

Stadt Hochheim am Main, Kernstadt

Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan Nr. X „Weststadt“ 18. Änderung

Inhalt

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Untersuchungsgebiet
 - 2.1 Lage, Größe, Nutzung
 - 2.2 Planerische Vorgaben
3. Bestandsaufnahme
 - 3.1 Flora
 - 3.2 Fauna
4. Ökologische Bewertung
 - 4.1 Biotopstruktur und faunistisches Potential
 - 4.2 Boden, Wasserhaushalt, Kleinklima
 - 4.3 Orts- und Landschaftsbild
5. Eingriffsplanung und Bewertung
 - 5.1 Boden, Klima, Wasserhaushalt
 - 5.2 Biotopstruktur und faunistisches Potential
 - 5.3 Landschaftsbild und Erholungseignung
6. Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen

1. Gesetzliche Grundlagen

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

Umweltverträglichkeitsprüfung

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 „Weststadt“, 18. Änderung erfüllt **nicht** die in der Anlage 1 zum UVPG n.F. genannten Merkmale, **somit besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.**

2. Untersuchungsgebiet

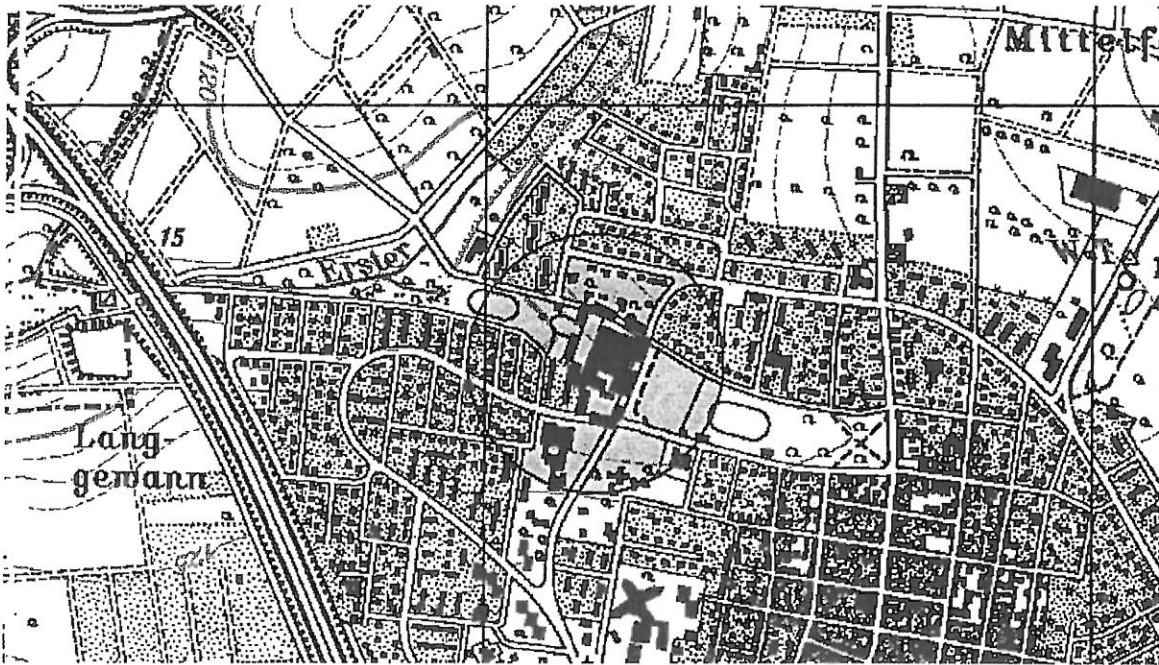
2.1 Lage, Größe, Nutzung

Das ca. 11.300 m² große Plangebiet liegt in der Innenstadt von Hochheim am Main, westlich der Straße *Königsberger Ring*. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 279/4, 279/6, 279/7, 317/4, 317/5, 334/2-6 und 335/2. Die südlich und nördlich gelegenen Grundstücke werden von Wohnbebauung (Reihen- und Mehrfamilienhäuser) eingenommen. In ost-westlicher Richtung verläuft eine Freifläche, deren westlicher Teil, der durch Tennisplätze genutzt wird, in den Auenbereich der Erster mündet. Die unmittelbar östlich angrenzenden Freifläche dienen der wohnungsnahen Erholung (Park- und Sportplatz). Der Park wird zeitweise als Festplatz genutzt.

Das vormals im Bereich des Plangebietes bestehenden Gebäude, das einer gewerblichen Nutzung unterlag (großer Möbelmarkt), wurde bereits abgerissen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind danach Tiefbaumaßnahmen durchgeführt worden.

