

Stadt Hochheim am Main, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. XXXVI „Zwischen Breslauer Ring und J.B.-Siegfried-Str.“

Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

- 1 Gesetzliche Grundlagen
- 2 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes
- 3 Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme
 - 3.1 Planerische Vorgaben
 - 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 Biotopstruktur
 - 4.3 Landschaftsbild und Erholungseignung
- 5 Konfliktanalyse

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.

UVP

Am 3. August 2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie in Kraft getreten. Das Gesetz baut auf dem Konzept des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG) auf, in dem das Verhältnis der UVP zur Bebauungsplanung in § 1a Abs.2 Nr.3 BauGB definiert wird. Aus Absatz 1 des § 3b UVPG n.F. ergibt sich im einzelnen, dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan aber erst dann besteht, wenn für das Vorhaben, für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird, die zur Bestimmung seiner Art in der Anlage 1 genannten Merkmale gegeben sind und die dort gegebenenfalls genannten Größen- oder Leistungswerte (Schwellenwerte) erreicht oder überschritten werden.

Der Bebauungsplan „Zwischen Breslauer Ring und J.B.-Siegfried-Straße“ erfüllt **nicht** die in der Anlage 1 zum UVPG n.F. genannten Merkmale, **somit besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.**

2. Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das rund 6,7 ha große Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Ortslage von Hochheim am Main zwischen dem Breslauer Ring, der Frankfurter Straße und der J.B.-Siegfried-Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst bestehende Wohn- und Mischgebiete, einen Gärtnereibetrieb, einen Kindergarten sowie das Gelände des Übergangswohnheimes östlich des Breslauer Rings. Die umgebende Nutzung wird durch weitere Wohn- und Mischgebiete, nach Osten durch Gewerbeflächen und nach Norden durch eine Sportanlage sowie ein Kleingartengebiet gebildet.

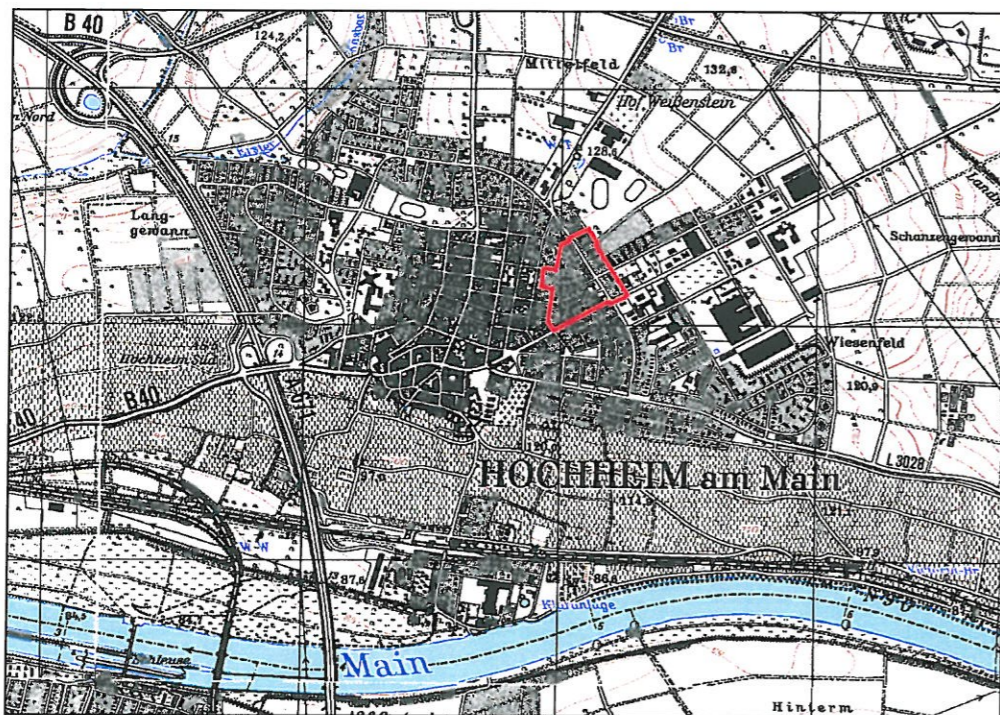


Abb. 1: Übersicht zur Lage des Plangebietes (rote Umgrenzung)

3. Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme

Naturräumliche Einheit: Main-Taunusvorland (235), Untereinheit Hochheimer Ebene (235.01)

