

IDSTEIN, BEBAUUNGSPLAN „LÖHERPLATZ“, 2. TEILÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandsplan Landschaft
Rechtsplan nach Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung
Landschaftsplan nach Bundesnaturschutzgesetz und
Hessischem Naturschutzgesetz
Planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch und
Baunutzungsverordnung
Begründung
Gestaltplan

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1992 (GVBl. I S. 534).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des hessischen Naturschutzrechtes vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I S. 775).

Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I S. 775).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 890), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 6. August 1993 (BGBl. I S. 1458).

3. Planungsgrundlagen

Regionaler Raumordnungsplan

Idstein ist im Regionalen Raumordnungsplan von 1995 Mittelzentrum sowie Schwerpunkt für Gewerbe- und Wohnsiedlungsentwicklung.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit 25.11.1985) ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mischgebiet (M) festgelegt.

Ortssatzungen

Die Flurstücke Fl. 19, Nr. 3/2 sowie Fl. 10, Nr. 367/1 und 367/2 liegen im Gebiet der „Bausatzung der Stadt Idstein über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt Idstein“, in der Fassung der 2. Änderung vom 5. Januar 1988.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Idstein vom 3. August 1995.

4. Anlaß der Planung und bisheriges Verfahren

1987 erlangte der Bebauungsplan „Löherplatz“ Rechtskraft.

1990 erfolgte die 1. Teiländerung für das Gebiet östlich von Schulze-Delitzsch-Straße und Wörsbach.

1992 wurde die 2. Teiländerung für das restliche Gebiet begonnen.

1995 wurde das Plangebiet der 2. Teiländerung auf die Fläche zwischen Rodergasse, Wiesbadener Straße und Schulze-Delitzsch-Straße begrenzt.

Anlaß für die 2. Teiländerung des Bebauungsplanes ist die Notwendigkeit auf Veränderungen im städtebaulichen Umfeld zu reagieren. Maßgebend für die Ursprungsplanung, die im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1987 mündete, war der Rahmenplan zur Sanierung der Altstadt von 1980.

Schon in der 1. Teiländerung von 1990, die vor allem die beiden Neubaublocks auf dem Löherplatz erfaßte, wurde das Maß der Nutzung erhöht (Bautiefen, Traufhöhen), mit dem Ergebnis, daß mehr Wohnungen in den Obergeschossen geschaffen werden konnten. Die Art der Nutzung wurde dahingehend aufgefächert als daß zu Läden, Gastronomie und Wohnen, jetzt auch eine Bank und Büros einbezogen wurden.

Insgesamt umfassen Nordblock und Südblock rund 100 Wohnungen, 10 Läden, 10 Büros und 1 Bank.

Damit erfüllt das Projekt Löherplatz in besonderem Maße, in seiner Teilbezogenheit, die Anforderungen, die an Idstein auf regionaler Ebene als Mittelzentrum und als Arbeitsort gestellt werden. In diesen Zusammenhang gehören auch die Fußgängerzone (1985) und die Stadthalle (1987), aber auch das unmittelbar anschließende Gebiet Wiesbadener Straße, das in Zukunft als zweites Geschäftszentrum ausgebaut werden soll.

Zu Beginn der 80er Jahre war die mittelzentrale Entwicklung zwar von allen Beteiligten stadtplanerisch bedacht, konnte jedoch in der tatsächlich vollzogenen Größenordnung nicht vorhergesehen werden.

Der nunmehr zur Änderung anstehende Planteil bezieht sich auf ein Gebiet, das in Zukunft eine besondere Gelenkfunktion zwischen den Geschäftszentren ausüben wird. Die aufgrund früherer Planvorstellungen getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sind aus heutiger Sicht revisionsbedürftig.

5. Bürgerbeteiligung

Die Ziele und Zwecke der Planung wurden in der Bürgeranhörung am 25. Januar 1994 in der Stadthalle Idstein der Öffentlichkeit vorgestellt. Gegenstand der Erörterung war das gesamte Gebiet der 2. Teiländerung d.h. inklusive der südlichen Fläche am Veitenmühlenweg.

Anregungen und Bedenken wurden von Geschäftsinhabern vor allem hinsichtlich des Maßes der Nutzung vorgebracht.

Dieses Thema wurde nachfolgend 1994 und 1995 in Einzelgesprächen mit den jeweiligen Eigentümern bzw. Geschäftsinhabern im Detail weiter behandelt. Die geäußerten Bedenken konnten bei der Planung weitgehend berücksichtigt werden.

