

Stadt Hochheim am Main, Kernstadt
Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan
Nr. XXXV, „Weinbergstraße / Auf der Schlicht“

- 1 Gesetzliche Grundlagen**
- 2 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes**
- 3 Bestandsaufnahme und Bewertung**
 - 3.1 Planerische Vorgaben und Informationen**
 - 3.2 Boden, Wasserhaushalt, Klima**
 - 3.3 Vegetation und Biotopstruktur**
 - 3.4 Landschaftsbild und Erholungseignung**
- 4 Eingriffsplanung und Bewertung**
 - 4.1 Boden, Wasserhaushalt, Klima**
 - 4.2 Vegetation und Fauna**
 - 4.3 Landschaftsbild und Erholungseignung**
- 5 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**
- 6 Ausgleichsmaßnahmen**

1. Gesetzliche Grundlagen

Die nachfolgenden Ausführungen sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (5) Satz 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 (6) BauGB einzustellen.

2. Lage, Größe und Nutzung

Das rund 11,3 ha große Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortslage von Hochheim am Main, südlich der *Flörsheimer Straße*. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein bestehendes Wohngebiet, das nur noch zwei Baulücken aufweist. Nördlich grenzt ein weiteres Wohngebiet an. Südlich des Plangebietes schließen sich Weinberge an, die an einem Südhang des Mains liegen. Westlich befindet sich ein Friedhof.

3. Bestandsaufnahme und Bewertung

Naturräumliche Einheit: Hochheimer Ebene, als Teil des Main-Taunus-Vorlandes

Höhe über NN: 130 m

Exposition: eben

Nutzung: Wohngebiet, Kleingärten (Grabeland)

Umgebende Nutzung / Struktur: Wohngebiet, Weinberg, Friedhof

Gesamtfläche: 11,3 ha

3.1 Planerische Vorgaben und Informationen

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als *Siedlungsbereich Bestand* dargestellt. Die südlich angrenzenden Flächen gehören zum Regionalen Grünzug, innerhalb dessen die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist. Darüber hinaus sind sie Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Hessische Mainauen“.

Im derzeitigen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (W) i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Im Bereich der Verbindungsstraße zwischen *Auf der Schlicht* und *Weinbergstraße* ist östlich davon zusätzlich das Symbol Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung kirchliche Einrichtungen und Gebäude ausgewiesen.

3.2 Boden, Wasserhaushalt und Klima

Nach der geologischen Karte von Hessen (HESS. LANDESAMT F. BODENFORSCHUNG 1989) wird der Untergrund des Plangebietes aus Lehm, Sand und/oder Kies gebildet, der vermutlich von einer Vega überlagert wird. Da Böden aus fluviatilen Sedimenten meist einen hohen Lehmanteil besitzen, sind sie für die Grundwasserneubildung nur bedingt geeignet.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden bereits durch Wohnbebauung genutzt, so dass der Boden in diesem Bereich bereits stark beeinträchtigt und überformt ist.

Die Flächen im Geltungsbereich gehören zu Räumen mit potenziell geringer Durchlüftung. Aufgrund ihrer geringen baulichen Verdichtung und guten Durchgrünung stellen sie klimatisch ausge-

glichene Räume dar. Die Funktion als Kaltluftentstehungsraum oder Ausgleichsraum durch mikroklimatische Austauschvorgänge ist weitgehend neutralisiert.

3.3 Vegetation und Biotopstruktur

Das Plangebiet wird, wie bereits erwähnt, durch Wohnbebauung genutzt. Die Ein- und Zweifamilienhäuser sind ein- bis zweigeschossig, die Dachformen beschränken sich auf Sattel-, Walm- und Flachdächer. Entstanden ist das Wohngebiet in den 50-70-er Jahren, so dass die Freiflächengestaltung als Hoffläche und Hausgarten abgeschlossen ist. Dominiert wird das Plangebiet von Ziergehölzen und Rasenflächen. Grabgartenflächen bilden die Ausnahme. Stadtbildprägend für den Bereich sind überwiegend Nadelbäume und Birken. Nur vereinzelt finden sich ältere Hochstammobstbäume, die auf eine mögliche ehemalige Nutzung als Streuobstwiese hindeuten.

Aus botanischer Sicht ist der Bereich von geringer Bedeutung. Die Gestaltung und Pflege der Freiflächen lassen kaum Spontanvegetation zu. Der Baum- und Strauchbestand des Plangebietes ist zwar relativ alt, wegen der Dominanz von fremdländischen Ziergehölzen für die heimische Fauna jedoch nur bedingt geeignet. Neben Ubiquisten wie Amsel, Haussperling und Meisenarten ist, wegen der Nähe zum Außenbereich mit für den Ortsrand typischen Kleinsäugern zu rechnen.

3.4 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Nutzungsstruktur ein stark überprägtes Erscheinungsbild auf. Durch das vorhandene Wohngebiet besteht kein gewachsener Ortsrand mehr. Die Hausgärten mit Ziergehölzen grenzen unmittelbar an den Weinberg an.