Höhe über NN: etwa 120 m

Exposition: eben

Nutzung: Besiedelter Bereich

Umgebende Nutzung/Struktur: Wohn- und Mischgebiete, Kleingärten, Sportanlage

3.2 Boden, Wasserhaushalt, Klima

Die Böden innerhalb des Plangebietes wurden bereits in der Vergangenheit durch Bebauung und Freiflächengestaltung tiefgreifend verändert. Durch den hohen Grad an Versiegelung durch Gebäude, Straßen und weitere befestigte Flächen sowie die anzunehmende großflächige Verdichtung der vorhandenen Freiflächen ist durchweg von einem gestörten Infiltrationsvermögen der Böden und einer Beeinträchtigung des Bodenlebens auszugehen.

Im Hinblick auf das Kleinklima gehören die Flächen des Geltungsbereiches zu Räumen mit potenziell geringer Durchlüftung. Aufgrund ihrer lediglich mittleren baulichen Verdichtung und verhältnismäßig guten Durchgrünung stellen sie klimatisch ausgeglichene Räume dar.

Ein Anschluss an größere offene bzw. wenig bebaute Bereiche (Sportanlage, Kleingartenanlage), welchen in gewissem Maß eine klimatisch ausgleichende Funktion für die umgebende Bebauung zugeschrieben werden kann, ist lediglich für den nordöstlichen Randbereich des Plangebietes gegeben.

3.3 Vegetation und Biotopstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im bereits besiedelten und bebauten Bereich (s. Bestandskarte sowie Abb. 2). Dabei werden die westlich des Breslauer Rings befindlichen Flächen ganz überwiegend von zweigeschossigen Wohnhäusern aus den 50er und 60er Jahren einschließlich ihrer meist strukturarmen Hausgärten eingenommen. Im Bereich der Hausgärten dominieren Ziergehölze und Rasenflächen, Grabgartenflächen bilden die Ausnahme. Entlang der nach Süden begrenzenden Straße finden sich verstärkt gewerbliche Nutzungen. Eingestreut finden sich westlich des Breslauer Rings zudem die Flächen einer Gärtnerei, ein Kindergarten sowie ein Postamt.

Der Bereich der Gärtnerei wird derzeit durch großflächige Gewächshäuser, überglaste Anzuchtbeete sowie Grabflächen geprägt. Der an der Ecke Breslauer Ring/Elisabethenstraße befindliche Kindergarten wird von strukturarmen Freiflächen (v.a. Vielschnittrasen) umgeben. Im Bereich dieser Freiflächen stocken einige Laubbäume mittleren Alters. Es handelt sich neben einem Zwetschgenbaum (*Prunus domestica*) um Robinien (*Robinia pseudoacacia*) und Weiden (*Salix spec.*), die teilweise Stammdurchmesser von 40 bis 60 cm erreichen. Der Bereich des Postamtes (Ecke J.B.-Siegfried-Straße/Elisabethenstraße) wird durch große asphaltierte Flächen gekennzeichnet. Zu den begrenzenden Straßen findet sich eine strukturarme Freifläche, die von Robinien (Stammdurchmesser bis 30 cm) bestockt ist.

Im Bereich der Elisabethenstraße stocken abschnittsweise kurze Baumreihen aus regelmäßig beschnittenen Platanen (*Platanus spec.*, Stammdurchmesser bis 25 cm).

Östlich des Breslauer Rings findet sich eine Bebauung aus großvolumigeren, zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden (Übergangwohnheim), welche in ihrem Umfeld durch relativ große strukturarme Freiflächen geprägt werden. Innerhalb der Freiflächen finden sich neben großflächigen Vielschnittrasen auch versiegelte Bereiche (u.a. Gehwege, Fahrradstellplätze, Spielfel-

der), Spielgeräte und Zierstrauchrabatten. Darüber hinaus stocken hier in lockerer Verteilung ältere Bäume bzw. Bäume mittleren Alters (s. Abb. 2). Es handelt sich um Robinien (Stammdurchmesser bis 60 cm), Linden (*Tilia spec.*, Stammdurchmesser bis 50 cm), Spitzahorn (*Acer platanoides*, Stammdurchmesser bis 40 cm), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*, Stammdurchmesser bis 50 cm) sowie Feldahorn (*Acer campestre*, Stammdurchmesser bis 30 cm).

