

Stadt Hochheim am Main, Kernstadt

**Bebauungsplan Nr. X
„Weststadt“ – 17. Änderung**

Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

15.12.2005

- 1 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung des Plangebietes
- 2 Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme
 - 2.1 Boden, Wasserhaushalt, Klima
 - 2.2 Vegetation und Biotopstruktur
 - 2.3 Landschaftsbild und Erholungseignung
- 3 Eingriffsplanung und -bewertung
 - 3.1 Boden, Wasserhaushalt, Klima
 - 3.2 Vegetation und Biotopstruktur
 - 3.3 Landschaftsbild und Erholungseignung
- 4 Eingriffs- / Ausgleichsanalyse

1 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung des Plangebietes

Das rund 2,2 ha (22.031 m²) große Plangebiet befindet sich nordwestlich des Stadtzentrums von Hochheim am Main zwischen Königsberger Ring, Alleestraße und Marzelstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gelände der ehemaligen Stadthalle (derzeit Baustelle), das Katholische Pfarramt, ein als Kindertagesstätte genutztes Vereinsheim, bestehende Parkanlagen, einen Stellplatzbereich, ein vorhandenes Wohnhaus und eine unbebaute, bisher von Grünland eingenommene Parzelle. Die umgebende Nutzung wird durch Wohn- und Mischgebiete sowie nach Norden durch Park- und Sportanlagen geprägt.

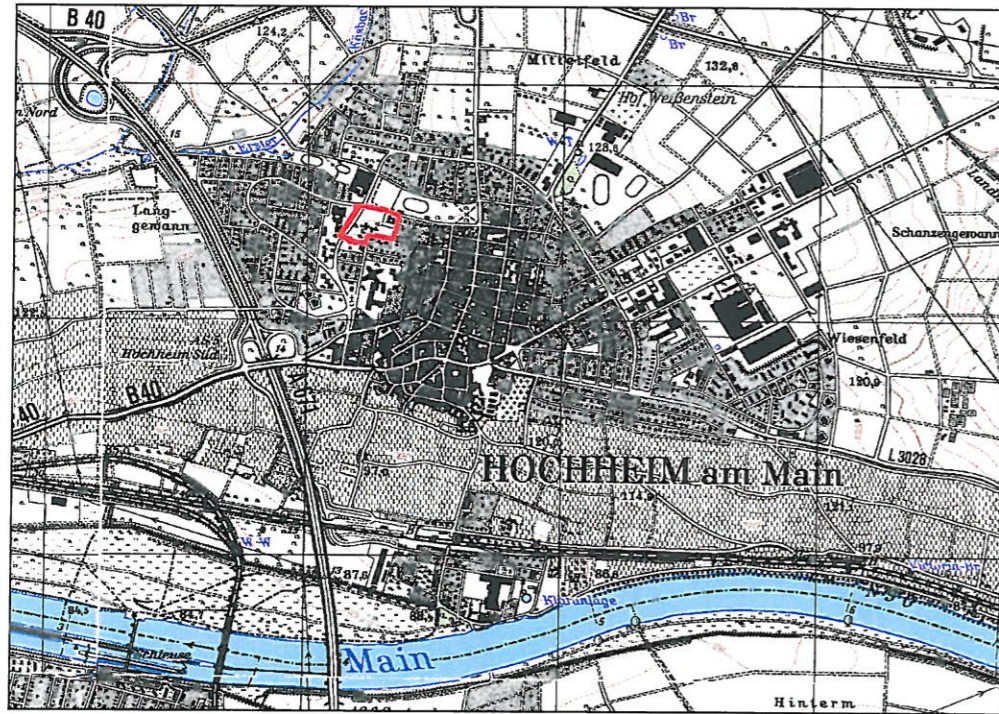


Abb. 1: Übersicht zur Lage des Plangebietes (rote Umgrenzung)

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, Park- und Sportanlagen, Straßen

2 Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme

2.1 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 – mit Ausnahme des Baustellenbereichs und der großräumig befestigten und versiegelten Stellplatz- und Hofflächenbereiche klimatisch ausgeglichene Räume dar. Über das Plange-

biet hinausgehende klimatische Funktionen für die umgebenden Siedlungsbereiche sind jedoch nicht anzunehmen.

