



BEGRÜNDUNG UND LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

ZUR

1. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. VII c

DER STADT HOCHHEIM AM MAIN

"FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN FRANKFURTER STRASSE, GEISENHEIMER

STRASSE, SCHWEDENSTRASSE UND ALTKÖNIGSTRASSE"

Magistrat der Stadt Hochheim am Main
Fachdienst 13: Bauwesen, Stadt- und Umweltplanung
in Zusammenarbeit mit
Beuerlein und Baumgartner
Planungsgemeinschaft für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Freiraumgestaltung
Buchrainstr. 30, 60599 Frankfurt/M.

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Problemstellung und Planungsanlass**
2. **Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII c**
 - 2.1 Abgrenzung und Lage des Plangebiets (1. Geltungsbereich)
 - 2.2 Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. VII c
 - 2.3 Darstellungen und Festsetzungen der 1. Änderung
3. **Ausgleichsfläche (2. Geltungsbereich)**
 - 3.1 Abgrenzung und Lage des Plangebiets (2. Geltungsbereich)
 - 3.2 Ökologische und nutzungsstrukturelle Rahmenbedingungen
 - 3.3 Geplante Maßnahmen
4. **Eingriffs-Ausgleichsbilanz**
5. **Hinweise**

ANHANG

Abbildungen

- Abb. 1: Übersichtsplan
Abb. 2: 1. Geltungsbereich (Gewerbegebiet) (separate Plankarte)
Abb. 3: 2. Geltungsbereich (Ausgleichsfläche)

1. Problemstellung und Planungsanlass

Die Stadt Hochheim am Main beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan VII c "Gebiet zwischen Frankfurter Straße, Geisenheimer Straße, Schwedenstraße und Altkönigstraße" zu ändern. Während der zur Rechtskraft gelangte Bebauungsplan entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine 10 m breite randliche Eingrünung der geplanten Gewerbeflächen vorsah, schließt sich nun ein neuer Geltungsbereich Gewerbegebiet Nr. VII d an (Rechtskraft des Bebauungsplanes VIId am 17.05.1997). Damit ist die Ausbildung des randlichen Gehölzstreifens hinfällig geworden.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII c ist daher die Umwidmung des Gehölzstreifens in Gewerbefläche.

Zur Kompensation des damit verbundenen Eingriffs in den Naturhaushalt wurden Maßnahmen auf einer in städtischem Eigentum befindlichen Parzelle entlang der Gemarkungsgrenze zu Flörsheim planungsrechtlich verankert und durchgeführt. Die Fläche wird im Anhang als 2. Geltungsbereich zeichnerisch dargestellt und durch textliche Festsetzung zugeordnet.

Dem Verfahren wurde über Jahre Planreife gem. § 33 BauGB unterstellt. Man betrachtete das Verfahren als nicht mehr erforderlich, da die Abbuchung über das Ökokonto zwischenzeitlich erfolgt war. Das Verfahren wurde daher nicht zum

Abschluss gebracht. Aktuelle Rechtsprechung geht aber davon aus, dass Baugenehmigungen nicht über Jahre hinweg auf der Grundlage des § 33 BauGB erteilt werden dürfen. Die Bebauungsplan-Verfahren sind abzuschließen. Es liegen keine Erkenntnisse vor, die heute ein vom Vorentwurf abweichendes städtebauliches Konzept begründen könnten.

2. Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII c

2.1 Abgrenzung und Lage des Plangebiets (1. Geltungsbereich)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII c liegt innerhalb des Industrie- und Gewerbegebiets im Osten der Hochheimer Ortslage (vgl. Abb. 1). Von der Änderung betroffen ist der Teilbereich östlich der Dr. Ruben-Rausing-Straße (vgl. Plankarte).

2.2 Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. VII c

Ausgangspunkt für die landschaftsplanerische Betrachtung sind die rechtskräftigen Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. VII c. Der tatsächliche Zustand der von den B-Plan-Änderungen betroffenen Flächen kann aus rechtlicher Sicht nicht die Grundlage für die Beurteilung des landschaftsökologischen Eingriffs sein. Der Änderungsbereich wird überwiegend als Gewerbefläche festgesetzt, wobei durch die Geschossflächenzahl von 0,8 und die getroffenen Festsetzungen davon auszugehen ist, dass max. 20% des Grundstückes begrünt sein werden, ca. 80% werden bebaut bzw. versiegelt sein.