Zwischen den Freiflächen der blockartigen Bebauung und der Straße des Breslauer Rings verläuft ein 3 m breiter Rad- und Fußweg. Daneben finden sich hier schmale, strukturarme Grünanlagen, die allerdings auf weiten Abschnitten durch versiegelte Pkw-Stellplätze sowie eine Bushaltestelle ersetzt sind. Grünanlagen und Stellplatzbereiche werden abschnittsweise auch durch Bäume der oben beschriebenen Bestände überschirmt.

Im Bereich des geplanten Kreisverkehrs finden sich lediglich versiegelte Flächen und strukturarme Grünanlagen (Vielschnitttrassen).

Die faunistische Bedeutung des Untersuchungsgebietes beschränkt sich auf Funktionen für die allgemein verbreiteten, störungsempfindlichen Tierarten des besiedelten Bereichs.



Abb. 2: Luftbild (Geltungsbereich: schwarze Umgrenzung)

3.4 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Landschaftsbild (Ortsbild) des Plangebietes wird durch die aus den 50er und 60er Jahren stammende Bebauung sowie die überwiegend strukturarmen Freiflächen geprägt. Östlich des Breslauer Rings dominiert die blockartige Bebauung das Erscheinungsbild. Für eine gewisse Auflockerung sorgen hier lediglich die vorhandenen größeren Laubbäume, die allerdings über ihre einbindende Funktion für die Blockbebauung, keine größere Wirkung für das Ortsbild insgesamt entfalten.

Der Erholungswert des Gebietes beschränkt sich auf die Nutzer der Hausgärten. Die im Umfeld der Blockbebauung vorhandenen Freiflächen machen trotz der vorhandenen Laubbäume aufgrund ihrer Strukturarmut insgesamt einen eher trostlosen Eindruck. Ein größeren Wert für die wohnortnahe Erholung ist ihnen nicht zuzuweisen.

4 Eingriffsplanung und -bewertung

Der Bebauungsplan schreibt westlich des Breslauer Rings im wesentlichen lediglich die bereits bestehende Nutzung fest. Für den Bereich der Gärtnerei werden mögliche Straßenverbindungen dargestellt, die nach einer Aufgabe der gärtnerischen Nutzung den entsprechenden Bereich erschließen und in die umgebende Wohngebietsstruktur eingliedern könnten. Der Bebauungsplan ermöglicht für diesen Bereich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

Neuere Planungen bereitet der Bebauungsplan im wesentlichen nur östlich des Breslauer Rings sowie in Form des geplanten Kreisverkehrs vor. Die östlich des Breslauer Rings existierende Blockbebauung soll einer Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern weichen. Die zulässige Höhenentwicklung beschränkt sich auf die Errichtung von zwei bzw. drei Vollgeschossen. Festgesetzt werden zudem zwei Stellplatzbereiche.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist die Verlängerung des aus dem Gemarkungsteil „Vor der Wolfskaut“ kommenden Feldweges bis an den Breslauer Ring vorgesehen. Rechts und links der künftigen Fußwegverbindung sind Freiflächen (u.a. Spielplatz) geplant.

4.1 Boden, Wasserhaushalt, Klima

Hinsichtlich der insbesondere im Bereich der Blockbebauung ermöglichten Verdichtung der Bebauung, wird durch die Planung in gewissem Umfang eine zusätzliche Flächenversiegelung vorbereitet. Erhebliche Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sind jedoch nicht zu befürchten, da lediglich vorbelastete Bereiche (verdichtete und durch Umlagerung veränderte Böden) überplant werden und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zudem einer Erhöhung des Oberflächenabflusses entgegen wirken (lediglich wassergebundene Befestigung von Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätzen).

Die Flächen des Geltungsbereiches besitzen keine besondere klimatische Bedeutung. Mögliche Auswirkungen werden sich auf das Plangebiet selbst beschränken. Durch die östlich des Breslauer Rings ermöglichte Verdichtung der Bebauung und Entfernung hochwüchsiger Bäume ist für diesen Bereich mit einer geringfügigen Erhöhung der Durchschnittstemperatur zu rechnen. Die festgesetzte Bepflanzung von mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen wirkt diesem Effekt allerdings entgegen.

4.2 Vegetation und Biotopstruktur

Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes besitzt das Plangebiet nur eine sehr untergeordnete Bedeutung. Nachhaltige oder erhebliche Eingriffe werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

4.3 Landschaftsbild und Erholungseignung

Insgesamt ist das Landschaftsbild (Ortsbild) innerhalb des Plangebietes nur von geringerer bis mittlerer Wertigkeit. Auch den teilweise vorhandenen größeren Laubbäumen kommt über ihre eingrünende und auflockernde Wirkung für die derzeit existierende Blockbebauung keine darüber hinaus gehende Wirkung für das Ortsbild zu.