2.2 Vegetation und Biotopstruktur

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde eine Geländebegehung Anfang Mai 2005 durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anhang) kartographisch umgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im besiedelten und bebauten Bereich der Kernstadt von Hochheim (s. Bestandskarte sowie Abb. 2). Innerhalb des Geltungsbereichs finden sich die Gebäude des Katholischen Pfarramts, eines Vereinsheims (Nutzung als Kindertagesstätte) sowie eines Wohnhauses. Die derzeit unbebauten Bereiche werden im Nordwesten von einer großflächigen Baustelle, im Südosten von asphaltierten und geschotterten Stellplätzen und Hofflächen und am westlichen Rand sowie im Bereich des Pfarramts von Grünanlagen geprägt. Des weiteren findet sich im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs eine von Gehölzen dominierte, derzeit brachliegende Fläche (vermutlich ehemaliger Garten bzw. Grünanlage) sowie im südwestlichen Teil eine Parzelle ruderalisierten Grünlands.

Insgesamt weist das Plangebiet eine Reihe von Gehölzstrukturen auf. So stockt entlang des nördlichen Randbereichs eine dichte Baumreihe aus ortsuntypischen Hybridpappeln (*Populus canadensis*, Stammdurchmesser 40 cm). Eine weitere einzelne Hybridpappel findet sich im Bereich des Vereinsheims. Der am südöstlichen Rand gelegene geschotterte Stellplatz wird - mit Ausnahme eines einzelnen Baumes mittleren Alters (Stammdurchmesser 25 cm) - nicht von Gehölzen übertrauft. Lediglich an seinem südlichen Rand findet sich eine Baumreihe aus 10 Platanen (*Platanus spec.*, Stammdurchmesser bis 20-30 cm).

Die vorhandenen Grünanlagen werden von Parkbäumen jüngeren bis mittleren Alters, Ziersträuchern sowie größeren Anteilen an gepflasterten Flächen und Vielschnittrasen eingenommen. Ältere Bäume mit besonderer Funktion für das Ortsbild sind nicht vorhanden.