Nach Westen soll das Gewerbegebiet mit einer 10m breiten, überwiegend mit Gehölzen zu bepflanzenden Zone eingegrünt sein. Aufgrund der Festsetzungen (im Plan mit Ziffer C gekennzeichnet) schwankt die Breite des Gehölzsaumes zwischen 5 und 10 m, die restlichen Flächen sind als Ruderalflur zu belassen, die im Turnus von 3-5 Jahren zu mähen sind.

Nach Süden hin liegt innerhalb des Änderungsbereiches eine 10 m breite, mit einer Baumreihe versehene Verkehrsfläche, an die wiederum eine als naturschutzrechtliche Maßnahmenfläche dargestellte Grünzone anschließt (Ziffer A).

Hier ist ein 20-40%-iger Gehölzanteil festgesetzt. Die restlichen Flächen sollen der gelenkten Sukzession überlassen bleiben. Diese Grünzone ist von der Änderung des Planes in einer Breite von 6 m betroffen.

2.3 Darstellungen und Festsetzungen der 1. Änderung

Die B-Plan-Änderung sieht eine Ausdehnung der als Gewerbegebiet dargestellten Fläche bis an die östliche Geltungsbereichsgrenze vor, der Gehölzsaum entfällt. Dies findet seine Begründung darin, dass der angrenzende Bebauungsplan Nr. VII d ebenfalls Gewerbeflächen vorsieht und damit der Gehölzsaum als Eingrünung des neuen Siedlungsrandes unnötig wird.

Die im Süden des Änderungsbereiches in der alten B-Planfassung vorgesehene Straße wird auf insgesamt 16m verbreitert, um eine bessere Anbindung der

Gewerbeflächen im Geltungsbereich Nr. VII d zu gewährleisten. Dabei ist eine beidseitige Baumreihe vorgesehen. Die Breite der bislang geplanten Maßnahmenfläche verringert sich um 6 m.

3. Ausgleichsfläche (2. Geltungsbereich)

3.1 Abgrenzung und Lage des Plangebiets

Die Lage der für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Fläche ist ebenfalls aus Abb. 1 ersichtlich. Sie befindet sich östlich der Mülldeponie und nördlich der Gemarkungsgrenze zu Flörsheim und umfasst einen Teil des Flurstücks Nr. 30/1 in Flur 37 der Gemarkung Massenheim (vgl. Abb. 1 und 2).

3.2 Ökologische und nutzungsstrukturelle Rahmenbedingungen

Naturraum und Topographie

Die Ausgleichsfläche liegt naturräumlich betrachtet in der Hochheimer Ebene, einem Teilbereich des Main-Taunusvorlandes. Damit wird das nach Osten an den Rheingau anschließende, dem Taunus vorgelagerte Randhügelland des Rhein-Main-Tieflandes bezeichnet. Gekennzeichnet wird dieses Gebiet durch die verbreiteten, stellenweise stark entkalkten Lößböden und seine Klimagunst, die dazu geführt haben, dass schon früh die ursprünglich vorhandenen thermophilen Buchenwälder einem ertragreichen Acker- und Obstbau Platz gemacht haben. Das Plangebiet fällt schwach geneigt in nordöstlicher Richtung zum Wickerbachtal hin ab.

Geologie und Boden

Aus lößlehmhaltigen Schutt als geologischem Untergrund hat sich im Plangebiet eine Parabraunerde entwickelt, die im Nordosten auf einer kleinen Teilfläche als stark erodiert bezeichnet wird (Bodenkarte von Hessen, Blatt 5916 Hochheim). Als Bodenart liegt in einer Dicke von 3-6 dm sandiger Lehm (steinig) über Lehm bis tonigem Lehm (steinig) vor.

Nutzungen und Biotopstrukturen

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist von der Rhein-Main-Deponie GmbH in einem bis zu 160 m breiten Streifen die Anlage von Gehölzflächen mit Extensiv-Wiesen anstelle der bislang bestehenden Ackernutzung vollzogen worden. Auch der westliche Teil der Parzelle Nr. 30/1 ist in einer Breite von 59 m in diesem Zusammenhang als Ausgleichsfläche realisiert worden. Der vorhandene Feldweg entlang der Deponiegrenze wurde dabei um ca. 60 m nach Osten verlegt.

Das Flurstück Nr. 30/1 wurde ackerbaulich genutzt, nur auf dem westlichen Abschnitt herrschte im Zusammenhang mit dem Gasleitungsbau Baustellenbetrieb.

Weitere das Landschaftsbild prägende oder als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt relevante Strukturen waren innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden, so dass auf einen Bestandsplan verzichtet wird.