Durch die Planung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen bezüglich des Ortsbildes und der Erholungseignung zu erwarten. Um das Potential einer positiven Aufwertung bzw. das Potential bereits vorhandener Bäume für das künftige Ortsbild zu nutzen, werden dennoch folgende Empfehlungen aus landschaftspflegerischer Sicht gegeben:

- Entlang der unmittelbar östlich des Breslauer Rings vorgesehenen straßenbegleitenden Grünfläche sollte die Anpflanzung einer möglichst durchgehenden Reihe großkroniger Laubbäume (heimische, standortgerechte Arten gemäß Artenliste des Bebauungsplans) vorgesehen werden.
- Die vorgesehenen Stellplatzbereiche sollten mit heimischen Laubbäumen begrünt werden (Pflanzung eines Baumes je 5 Stellplätze). Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe mit einer Fläche von mindestens 5 qm je Baum vorzusehen.
- Im Bereich der vorgesehenen Feldwegverlängerung und der daran angrenzenden geplanten Freiflächen sollten – sofern mit dem Freiflächenkonzept vereinbar - bereits vorhandene großwüchsige Bäume erhalten werden.

5 Konfliktanalyse

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Breslauer Ring und J.B.-Siegfried-Straße“ handelt es sich um ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (sog. „Innenbereich“ nach § 34 BauGB). Vorhaben dieser Art sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Des Weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Für Vorhaben (Eingriffe), die in dieser Weise zulässig sind, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich. Auch entsprechend § 21 BNatSchG Abs. 2 ist in diesen Fällen die Eingriffsregelung des Bundes-Naturschutzgesetzes (§§18 bis 20 BNatSchG) nicht anzuwenden.

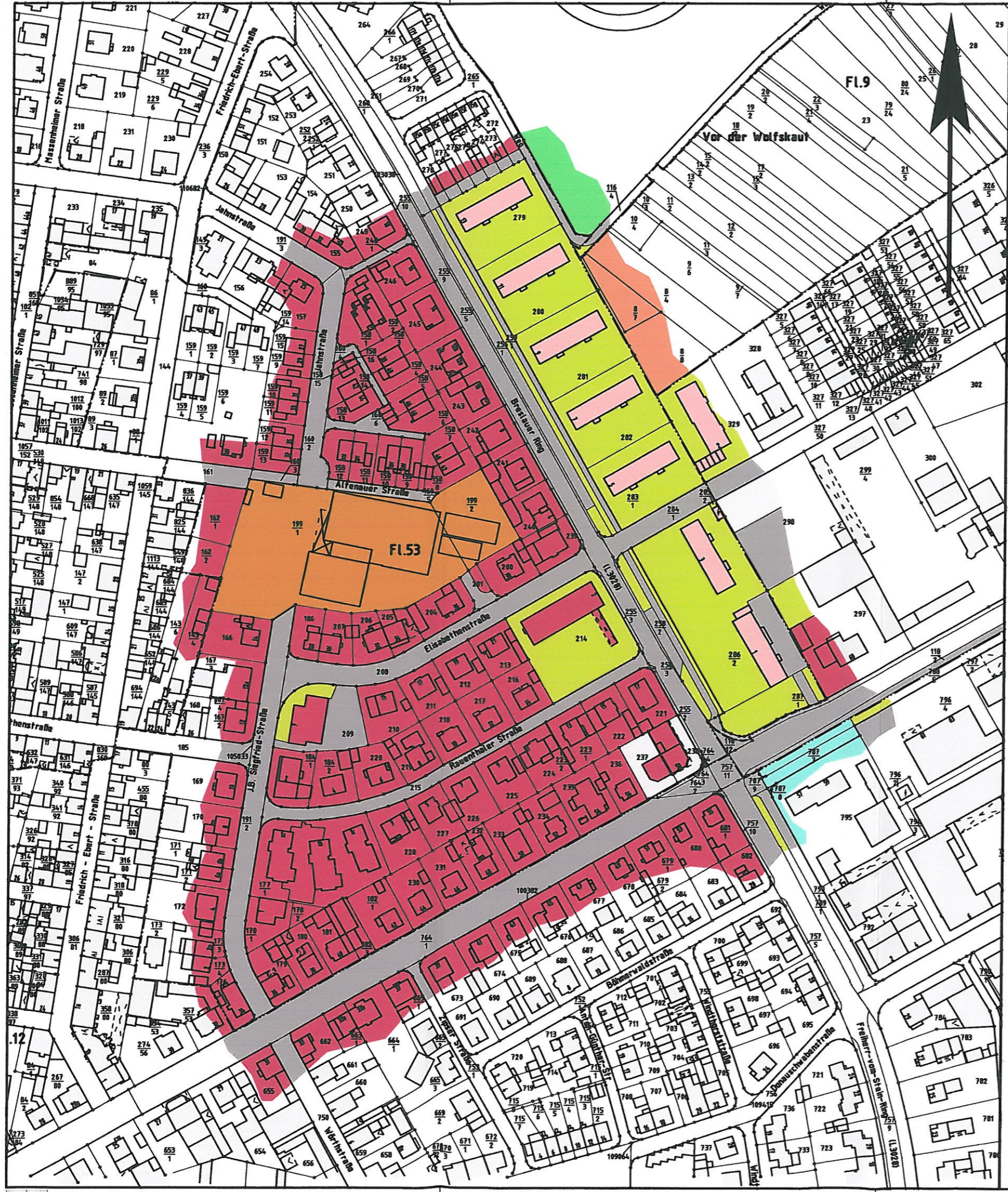
Entscheidendes Kriterium für die Zulässigkeit des Vorhabens ist der bisherige Charakter des Gebietes und insbesondere seiner Umgebung. Dieser Charakter wird bisher durch die vorhandene zweigeschossige Wohnbebauung sowie die entlang des Breslauer Rings vorhandene Blockbebauung geprägt. Unmittelbar östlich der Geltungsbereichsgrenze existiert zudem ein viergeschossiges Wohngebäude. Für das hier betrachtete Vorhaben sind damit die o.g. Kriterien zutreffend, d.h. die Planung fügt sich in Art (Wohn- und Mischgebiet) und Maß (GRZ 0,3 bis 0,45, GFZ 0,6 bis 1,2, Zahl der Vollgeschosse II bis III, maximale Firsthöhe 12,50 m) in die