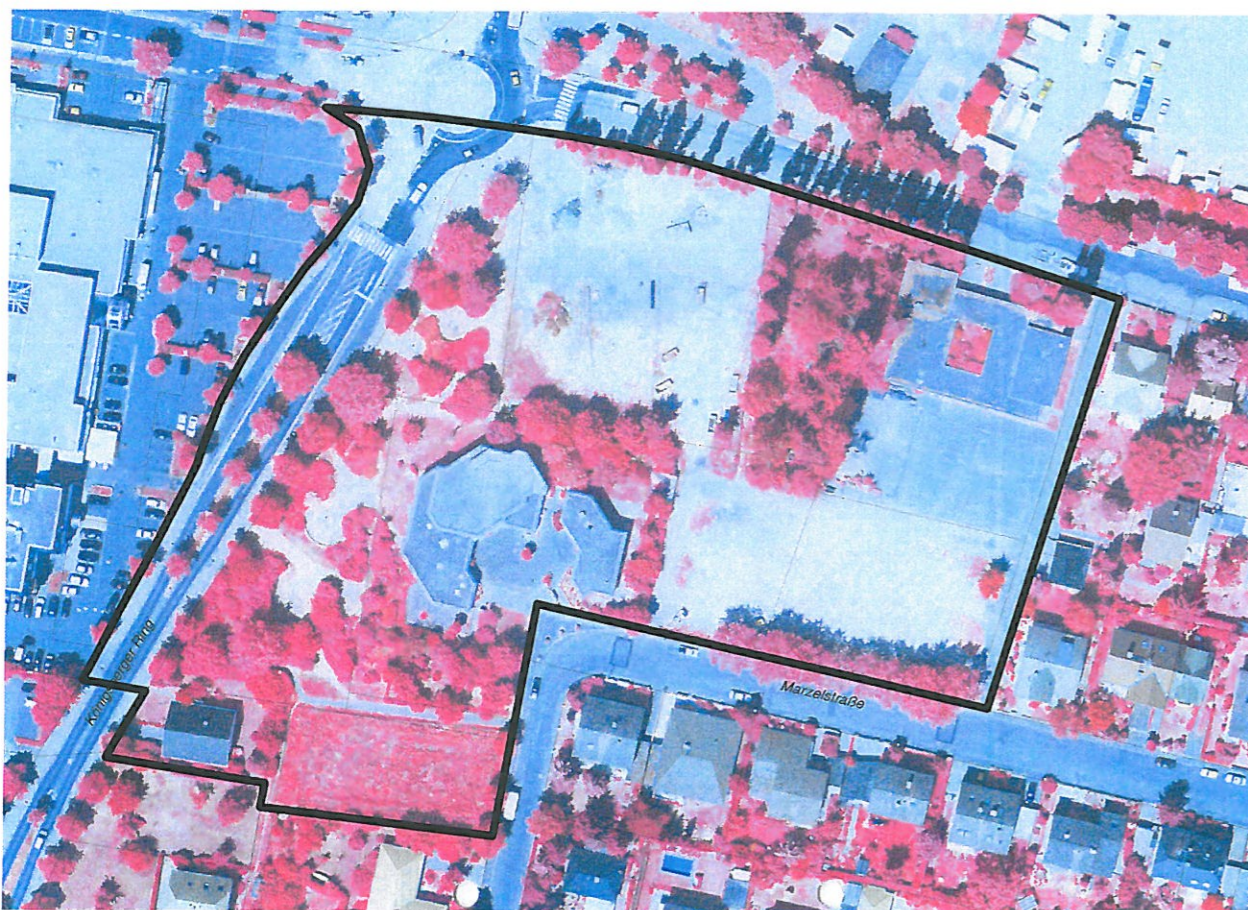


Abb. 2: Luftbild (Geltungsbereich: schwarze Umgrenzung)

Im Bereich der im nordöstlichen Teil vorhandenen, von Gehölzen dominierten Fläche stocken vorwiegend weitere Hybridpappeln sowie einige Nadelbäume jüngeren bis mittleren Alters. Am südlichen Rand wird die Fläche durch eine dichte Gehölzstruktur aus Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), Feldahorn (*Acer campestre*), Efeu (*Hedera helix*) und Blutrottem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) begrenzt. Der Unterwuchs der Fläche wird von ruderalisiertem Grünland frischer Standorte eingenommen. Im Vegetationsbestand fehlen wie auch im Bereich der im südlichen Teil des Geltungsbereichs vorhandenen Grünlandparzelle wertgebende Pflanzenarten (z.B. Magerkeits- oder Wechselfeuchtezeiger).

Aus botanischer und pflanzensoziologischer Sicht ist die Bedeutung der vorhandenen Vegetationsstrukturen durchweg gering. Den vorhandenen Gehölzen kommen allgemeine Ein- und Durchgrünungsfunktionen zu. Aufgrund des Fehlens von ortsbildprägenden Bäumen sind derzeit allerdings keine besonderen Funktionen gegeben.

Die faunistische Bedeutung des Untersuchungsgebietes beschränkt sich auf Funktionen für allgemein verbreitete, störungsempfindliche Tierarten des besiedelten Bereichs. Dies gilt auch für die relativ reich strukturierte, ungenutzte Parzelle im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs, welche einen Nahrungs- und Lebensraum für gehölzgebundene Tierarten des Siedlungsbereichs bietet.

2.3 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Landschaftsbild (Ortsbild) des Plangebietes wird einerseits durch die vorhandenen auflockernd wirkenden Gehölze, andererseits durch sehr strukturarme Flächen wie die Hof- und Stellplatzbereiche im südöstlichen Teil geprägt.