3.3 Geplante Maßnahmen

Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt stellt den Bereich östlich der Deponie bis hin zum Wickerbachtal als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen liegt das Plangebiet in einem "Bereich für Landschaftspflege und Nutzung" sowie in einem "Bereich oberflächennaher Lagerstätten" (Rohstoffsicherung).

Die geplante Ausweisung als Ausgleichsflächen steht somit den übergeordneten Planungsvorgaben nicht entgegen.

Grundzüge der Planung

Das Plangebiet grenzt im Süden und im Westen an Flächen an, die im Zuge eines Biotopvernetzungs Konzeptes für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Rhein-Main-Deponie GmbH bereitgestellt werden.

Auf diesen Flächen sind zu 60% Gehölzpflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern realisiert worden, 40% der Flächen werden als einschürige Wiese bewirtschaftet.

Damit ist nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Main-Taunuskreises ein ausreichender Gehölzanteil in diesem Landschaftsraum sichergestellt.

Für das im Zuge der vorliegenden B-Plan-Änderung abgegrenzte Plangebiet erfolgt die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die Fläche liegt im Bereich von Ökokonto-Flächen der Stadt Hochheim am Main, deren ökologische Aufwertung durch verschiedene Maßnahmen bereits vollzogen wurde und die in einer Mischkalkulation bewertet wurden.

4. Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Aufgrund der Änderung des B-Planes Nr. VII c treten gegenüber der ursprünglichen Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus Bebauungsplänen ergeben, sind durch entsprechende Darstellungen und Festsetzungen in den Bebauungsplänen zu vermeiden bzw. zu minimieren und auszugleichen. Durch die Ausdehnung der Gewerbe- und Verkehrsflächen und den Verlust der nach dem rechtskräftigen B-Plan neu anzulegenden Gehölz- und Sukzessionsflächen verringert sich das Lebensraum- und Nahrungsangebot für die heimische Tier- und Pflanzenwelt. Insgesamt entfallen 2.900 qm bislang naturnah geplanter Flächen.

An ihre Stellen treten 350 qm Straßenfläche, die mit einer zusätzlichen Baumreihe überstellt werden (= 6 Straßenbäume) sowie 2.040 qm überbaute Fläche, für die vorbehaltlich der wasserrechtlichen Durchführbarkeit als Minimierungsmaßnahme Versickerung der Dachabflüsse vorgesehen ist. Lediglich 20% der Baufläche (= 510

qm) werden zu begrünen sein, wobei der ökologische Wert der Außenanlagen um Gewerbebauten von eher untergeordneter Bedeutung ist.

Das damit verbundene Defizit ist innerhalb des 1. Geltungsbereiches nicht auszugleichen, so dass eine Kompensation über die Festsetzung des 2. Geltungsbereiches mit der Darstellung entsprechender Maßnahmen erreicht werden soll.

Der 2. Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.250 qm, auf der die Umwidmung von Ackernutzung zu Wiesenflächen zu einer ökologischen Aufwertung des Gebiets geführt hat.

Der Eingriff kann damit als ausgeglichen gelten.

Um diese verbale Einschätzung zu quantifizieren, wurde eine rechnerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anhand des Biotopwertverfahrens (Ausgleichsabgabenverordnung-AAV- vom Februar 1995) durchgeführt. Das Ergebnis ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Es ergibt sich ein rechnerisches Ausgleichsdefizit im ersten Geltungsbereich vom 68.912 Biotopwertpunkten. Dem steht im zweiten Geltungsbereich eine entsprechende ökologische Aufwertung gegenüber.

Der Eingriff ist damit auch bei Anwendung des Biotopwertverfahrens ausgeglichen. Angesichts des Größenverhältnisses zwischen Eingriffs- und Ausgleichsfläche - einem Eingriff auf 2.900 qm Fläche stehen Ausgleichsmaßnahmen von mittlerer ökologischer Qualität auf 3.250 qm Fläche gegenüber - ist das Ergebnis plausibel.

Die Planung wurde bereits vor Jahren durch die Untere Naturschutzbehörde mit dem Ökokonto der Stadt Hochheim am Main verrechnet.

