfer
Urtica dioica	Große Brennnessel

5. *Talwiese*

Glatthaferwiese

Alchemilla vulgaris	Gemeiner Frauenmantel
Arrhenatherum elatius	Glatthafer

Dactylis glomerata	Knäulgras
Deschampsia cespitosa	Rasen-Schmiele
Festuca rubra agg.	Rot-Schwingel
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Rumex obtusifolius	Stumpfbältriger Ampfer

6. Parkbereich am Brunnen

Hier befindet sich ein Naturdenkmal: eine riesige Pappel, evtl. Schwarz-Pappel

Bäume:

Abies spec.	Tanne
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle (am Bach)
Betula pendula	Gemeine Birke
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus spec.	Pappel

Unterbewuchs:

Poa trivialis	Gemeines Rispengras
---------------	---------------------

7. Parkbereich

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Gemeine Roßkastanie
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle (tlw. frisch gepflanzt am Ufer)
Malus domestica	Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix spec.	Weide

Unterbewuchs:

Alliaria petiolata	Knoblauchsrauke
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel
Geum urbanum	Echte Nelkenwurz
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

8. *Talwiese im äußersten Nordwesten*

Malus domestica	Apfel
Juglans regia	Walnuß

am Bach:

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Cerasus spec.	Kirsche
Salix spec.	Weide

Unterbewuchs:

Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel
Dactylis glomerata	Knautgras
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Lamium album	Weißer Taubnessel
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras
Poa trivialis	Gemeines Rispengras
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Rumex obtusifolius	Stumpfblättriger Ampfer
Taraxacum officinale	Gemeiner Löwenzahn

Anhang 2: Pflanzlisten mit empfohlenen heimischen, standortgerechten Arten**A Sträucher für Einfriedungen**

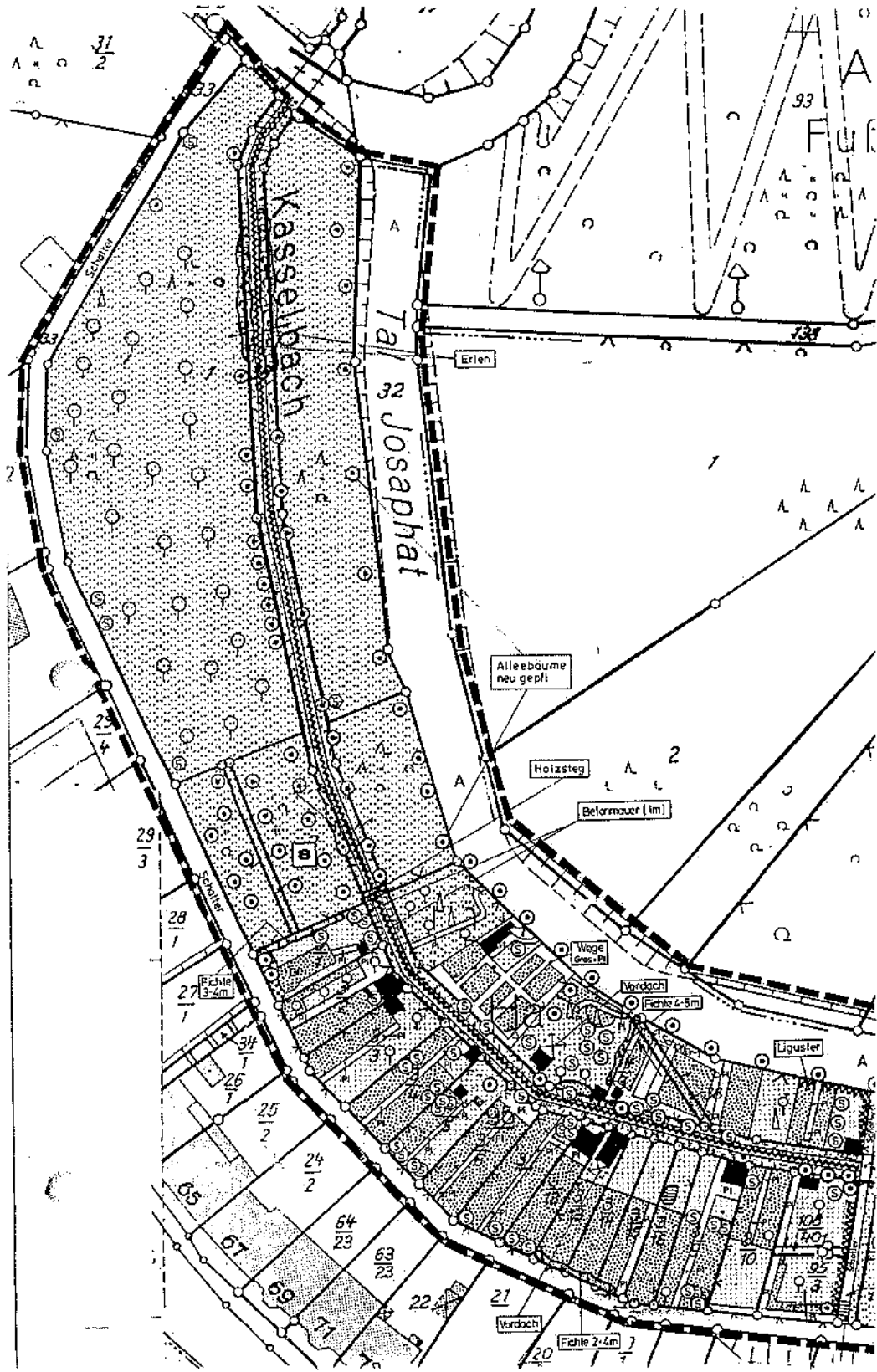
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Rosa spec.</i>	Heckenrose
<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Brombeere