Eingrünende und das Stadtbild belebende Gehölzstrukturen finden sich dabei besonders entlang des Königsberger Rings. In der hier vorhandenen bis zu 30 m breiten Parkanlage finden sich neben Bäumen und Ziersträuchern auch gepflasterte Bereiche sowie Rasenflächen. Daneben wird die fußläufige Verbindung zwischen Ring und Marzelstraße von Gehölzstrukturen gesäumt und weist einen deutlich beruhigten Charakter gegenüber den von Verkehr geprägten umgebenden Straßen auf. Große ortsbildprägende Bäume sind im genannten Bereich jedoch nicht vorhanden.

Die Alleestraße wird ebenfalls von Gehölzen gesäumt, allerdings wirkt die vorhandene Baumreihe aus Pappeln eher ortsuntypisch. Entlang der Marzelstraße stockt am Rand der ansonsten sehr strukturarm gestalteten Kfz-Stellflächen eine Baumreihe aus Platanen, denen bisher eine wichtige eingrünende Funktion zukommt.

Im inneren Bereich des Plangebietes finden sich besonders im Umfeld des Pfarramts sowie im Bereich der westlich des Vereinsheims gelegenen ungenutzten Parzelle weitere Gehölzstrukturen. Im Bereich der ungenutzten Parzelle handelt es sich jedoch zu erheblichen Anteilen um eher ortsfremd wirkende Pappeln und Koniferen.

Innerhalb des Plangebietes und seines unmittelbaren Umfeldes befinden sich keine Gebäude die eine besondere Funktion für das Stadtbild im betroffenen Bereich besitzen oder dem Denkmalschutz unterliegen.

Der Erholungswert des Gebietes beschränkt sich weitgehend auf die Parkanlage entlang des Königsberger Rings sowie die fußläufige Verbindung zur Marzelstraße. Aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der unmittelbaren Nähe zum stark befahrenen Ring erfährt der Erholungswert (innenstadtnahe Erholung für Bewohner umliegender Quartiere sowie für Freizeit- und Einkaufspendler) eine Begrenzung und ist insgesamt als mittel einzustufen.

3 Eingriffsplanung und -bewertung

Der überplante Bereich ist Teil der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. X aus dem Jahr 1970 und Nr. X, 8. Änderung aus dem Jahr 1976. Über die Änderung des Bebauungsplans wird im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs Mischgebiet (bisherige Festsetzung: Öffentlicher Platz, Allgemeines Wohngebiet), im

östlichen Teil Allgemeines Wohngebiet (bisher: Allgemeines Wohngebiet), im westlichen Teil Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche (bisher: Öffentlicher Platz), im zentralen Teil Flächen für den Gemeinbedarf, hier Fläche für kirchliche Einrichtungen (bisher: Allgemeines Wohngebiet) und im südwestlichen Teil Allgemeines Wohngebiet (bisher: Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet Kirche, Gemeindehaus) ausgewiesen.

Die festgesetzte GRZ variiert je nach Teilbaugbiet zwischen 0,3, 0,4 und 0,5. Sie gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 % überschritten werden darf. Darüber hinaus bestimmt der Bebauungsplan, dass die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche für die Mischgebiete bis zu einer GRZ von 0,8 und im Allgemeinen Wohngebiet lfd. Nr. 3 bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden darf.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse liegt für den nordwestlichen Teil des Plangebietes bei III bzw. IV. Dies gilt auch für die Fläche für den Gemeinbedarf, Kirchliche Einrichtungen (Z III). Im übrigen Teil des Plangebietes sind lediglich zwei Vollgeschosse (Z II) zulässig.

3.1 Boden, Wasserhaushalt, Klima

Erhebliche Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sind 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 (z.B. Festsetzungen zur wassergebundenen Befestigung bestimmter Flächen).