Der Erholungswert ist auf die Nutzer der Hausgärten begrenzt. Allerdings wird der Zugang zum Weinberg und damit zu Spazierwegen nicht behindert.

4 Eingriffsplanung und -bewertung

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Die Grundfläche liegt zwischen 0,2 und 0,35, die nur eine geringe Erweiterung der bestehenden Gebäude ermöglicht. Die Zahl der Vollgeschosse wird im überwiegenden Teil des Gebietes auf höchstens zwei beschränkt. Ausgenommen hiervon sind jeweils ein Wohnhaus mit drei bzw. sechs Vollgeschossen in den Randbereichen des Wohngebietes.

Am südwestlichen Rand ist ein kleiner Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grabland ausgewiesen, der den Bestand absichert.

4.1 Boden, Wasserhaushalt, Klima

Von der Planung sind keine Böden mit herausragender Bedeutung für den Boden- oder Grundwasserschutz betroffen, insofern ist der Eingriff auf dem unbebauten Grundstück vertretbar. Durch die Planung wird jedoch eine geringe zusätzliche Flächenversiegelung vorbereitet, die zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und damit zu einer verminderten Versickerungsleistung führt. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bewirken bei Neuanlage der Freiflächengestaltung eine Verbesserung der Versickerung des Niederschlagswassers und sind damit geeignet, zukünftig eine Eingriffsminimierung zu erzielen.

Die Flächen des Geltungsbereiches besitzen keine besondere klimatische Bedeutung. Somit konzentrieren sich die Auswirkungen vor allem auf das Plangebiet selbst. Da der Bebauungsplan zum

größten Teil bereits überbaute Flächen beinhaltet, sind keine negativen Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten.

4.2 Vegetation und Fauna

Die Hausgärten mit Rasenflächen und Ziergehölzen weisen ein relativ geringes Habitatangebot auf. Auf diesen Flächen ist nicht mit seltenen oder gefährdeten Arten zu rechnen. Aufgrund fehlender Schichtung und Blütenarmut sowie häufiger Mahdfrequenz sind sie für die Besiedelung heimischer Insektenarten nur bedingt geeignet. Demzufolge bieten sie auch nur wenigen Vogelarten einen Lebensraum. Da das Plangebiet trotz seiner Ortsrandlage zur Siedlungsfläche von Hochheim am Main gehört und den dadurch bedingten anthropogenen Störungen ist hier nicht mit seltenen Tierarten zu rechnen. In solchen Bereichen sind meist Ubiquisten wie Amsel, Meisen- und Finkenarten zu finden. Darüber hinaus ist mit Kleinsäugetern wie Maus, Spitzmaus oder Igel, die für den Ortsrandbereich typisch sind, im Plangebiet zu rechnen.

4.3 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Plangebiet besitzt wegen der guten Durchgrünung eine mittlere Wertigkeit für das Landschaftsbild. Da der Bebauungsplan sich auf die Bestandsüberplanung beschränkt, sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen bezüglich Landschaftsbild und Erholungseignung zu erwarten.

5 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Bestandsüberplanung der vorhandenen Bebauung. Er sieht eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vor.

Als eingriffsminimierende Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Die Höhenentwicklung ist durch die Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe festgelegt.
- Stadtbildprägende Nadel- und Laubbäume (Stammumfang 1m in 1m Höhe) sind im gesamten Plangebiet zum Erhalt festgesetzt.
- Bei Neuanlage von Garagenzufahrten und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind diese in wassergebundener Weise zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Regenwasser ist zu versickern.

Empfehlung:

Bei Neu- und Ersatzanpflanzungen sollten einheimische standortgerechte Arten gemäß der Artenliste des Bebauungsplanes verwendet werden.

6 Ausgleichsmaßnahmen

Eine Nutzungsänderung innerhalb des Untersuchungsgebietes wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet, er ermöglicht lediglich geringfügige Erweiterungen innerhalb eng begrenzter Bauflächen, so dass kein Eingriff im Sinne des § 5 HENatG vorliegt.

Auf den Grundstücken mit der Parzellennummer 433 und 447 ist der Bau eines Wohnhauses möglich. Mit der Errichtung des Wohnhauses wird der Boden- und Wasserhaushalt beeinträchtigt. Das Gebot, bei Neuanpflanzungen nur standortgerechte einheimische Arten zu verwenden, minimiert den Eingriff. Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich nicht, da sich die Grundstücke innerhalb der Siedlungsfläche befinden.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass der Eingriff bereits nach § 34 BauGB zulässig ist und somit § 1a Abs.3 Satz 4 BauGB zur Bewertung des Eingriffes herangezogen werden kann: Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Vorgabe trifft hier zu.

Hochheim am Main und Linden, April 2004

Dipl.-Geogr. A. Kiefl