B Bäume für Einzelpflanzungen

Kern- bzw. Steinobstbäume	einheimische Sorten
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Juglans regia</i>	Echte Walnuß
<i>Malus silvestris ssp. silvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

C Gehölze für sonstige Pflanzungen (Gehölzgruppen, Feldgehölze)

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne
<i>Rosa spec.</i>	Heckenrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Syringa vulgaris</i>	Gemeiner Flieder



Legende

- Geltungsbereich
- Bauliche Anlagen
- Wege und Straßen:**
 - A Asphalt
 - Pl Platten
 - Be Beton
 - G Gras- / Feldweg
- Einfriedung
- Grünland
- Rasen
- Gartenbeete br = Brache
- vegetationslose Fläche
Pl Platten
- Ruderal-/Hochstaudenflur
- Röhricht
- Hecke
- Fichtenhecke
- Gehölz (baumartig)
- Gehölz (strauchartig)
- Obstbaum
- Laubb Baum
- Nadelbaum
- Einzelstrauch
- Bach
- Graben (zeitweise wasserführend)
- Tümpel
- n.e nicht einsehbar
- 1 bis 8** Nr. der Artenliste (siehe Textanhang)

Planungsbüro:
Bischoff & Partner Landschaftsökologie und Projektplanung
 Blomeneröder Straße 64 · 65549 Limburg · Tel./Fax. 06431147824

**LANDSCHAFTSPLAN
 ZUM
 BEBAUUNGSPLAN
 "TAL JOSAPHAT"**

- BESTAND -

**DER KREISSTADT LIMBURG
 AN DER LAHN**

LIMBURG KERNSTADT

Geplant:	Wondt	Datum:	September 1996
Gezeichnet:	Garcia	Maßstab:	1 : 500

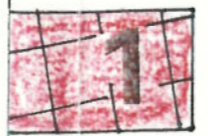
**LANDSCHAFTSPLAN
 ZUM
 BEBAUUNGSPLAN
 "TAL JOSAPHAT"**

- MASSNAHMEN -

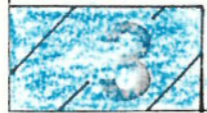
**DER KREISSTADT LIMBURG
 AN DER LAHN
 LIMBURG KERNSTADT**

Gepflichtet: Wendt Datum: September 1996
 Gezeichnet: Garcia Maßstab: 1 : 500

Maßnahme: Aufgabe der gärtnerischen Nutzung und Anlage einer Wiese
Ziel: Biotopvernetzung
 Gewässerschutz
Beschreibung: Die Gartennutzung ist auf den Flurstücken 84/3 und 38 (Flur 32) aufzugeben. Sämtliche baulichen Anlagen werden rückgebaut. Standortfremde Gehölze (Koniferen, Ziergehölze) werden entfernt. Der standortgerechte Bewuchs am Kasselbach sowie die standortgerechten Gehölze (Laub- und Obstbäume) verbleiben. Auf den freierwerdenden Flächen ist eine kräuterreiche Grünlandansaatmischung einzusäen.



Maßnahme: Anlage von Uferstreifen
Ziel: Biotopaufwertung
 Gewässerschutz
 Eingriffsminimierung
Beschreibung: Einrichtung eines 5 m breiten Pufferstreifens entlang des Kasselbachs, linke Uferseite im Bereich der Flurstücke 1 und 2 (Flur 32) ohne Nutzung zur Entwicklung standortgerechter Hochstauden, Röhrichte und Gehölze.



Maßnahme: Nutzungseinschränkung
Ziel: Gewässerschutz
 Eingriffsminimierung
Beschreibung: Auf den neuen Gartengrundstücken dürfen bis zu einem Abstand von 10 m zum Kasselbach keine baulichen Anlagen errichtet werden und darf das vorhandene Grünland nicht umgebrochen werden. Der Einsatz wassergefährdender Stoffe ist verboten.



Maßnahme: Anlage von Kleingärten
Ziel: Ersatzflächenbereitstellung für aufzugebende Gärten
Beschreibung: Entlang des Schotterweges werden auf den Flurstücken 1 und 2 sechs Gartenparzellen mit einer Größe von 300 bis 400 m² angelegt. Für diese gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans.