Die Flächen des Geltungsbereiches besitzen keine besondere klimatische Bedeutung. Mögliche Auswirkungen werden sich auf das Plangebiet selbst beschränken. Durch die Entfernung der vorhandenen Gehölze ist mit einer geringfügigen Erhöhung der Durchschnittstemperatur zu rechnen. Die Festsetzungen zur Begrünung wirken diesem Effekt allerdings entgegen.

Die folgenden Maßnahmen sind grundsätzlich geeignet zu einer wirksamen Minimierung der Eingriffswirkungen für Boden und Wasserhaushalt beizutragen, zudem gehen von ihnen positive Wirkungen für das Kleinklima aus:

- Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätzen und Terrassen in wasserdurchlässiger bzw. den Oberflächenabfluss minimierenden Bauweise zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers (Schotterrassen, Kies, Rasengittersteine oder weitfugiges Pflaster). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Für den Fall einer Pflasterung ist eine Mindestfugenbreite von 1 cm einzuhalten.
- Begrünung der vorgesehenen Stellplatzbereiche mit heimischen Laubbäumen (Pflanzung eines Baumes je 4 Stellplätze).
- Unterteilung der Stellplätze mit mehr als 500 qm befestigter Flächen durch raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzungen zwischen den Stellplatzgruppen.
- Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen sollen als Grünanlagen angelegt werden. Davon sollen mindestens 25 % mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden.

3.2 Vegetation und Biotopstruktur

Es finden sich keine nach § 15d HENatG besonders geschützten Biotoptypen, darüber hinaus ist kein Vorkommen von wertgebenden besonders oder streng geschützten Arten zu erwarten.

Der vorhandene Biotopbestand zeichnet sich aus naturschutzfachlicher Sicht – auch über die zu beachtenden arten- und biotopschutzrechtlichen Rahmenbedingungen - nicht durch eine besonders erhöhte Wertigkeit aus. Das Konfliktpotential ist überwiegend gering. Von mittlerer Wertigkeit ist lediglich die von Gehölzen geprägte, ungenutzte Parzelle im Nordosten des Plangebietes. Da sich diese Einschätzung auf allgemein verbreitete, störungsempfindliche Tierarten des besiedelten Bereichs beschränkt, ist die Empfindlichkeit gegenüber dem Eingriff insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

3.3 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Landschafts- bzw. Ortsbild innerhalb des Plangebietes ist von mittlerer (gehölzgeprägte Bereiche) bis geringer (versiegelte, strukturarme Hof- und Stellplatzflächen, Baustelle) Wertigkeit. Den teilweise vorhandenen größeren Laubbäumen kommt über ihre eingrünende und auflockernde Wirkung für die derzeit existierende Bebauung keine darüber hinaus gehende Wirkung für das Ortsbild zu. Die Empfindlichkeit des betroffenen Bereichs gegenüber der Planung ist damit als gering bis mittel zu bewerten.

Da auch der Erholungswert innerhalb des Gebietes bisher als mittel (vorhandene Parkanlage) einzustufen ist, sind insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen bezüglich des Ortsbildes und der Erholungseignung zu erwarten.

Bei Betrachtung der bisher für das Plangebiet geltenden Festsetzungen der existierenden rechtskräftigen Bebauungspläne führt die vorliegende Planänderung zu folgenden Verbesserungen für die Ein- und Durchgrünung:

- Die vorgesehenen Stellplatzbereiche sollen mit heimischen Laubbäumen begrünt werden (Pflanzung eines Baumes je 4 Stellplätze). Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen soll eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe mit einer Fläche von mindestens 6 qm je Baum vorgesehen werden.
- Stellplätze mit mehr als 500 qm befestigter Flächen sollen zusätzlich durch raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzungen zwischen den Stellplatzgruppen unterteilt werden.
- Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen sollen als Grünanlagen angelegt werden. Davon sollen mindestens 25 % mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden.
- Einzelne Laubbäume werden zum Erhalt bzw. zur Neupflanzung festgesetzt.