Umgebung ein bzw. bleibt hinter einer theoretisch ebenfalls zulässigen stärkeren baulichen Nutzung insbesondere im Hinblick auf die Zahl der Vollgeschosse zurück.

Zudem sind nachteilige Wirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten. Wie bereits oben (Kap. 4.3) ausgeführt, ergeben sich auch für das Ortsbild keine erheblichen negativen Auswirkungen. Der notwendigen Entfernung der innerhalb der festgesetzten Baufenster stockenden größeren Laubbäume, welchen allerdings bereits jetzt kaum eine über ihre eingrünende Funktion für die Blockbebauung hinausgehende Wirkung für das Ortsbild zukommt, steht die Entfernung der für das Ortsbild eher störend wirkenden blockartigen Bebauung (Gebäude des Übergangwohnheims) und die damit ermöglichte Neugestaltung des betreffenden Bereiches durch die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern gegenüber.

Bei einer entsprechenden Gestaltung gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans mit einer Bepflanzung von mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie einer Realisierung der im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Einrichtung eines Fußweges und begleitender Grünanlagen kann von einer positiven Entwicklung für das Ortsbild ausgegangen werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sollten darüber hinaus die in Kap. 4.3 genannten Empfehlungen Berücksichtigung finden.

Hochheim am Main und Linden, Januar / 22. Oktober 2004
Dipl.-Biol. Ch. Jockenhövel



Legende

- Kleinstrukturierte Wohn- und Mischbebauung (einschl. Hausgärten und Hofflächen)
- Großformbebauung
- gärtnerisch genutzte Flächen (Gärtnerei, Anzuchtbeete, Gewächshäuser)
- Kleingartenanlagen
- strukturarme Grünanlagen mit Baumbestand (Baumbestand siehe Luftbild)
- strukturarme Grünanlagen ohne Baumbestand
- flächige Gehölzpflanzung mittleren Alters
- Wassergebunden befestigte Flächen (Schotter, Sickerpflaster)
- Vollversiegelte Flächen (Asphalt, Verbundpflaster)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stadt Hochheim am Main
 Bebauungsplan Nr. XXXVI
 "Zwischen Breslauer Ring und J.B.-Siegfried-Straße"
 Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag
 Bestandskarte

Stand: 27.01.2004	
Bearbeitet: C Jockenhövel	
CAD: D. Schneider	
Maßstab: 1 : 2.000	