



LAGEPLAN M. 1: 10 000  
 BAUGEBIET:  
 WEINSTADTPANORAMA

L HANKE • KAPPES • HEIDE  
 FREISCHAFFENDE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
 BOLA IFLA  
 ESCHBORNER STRASSE 30 6231 SULZBACH (TS)



S T A D T H O C H H E I M A M M A I N

LANDSCHAFTSPLAN ALS FACHLICHER BEIPLAN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN "WEINSTADT PANORAMA"

BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlaß

Die Stadt Hochheim am Main hat die Aufstellung des 14. Änderungsantrages des Bebauungsplanes "Weinstadt Panorama" im Südwesten des Stadtteils Hochheim beschlossen.

Mitte Dezember 1985 erteilte die Stadt dem Landschaftsarchitekturbüro HANKE . KAPPES . HEIDE, Sulzbach, den Auftrag zur Erarbeitung des erforderlichen Landschaftsplanes als fachlicher Beiplan zum eigentlichen Bebauungsplan.

2. Lage

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Stettiner Straße und das Bau- gebiet im Norden, im Westen durch die Zufahrt zur A 671, im Osten durch den Königsberger Ring und im Süden durch die B 40.

Die 1,6 ha große Fläche ist umbaut. Die angrenzende Bebauung in der Stettiner Straße besteht vorwiegend aus 1 - 2 geschossigen Einfamilien- häusern. In unmittelbarer Nachbarschaft bestimmen bis 16-geschossige Wohnhäuser das Orts- und Landschaftsbild.

### 3. Situation

Das Plangebiet wird derzeit lediglich als Großparkplatz für überregionale Festveranstaltungen genutzt.

Ein Teilbereich ist asphaltiert. Die Vegetationsstruktur ist Wiese.  
x Gehölzbestände sind nicht vorhanden.

~~ERHALTUNGSWERT~~

### 4. Auswirkungen der Bebauung und Ausgleichsmöglichkeiten

Jede Bebauung führt zu weitreichenden Veränderungen und Eingriffen in die bestehende Struktur eines Gebietes. Gerade in einem Stadtrandbereich mit der geplanten dichten Bebauungsstruktur, sind die zu erwartenden Auswirkungen der Bebauung, wie sie in dem vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen sind, genauer darzustellen.

#### - Veränderungen des Bodens

Oberbodenabtrag und -lagerung, Anlage von Baustraßen, Materialanlieferung und -lagerung, Baumaschinenverkehr, Baugrubenaushub, Straßen- und Wegebau, Bodenmodellierung, Ver- und Entsorgungsleitungen führen zu Verdichtung, Versiegelung, Verringerung der Deckschicht, Veränderung von Bodengefüge und -profil und damit zur Zerstörung des belebten Bodens.

Etwa 1/3 des geplanten Bereiches - 5.300 m<sup>2</sup> - gewachsener Boden werden nach Beendigung der Baumaßnahme durch Versiegelung und Überbauung dauerhaft gestört bleiben.

#### - Veränderung des Reliefs

Baukörperstellung, Bodenmodellierung, Straßen- und Wegebau, Baugrubenaushub führen zu Veränderungen der Boden-, Klima- und Wasserverhältnisse.

- Veränderungen des Wasserhaushaltes

Baugrubenaushub und Unterkellerung, Versiegelung, Verdichtung und Verkehr führen zu verminderter Versickerung, Grundwasserabsenkung (u.U. auch -anhebung) erhöhter Verschmutzungsgefahr.

Die, allein aufgrund der reduzierten Versickerungsflächen, zu erwartende Grundwasserabsenkung (pro m<sup>2</sup> versiegelter Fläche jährlich ca. 90 l verminderte Grundwasserneubildung) kann im gewissen Umfang durch private Versickerungsmaßnahmen (Zisterne, Schluckbrunnen, Sickergräben, Teiche u.ä.) ausgeglichen werden. Gleichzeitig kann die Belastung der als Vorfluter genutzten Gewässer hierdurch reduziert werden.

- Veränderungen des Klimas bzw. Geländeklimas

Gebäudestellung, Versiegelung der Oberflächen, Vegetationsverlust und Materialverwendung führen zu Verhinderung der Kaltluftentstehung auf dem Gelände, Verringerung der Frischluftzufuhr angrenzender Baugebiete, Ablenkung von Luftströmungen.

Eine Reduzierung der sich aufheizenden Oberflächen und der versiegelten, Verdunstung einschränkenden Flächen ist über eine intensive Durchgrünung des Baugebietes möglich. Maßnahmen direkt am Baukörper (Fassaden- und Dachbegrünung) können die negativen Auswirkungen herabsetzen.

## 5. Grundzüge der Planung

Aufgrund der Folgewirkungen der Bebauung ist es Ziel der Planung, zum Ausgleich notwendige Maßnahmen durch bauplanungsrechtliche und bauordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan - hier Landschaftsplan als Teilplan - zu verankern.