Die durch den Abriss entstandene Baulücke soll jetzt durch ein Hotel sowie eine Stadthalle mit integriertem Schwimmbad geschlossen werden.

Auf der nachfolgenden Übersichtskarte ist das ehemalige Gebäude des Möbelmarktes noch eingezeichnet.



Übersichtskarte M 1:25.000

2.2 Planerische Vorgaben

Der wirksame Regionalplan Südhessen 2000 weist das Plangebiet als Siedlungsbereich Bestand aus.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hochheim am Main, Stand 31.12.2001, weist für den Geltungsbereich im südlichen und nördlichen Teil „Gemischte Baufläche“ aus, für den mittleren Abschnitt „Bereich Grünfläche mit Zeckbestimmung Parkanlage“.

3. Bestandsaufnahme

Aufnahmedatum:	Januar 2002
Naturräumliche Einheit:	Hochheimer Ebene, als Teil des Taunusvorlandes
Höhe über NN:	120 m
Exposition:	ebenes Gelände
Gesamtfläche:	1,13 ha

3.1 Flora

Zum Zeitpunkt der Begehung lag eine geschlossene Schneedecke, so dass keine abschließende Artenliste angefertigt werden konnte. Die vorgefundenen Gegebenheiten (offene Baugrube) lassen aber keine wertvollen und seltenen Arten erwarten, so dass eine Nachkartierung zu einem späteren Zeitpunkt nicht notwendig sein wird.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird von einer Parkplatzfläche eingenommen. Der Bereich ist versiegelt und weist abgesehen von einem Obstbau, der in einer Baumscheibe gepflanzt wurde keine nennenswerte Vegetation auf.

Das übrige Gelände des Geltungsbereiches besteht aus einer Baugrube, mit Resten des vormaligen Gebäudes in Form von Kellerwänden und Fundamenten, die aufgrund von Tiefbauarbeiten weitestgehend aus Rohboden besteht, auf dem sich Arten der Ruderalfluren frischer Standorte angesiedelt haben. Zu nennen sind hier Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*). Auf den höher gelegenen Standorten, zur Straße hin, treten Nickende Distel (*Carduus nutans*) und Kompasslattich (*Lactuca seriola*) hinzu. In den Senken der Baugrube haben sich einzelne junge Weidengehölze angesiedelt.

Die umgebenden Bereiche werden von Wohnbebauung, einem Tennisplatz und einer Parkanlage eingenommen. Die hier vorhandenen Freiflächen sind als Rasenfläche mit Ziergehölzen gestaltet. Eine größere Heckenstruktur befindet sich nördlich des Tennisplatzes.

3.2 Fauna

Faunistische Aufnahmen wurden während der Begehung im Januar nicht vorgenommen. Aufgrund der Lage innerhalb der Ortslage und den fehlenden Strukturen ist im Plangebiet nicht mit seltenen Arten zu rechnen.

4. Ökologische Bewertung

4.1 Biotopstrukturen und faunistisches Potential

Der größte Teil des Plangebietes wird von einer Baugrube eingenommen und weist keine wertvollen Strukturen auf.

Ruderalfluren sind Pionierbiotope, die im besiedelten Bereich häufig auf Lagerflächen oder ungenutzten Bereichen entstehen. Sie sind in den heutigen Wohngebiete eher untypisch. Für den untersuchten Bereich sind keine gefährdeten Pflanzenarten oder Pflanzengesellschaften zu erwarten. In ihrer Artenzusammensetzung dürften die Ruderalfläche des Plangebietes, aus vegetationskundlicher Sicht, von geringem Wert sein.

Ruderalflächen mit einer geringen Vegetationsdecke bieten nur wenigen Arten einen Lebensraum. Dies sind vor allem Arten, die im Boden oder auf der Bodenoberfläche leben. Hier sind zu nennen sind: Laufkäfer, Regenwürmer, Hornmilben und Springschwänze. Durch die Lage innerhalb der Ortslage ist im Untersuchungsgebiet nur sporadisch mit Vögeln oder Säugetieren zu rechnen.

4.2 Boden, Wasserhaushalt, Kleinklima

Laut Geologischer Übersichtskarte von Hessen besteht der Untergrund aus Sanden und Kiesen, die vermutlich von einer Vega überlagert werden. Da Böden aus fluviatilen Sedimenten meist einen hohen Lehmanteil besitzen, sind sie für die Grundwasserneubildung nur bedingt geeignet.

Die Flächen des Plangebietes unterlagen schon mal einer gewerblichen Nutzung, mit großen Gebäuden und entsprechender Gründung, so dass der Boden in diesem Bereich bereits stark beeinträchtigt ist.