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. VIIc "FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN FRANKFURTER STRASSE, GEISENHEIMER STRASSE, SCHWEDENSTRASSE UND ALTKÖNIGSTRASSE"

115

Stadt Hochheim am Main

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII c "Gebiet zwischen Frankfurter Straße, Geisenheimer Straße, Schwedenstraße und Altkönigstraße"

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem Biotopwertverfahren gemäß Ausgleichsabgabenverordnung -AAV- vom Februar 1995

Stand 20. August 1997

	Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Fläche vor Maßnahme (qm)	Fläche nach Maßnahme (qm)	Biotopwert vor Maßnahme	Biotopwert nach Maßnahme
--	--	------------------	--------------------------	---------------------------	-------------------------	--------------------------

1. Geltungsbereich - überplante Flächen -

Bestand:

02.100 B	Gebüsche, Hecken, Säume	31	2900		89900	0
/02.400	/Hecken-/Gebüschpflanzung					

Planung:

04.110 ^o	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht Obstbäume (6 x 3 qm)	31		18	0	558
10.510	Sehr stark versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	3		350	0	1050
10.715	Dachfläche nicht begrünt mit Versickerung	6		2040	0	12240
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün usw., arten- und strukturarme Hausgärten	14		510	0	7140

GESAMTFLÄCHE (ohne Einzelbäume)	2.900	2.900		
GESAMTBIOTOPWERT (einschl. Einzelbäume)			89.900	20.988
BIOTOPWERTDIFFERENZ				-68.912

2. Geltungsbereich - Ausgleichsflächen -

Bestand:

11.191	Acker, intensiv genutzt	13	9300		120900	0
--------	-------------------------	----	------	--	--------	---

Planung:

06.930	Naturnahe Grünlandesaat (Kräuterwiese)	21		9300	0	195300
--------	--	----	--	------	---	--------

GESAMTFLÄCHE (ohne Einzelbäume)	9.300	9.300		
GESAMTBIOTOPWERT (einschl. Einzelbäume)			120.900	195.300
BIOTOPWERTDIFFERENZ				74.400

Mit "B" gekennzeichnete Nutzungstypen sind regelmäßig für die Bewertung vorhandener Zustände (Bestand) heranzuziehen.

Mit "(B)" gekennzeichnete Nutzungstypen können nur durch Änderung der Bewirtschaftung bestehender geeigneter Nutzungstypen als Ausgleichs-/Ersatztyp herangezogen werden.

(o) Bei den Typen der Nummern 04.100 bis 04.500 wird die Punktzahl je qm der von der Baumkrone überdeckten Fläche zusätzlich zu dem Wert des darunterliegenden Nutzungstypes berechnet.

5. Hinweise

Hinweis der Deutschen Telekom:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mit der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinweis der Netzdienste Rhein-Main (Mainova) v. 04.04.2006:

Die Netzdienste Rhein-Main verfügen innerhalb des ausgewiesenen Plangebiets über gasversorgungstechnische Anlagen. Es handelt sich hierbei um Gashochdruck- und Gasniederdruckleitungen in der Dr.-Ruben-Raising-Straße und um Hausanschlussleitungen welche die vorhandene Bebauung im ausgewiesenen räumlichen Geltungsbereich versorgt. Diese Leitungen dürfen nicht überpflanzt oder überbaut werden. Bei Bepflanzungen ist beidseitig der Rohrachse ein Abstand von 2,5 m zu halten oder es müssen andere Wurzelschutzvorkehrungen nach DVWG GW 125 getroffen werden. Die „Anweisung zum Schutz von Gas-Hochdruckleitungen“ ist zu beachten. Aktuelle Bestandspläne der Anlagen sind in der Abteilung „Zentrale Netzauskunft“, Tel.: 069-213-26633, (<http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft>) erhältlich.

Hinweis des Planungsverbands Ballugsraum Frankfurt / Rhein-Main v. 10.04.2006:

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt die Altfläche mit der HLUK-Schlüsselnummer 436006010 001079. Es ist ein bis Juni 2003 gewerblich gemeldeter Güterkraftverkehr, Spedition und Lagerei, Spedition Weilbacher GmbH, Dr.-Ruben-Raising-Straße 2. Der Betrieb ist aufgrund der Branchenangabe Transport von Gütern mit Wartung in die zweithöchste Branchenklasse 4 eingestuft. Für Spedition mit Wartung gilt eine uneingeschränkte Altlastenrelevanz.

Hinweis der Wehrbereichsverwaltung IV:

Anträge zur Aufstellung von Baukränen brauchen nur bei Überschreiten einer Maximalhöhe von 15,0 m über Grund zur Prüfung vorgelegt werden. Als mobile Hindernisse sind Kräne in jedem Falle mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können.

Hochheim am Main, den 06.07.2006

M. Jakob-Landmesser

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. VIIc "FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN FRANKFURTER STRASSE, GEISENHEIMER STRASSE, SCHWEDENSTRASSE UND ALTKÖNIGSTRASSE"

Anhang