Die zur Gesamteinbindung des Baugebietes notwendigen Maßnahmen sind zu einem großen Teil auf Privatgrundstücken durchzuführen.

Weitere zum Ausgleich nötige Privatmaßnahmen (Oberflächenwasserversickerung, Fassaden- und Dachbegrünung o.ä.) sollen der Privatinitiative überlassen bleiben, um eine zu starke Reglementierung und damit verbundene ablehnende Haltung zu vermeiden.

Voraussetzung für die beiden Arten von Privatmaßnahmen ist eine intensive Aufklärungsarbeit von seiten der Stadt über Sinn und Zweck der Maßnahmen.

- Vegetation

Die geplanten Leitbaumpflanzungen mit verschiedenen Baumarten in den Straßenräumen - auf den Privatgrundstücken - verdeutlichen optisch die Gliederung des Baugebietes.

Durch die Pflanzung im privaten Vorgartenbereich haben die Gehölze eine bessere Überlebenschance (große offene Bodenflächen-Vorgärten als Baumscheiben).

Die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen sind aufgrund der klimatischen Situation stärker differenziert.

Die Artenvorgaben für die verschiedenen Heckenstreifen haben das Ziel, hauptsächlich heimische Arten ins Baugebiet zu integrieren und damit Ersatz für die verlorenen Lebensräume, vorwiegend auf Veränderung der Tierwelt bezogen, zu schaffen. Die Festsetzung zur ausschließlichen Verwendung von Laubgehölzen in den Grundstücksfreiflächen hat denselben Zweck.

Die verschiedenen Pflanzungstypen ergeben sich vorwiegend durch die Flächenverfügbarkeit und die unterschiedliche Privatheit. Hieraus erklärt sich beispielsweise der höhere Anteil der Strauchgehölze in den Pflanzstreifen an dem 'Mist'weg.

- Kinderspielbereich /und /oder kleine Aktivitätszone -  
entfällt ersatzlos (!)

- Baukörper

Eine Dachbegrünung auf den Garagendächern ist der erste Schritt zur klimatischen Einbindung der Bebauung.

Maßnahmen zur Sammlung und Versickerung von Oberflächenwasser (Zisternen, Schluckbrunnen, Sickergräben u.ä.) erhöhen diesen Effekt. Die künftigen Anwohner sollten von der Stadt auf diese Möglichkeiten hingewiesen werden und über die positiven Effekte (bessere Wärmedämmung, Schutz der Fassaden, Senkung der Wasserkosten u.a.) informiert werden.

- Grundstücke

Auf den Restgrundstücksanteilen sollen große Flächen offen bleiben, um den belebten Boden zu erhalten. Die versiegelten Flächen (Terrassen, Zufahrten, Wege u.a.) auf den Privatgrundstücken dürfen daher maximal nur 30 % der nichtüberbauten Grundstücksflächen betragen.

- Einfriedung

Zäune und Mauern können zu prägenden Elementen im Straßenraum werden und den Charakter und die Atmosphäre des Baugebietes bestimmen. Entsprechend sollen sie mehr transparent oder pflanzlich sein, um sich in das Gesamtbild einzuordnen, anstatt zu dominieren.

- Verkehrsflächen

Im Baugebiet sind vorwiegend Mischverkehrsflächen ausgewiesen und damit wird eine Verkehrsberuhigung angestrebt. Um keine für alle Verkehrsteilnehmer unübersichtliche Situation entstehen zu lassen, ist die optische Gliederung durch Materialwechsel sinnvoll.

- Boden

Im Rahmen der Baumaßnahme wird zwangsläufig Oberboden abgeschoben. Um einer Vermischung der Bodenhorizonte und dem Verlust wertvollen Bodens entgegenzuwirken, wird die Lagerung auf Mieten vorgesehen. (s. u.a. § 39 BBauG und DIN 18915 Teil 1 - 3).

## 6. Alternative schallschutztechnische Maßnahmen

Die Einschaltung des Fachplaners für die Landschaftsplanung gem. § 9 BBauG erfolgte erst nach dem Grundsatzbeschluß der Stadtverordnetenversammlung. Insofern erscheinen die planerischen Voruntersuchungen im Sinne einer Abwägung zwischen Wandkonstruktion bei beidseitiger Pflanzgebotseinbindung von 2,0 - 2,5 m und der dargestellten Walleinbindung nur noch fiktiv.

Ergänzend bleibt lediglich festzustellen, daß befürchtete Baukostenverteuerungen bei Zaunkonstruktionen unzutreffend sind.

Die im Landschaftsplan - Vorentwurf - dargestellte Wallkonstruktion wurde übernommen und ist im Mittel 3 m hoch und erfolgt im BV 1 : 2.

Auf ergänzende Schnittdarstellungen kann verzichtet werden, da die topographischen Überformungen allenthalben bekannt sein dürften.

6231 Sulzbach (Ts.), den 27. Januar 1986

HANKE . KAPPES . HEIDE

Freisch. Landschaftsarchitekten BDLA . IFLA