Nach Abriss des Gebäudes ist ein breiter offener Streifen entstanden, der eine Verbindung zwischen Innenbereich und der Aue der Erster herstellt, wodurch ein Bereich mit schwachem Kaltluftabfluss entstanden ist. Innerstädtische Freiflächen haben eine klimatische Ausgleichsfunktion. Sie sind Bereiche mit geringer täglicher Aufheizung und einer höheren nächtlichen Abkühlung.

Die umgebenden Bereichen mit Wohnbebauung haben eine ausreichende Durchgrünung, so dass hier klimatisch ausgeglichene Bereiche liegen.

4.3 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Ortsbild wird derzeit durch die bestehende Wohnbebauung (Reihen- und Mehrfamilienhäuser) geprägt. Typisch für die Freiflächengestaltung solcher Bereiche sind die vorhandenen Nadelbäume und Ziergehölze. Die westlich des Plangebietes liegende Freifläche ist durch eine Baumreihe aus Laubbäumen optisch vom Planungsraum abgegrenzt. Sie wird als Festplatz genutzt und dient in der übrigen Zeit der ortsnahe Erholung.

Das Plangebiet selber wurde bis vor kurzem noch gewerblich genutzt. Auf dem Luftbild vom Sommer 1996 ist die gewerbliche Bebauung noch zu erkennen. Zur Zeit besteht der Bereich aus einer eingezäunten Baugrube und steht der Bevölkerung als Erholungsraum nicht zur Verfügung.

5. Eingriffsplanung und Eingriffsbewertung

Der Bebauungsplan Nr. X „Weststadt“, 18. Änderung, beinhaltet die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hotel sowie die Ausweisung von Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Stadthalle und Schwimmbad. Der südliche Abschnitt des Bebauungsplanes weist einen Parkplatz aus. Der Versiegelungsgrad der zu erst genannten Flächenausweisungen liegt bei einer GRZ von 0,6.

5.1 Boden, Klima, Wasserhaushalt

Durch den Bebauungsplan wird eine Versiegelung durch Überbauung von ca. 7700 m² Freiflächen im Plangebiet vorbereitet. Hinzu kommen ca. 1600 m² wasserdurchlässig befestigte Fläche für Parkplätze. Die Versiegelung von Freiflächen verstärkt den Oberflächenabfluss und erhöht die Verdunstung. Weiterhin geht der überbaute Boden als Wuchsort für Pflanzen und als Lebensraum für die Bodenfauna verloren. Der Eingriff ist aber im Zusammenhang mit der vorherigen Nutzung (Möbelmarkt) zu sehen. Mit der Gründung großer Gebäude ist eine starke Umlagerung des Erdreiches verbunden sowie durch die Art der Nutzung eine großflächige Versiegelung, so dass der Boden in diesem Bereich bereits stark beeinträchtigt ist und der Eingriff somit als vertretbar angesehen werden kann.

Die Temperatur kann durch den geringeren Freiflächenanteil und die damit verbundene schnellere Verdunstung des Niederschlages und die Wärmespeicherung der Gebäude und Asphaltflächen zunehmen. Durch geeignete Begrünungsmaßnahmen können solche Auswirkungen gemindert bzw. vermieden werden. Die umgebende Wohnnutzung besitzt eine ausreichende Durchgrünung, so dass hier relativ ausgeglichene klimatische Bedingungen vorliegen. Darüber hinaus bleiben große, innerstädtische, kaltluftproduzierende Freifläche erhalten. Schwerwiegende Veränderungen auf das Lokalklima sind somit nicht zu erwarten.

Folgende Festsetzungen zur Eingriffsminimierung sollten im Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Die Befestigung der Hofflächen, Stellplätze und Wege hat in Form von wassergebundenen Decken zu erfolgen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster).
- Zusätzlich ist pro 4 Stellplätze ein standortgerechter einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 10 cm (gemessen in 1 m Höhe), in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m², anzupflanzen und zu pflegen. Bei einer Stellplatzfläche von mehr als 500 m²

sind zusätzlich raumgliedernde flächenüberdeckende Bepflanzungen vorzusehen, vorzugsweise mit ausdauernden Stauden (z.B. Schafgarbe, Storchenschnabel, Frauenmantel, Lavendel oder Ziergräser).

- Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sind Flachdächer bzw. schwachgeneigte Dächer zu begrünen.
- Brauchwassernutzung des auf den nicht begrüneten Dachflächen anfallenden Regenwassers, zumindest für Bereiche, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Dies können sein: Reinigen von Gebäuden und Fahrzeugen, Toilettenspülung, Sprinkleranlagen oder Bewässerung von Grünflächen. Die Regenwasserbehälter sind mit einem Überlauf auszustatten, der an eine Versickerungsmulde anzuschließen ist.