4 Eingriffs- / Ausgleichsanalyse

Das Plangebiet ist Teil der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. X aus dem Jahr 1970 und Nr. X, 8. Änderung aus dem Jahr 1976. Der im Rahmen der Begründung (Kap. 4 und 7) vorgenommene Vergleich der eingriffs-/ausgleichsrelevanten Festsetzungen zeigt, dass durch die Planänderung insgesamt kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet wird. Über die neue Planung werden dagegen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und insgesamt Aufwertung des Ortsbildes sichergestellt (siehe Festsetzungen 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3, 2.4.4, 3.2 und 3.3). Eine weitergehende Kompensation wird nicht erforderlich.

Hochheim am Main und Linden, 15.12.2005
Dipl.-Biol. Ch. Jockenhövel

Im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung müssen die bisher festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern teilweise zurückgenommen werden. Östlich des alten Bahnhofsgebäudes erfolgt dagegen im Bereich bisheriger Mischgebietsflächen die Ausweisung einer Fläche zur Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Im Hinblick auf die Höhenentwicklung nimmt die Änderung des Bebauungsplans eine Reduktion vor. Während bisher Gewerbebauten mit einer Traufhöhe von bis zu 12,5 m zulässig waren, gilt für das geplante Sondergebiet die Begrenzung auf 1 zulässiges Vollgeschoss.

Hinsichtlich Boden und Wasserhaushalt halten sich mögliche negative Wirkungen aufgrund der vorhandenen rechtskräftigen Planung in engen Grenzen. Unter Berücksichtigung der Reduzierung der GRZ sowie die an eine Überschreitung geknüpfte Bedingung der wasserdurchlässigen Befestigung ist davon auszugehen, dass die Bedingungen für Boden und Wasserhaushalt gegenüber dem Rechtsbestand voraussichtlich geringfügig verbessert werden.


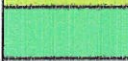
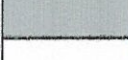

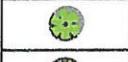


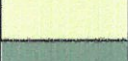
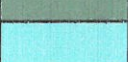
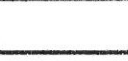

Im Hinblick auf das Kleinklima sind aufgrund der fehlenden besonderen Bedeutung des Plangebietes keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Auch für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind aufgrund des geringen Lebensraumpotentials der über die Änderung wegfallenden bisher zum Erhalt festgesetzten Strukturen keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen zu erwarten. In gewissem Maß kompensierend wirkt die östlich des alten Bahnhofsgebäudes nun zulasten einer Mischgebietsfläche vorgesehene Fläche zur Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Für das Landschafts- und Ortsbild kommt es einerseits zu einem Wegfall von bisher zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen, andererseits kann die gewünschte landschaftspflegerische Einbindung am gegebenen - bereits vorbelasteten - Standort ausreichend auch über die entlang der Bahnhofsstraße nach wie vor zum Erhalt festgesetzte Baumreihe erreicht werden. Zudem sorgt die im Rahmen der Planung zu erwartende Reduzierung der Gebäudehöhe zu einer Milderung der optischen Wirkung, so dass im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht von einer erhöhten Eingriffswirkung für Orts- und Landschaftsbild auszugehen ist.

In der Zusammenschau halten sich geringfügige nachteilige bzw. vorteilige Wirkungen der Planung in etwa die Waage, so dass eine auf die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu betrachtenden Aspekte Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgerichtete weitergehende Kompensation nicht notwendig erscheint.



Legende

-  Parkanlage (Zierpflanzungen, Vielschnittgrasen, versiegelte Flächen)
-  Ruderales Grünland
-  Asphalt / Pflaster
-  Schotter
-  Gebäude
-  Laubbäume
-  Nadelbäume
-  Gehölze frischer Standorte
-  Baustelle
-  Vielschnittgrasen
-  Zierpflanzung
- Hausgarten



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

Stadt Hochheim am Main
 Bebauungsplan Nr. X "Weststadt" - 17. Änderung
 Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag
 Bestandskarte

Stand:	12.05.2005
Bearb.:	C. Jockenhövel
CAD:	D. Schneider
Maßstab:	1 : 1.500