5.2 Biotopstruktur und faunistisches Potential

Die Ausweisung des Sondergebietes bzw. Flächen für Gemeinbedarf erfolgt auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche, die, nach Abriss der bestehenden Gebäude und durchgeführten Tiefbauarbeiten, aus überwiegend Rohboden besteht, der teilweise mit einer spärlichen Ruderalvegetation bedeckt ist. Die überplanten Bereiche sind, zumal sie im Innenbereich liegen, keine wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Mit der Errichtung von Gebäuden ist aber eine Verringerung der Wuchsorte für Pflanzen und Lebensräume der Bodenfauna verbunden.

Hinsichtlich des Art- und Biotopschutzes sollte im Sinne einer zukünftigen positiven Entwicklung des Arteninventars und der Biotopstruktur bzw. Erhaltung selbiger folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden:

- Bei Neuanpflanzungen von Gehölzen und Laubbäumen sind ausschließlich bodenständige, d.h. einheimische und standortgerechte Arten zu wählen, die einzelfallweise durch kulturhistorisch bedeutsame und eingebürgerte Arten (z.B. Flieder) ergänzt werden können.
- Grünflächen, die nicht mit Laubgehölzen bepflanzt werden, sind mit einer Ansaatmischung mit einem hohen Kräuter- und Wildblumenanteil zu begrünen und extensiv zu pflegen.

5.3 Landschaftsbild und Erholungseignung

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes wird das Landschaftsbild nur wenig beeinträchtigt, da der Charakter der ursprünglichen Bebauung im Prinzip wieder hergestellt wird. Ein angepasste, architektonische Gestaltung der Gebäude kann sogar gegenüber der vorherigen Bebauung zu einer Aufwertung des Bereiches führen.

Um mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren sind folgende Festsetzungen zu treffen.

- Das Plangebiet ist mit standortgerechten Laubbäumen zu begrünen. Hierbei kann die Baumreihe auf der gegenüberliegenden Straßenseite in die Gestaltung aufgenommen werden.
- Fensterfreie Fassaden aller Gebäude sind durch geeignete Rankpflanzen bzw. Spalierobst zu begrünen.

<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera caprifolium</i>	Geißblatt
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Vitis vinifera</i>	Echter Wein

6. Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. X „Weststadt“ 18. Änderung werden Eingriffe auf ca. 10.000 m² „Rohbodenfläche“ und ca. 1630 m² bereits versiegelter Fläche vorbereitet. Insgesamt wird eine maximal mögliche Versiegelung von 7.376 m² Fläche vorbereitet. Hinzu kommt die wasserdurchlässige Befestigung von ca. 2410 m² Fläche. Die übrigen Bereiche werden als Freifläche gestaltet.

Diesen Eingriffswirkungen stehen an das Ortsbild angepasste Gehölzpflanzungen gegenüber, wobei ausschließlich einheimische standortgerechte Arten verwendet werden. Die Anpflanzungen sind neben der Bedeutung für den Arten und Biotopschutz auch geeignet das Kleinklima und das Ortsbild zu verbessern.

Der § 1a (3) 4 BauGB besagt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Hierbei kommt es nicht darauf an, dass in dem fraglichen Gebiet schon zuvor überhaupt planungsrechtliche Eingriffe zulässig gewesen sind, sondern in welcher Intensität diese Eingriffe in Natur und Landschaft bisher zulässig waren. Allerdings ist angesichts der naturschutzrechtlichen Unterteilung von Vermeidungs- und Ausgleichsgebot der Erlass eines Bebauungsplanes in einem bereits beplanten Gebiet keineswegs von jeder naturschutzrechtlichen Prüfung entoben, sondern lediglich vom Ausgleichsgebot befreit.⁶

Im vorliegenden Fall wurde das Plangebiet gewerblich durch einen Möbelmarkt genutzt. Sowohl die Art der Nutzung, als auch die Abmessungen der Gebäude, als auch die Größe der Flächenversiegelung lassen sich mit der beabsichtigten Nutzung (Hotel und Stadthalle mit integriertem Hallenbad) vergleichen. Auch wenn der Möbelmarkt bereits abgerissen wurde kann durch die offen gelassene Baugrube mit Fundament- und Kellerresten der Eingriff in Natur und Landschaft als permanent angesehen werden, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Der vorliegende Landschaftspflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan Nr. X „Weststadt“, 18. Änderung, trägt dem Vermeidungsgebot in sofern Rechnung, dass die möglichen Beeinträchtigungen aufgezeigt und geeignete eingriffsminimierende Maßnahmen vorgeschlagen werden, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Hochheim am Main und Linden, Januar 2002

⁶ Dr. A. Kukk : Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichprüfung beim innerstädtischen „Flächenrecycling“; UPR 5/2001