6. Bestand

6.1 Lage

Das Gebiet gehört traditionell zum Kern der städtischen Geschäftszone. Es liegt am westlichen Rand der historischen Altstadt, im Übergang zur künftigen Geschäftszonenerweiterung Wiesbadener Straße, für die zur Zeit ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Im Osten schließen die 1994 fertiggestellten Neubauten am Löherplatz an.

6.2 Bebauung

Trotz seiner zentralen Lage weist das Gebiet seit dem Abbruch der Lederfabrik Landauer und Donner im Jahre 1958 städtebaulich einen rudimentären und heterogenen Charakter auf. Rodergasse und Wiesbadener Straße sind historische Straßenzüge, teilweise noch mit gleichartiger Bebauung aus der Zeit um 1900, teilweise jedoch in den 70er Jahren erheblich verändert durch Bankneubauten. Die Schulze-Delitzsch-Straße weist keine Bebauung auf. Die alten Abbruchflächen werden als Parkplatz genutzt oder liegen brach.

Auch architektonisch bietet das Gebiet erhebliche Probleme. Die vier- bis fünfgeschossigen Neubauten mit Flachdächern stehen beziehungslos neben zweigeschossigen Altbauten mit Satteldächern. Ein Bemühen um Einfügung ist nicht erkennbar. Daher wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1987 der Versuch unternommen, durch entsprechende Festsetzungen die Neubauten städtebaulich zu integrieren. Heute erscheint dieses Ziel nicht mehr erreichbar, da den erforderlichen baulichen Eingriffen von den Eigentümern in naher Zukunft keine Realisierungschancen eingeräumt werden.

6.3 Verkehr

Die Wiesbadener Straße dient dem innerstädtischen Durchgangsverkehr. Sie ist zur Zeit noch Bundesstraße, B 275 alt. Die Zufahrt zu den Tiefgaragen Löherplatz (555 Plätze) und Stadthalle (130 Plätze) erfolgt über die Schulze-Delitzsch-Straße.

Der Parkplatzbedarf aus dem Gebiet wird zur Zeit provisorisch z. T. auf den Freiflächen an der Schulze-Delitzsch-Straße gedeckt, z.T. durch bankeigene Abbruchfläche Wiesbadener Straße Nr. 14.

Eine öffentliche Bushaltestelle liegt vor dem Haus Wiesbadener Straße 12.

6.4 Nutzung

Bebauung weisen nur die Rodergasse und die Wiesbadener Straße auf. Die Erdgeschosse der älteren Gebäude sind gewerblich genutzt: Frisör, Bäcker, Metzger, Gaststätte und Apotheke, in den Obergeschossen sind Wohnungen. Betriebliche Erweiterungen haben in regelloser Form zur Hofseite stattgefunden.

Die Bankgebäude sind ausschließlich gewerblich genutzt, in einem Erdgeschoß befindet sich ein Reisebüro.

6.5 Landschaft

Das Gebiet ist überwiegend versiegelt - Bebauung und asphaltierte oder betongepflasterte Hof- und Wegeflächen. Dazu kommen, ebenfalls mit geringem Biotopwert, noch größere Flächen mit wassergebundener Decke oder mit Rasengittersteinen.

Grünflächen sind kaum vorhanden - Ruderalvegetationen und ein strukturarmer Garten.

Dazu kommen einige Hecken und drei größere Bäume.

Weitere Details siehe Erläuterung Landschaftsplan.

7. Ziele und Zwecke der Planung

Allgemein

Der Löherplatz mit den angrenzenden Straßen entwickelt sich zur neuen Stadtmitte Idsteins. Das entspricht ganz der zugewiesenen regionalen Rolle als Mittelzentrum und als Entlastungsort Wohnen und Gewerbe für den Ballungsraum Rhein-Main. Auf regionalplanerischer Ebene wird von den Städten dieser Kategorie erwartet, daß sie alle Vorhaben und Planungen zur weiteren Stadtentwicklung auf diese Zweckbestimmung ausrichten.

Für die Innenstadt resultiert daraus die Aufgabe, daß anders als noch vor zehn Jahren, als der Schwerpunkt fast ausschließlich auf der Schaffung von Wohnraum lag, heute auch die gewerbliche Entwicklung, d.h. auch die Schaffung von Arbeitsplätzen berücksichtigt werden muß.

Bebauungsplangebiet

Schon seit der Rahmenplanung 1980 für die Altstadt und seit der 1. Fassung des Bebauungsplanes „Löherplatz“ ist es erklärtes Ziel, dieses Gebiet städtebaulich so auszugestalten, daß es die Mittlerfunktion zwischen Löherplatz und den massiven Verwaltungsbauten an der Wiesbadener Straße bzw. Veitenmühlenweg übernehmen kann.

Das bedeutet: Es muß zwischen unterschiedlichsten Traufhöhen vermittelt werden: 8,0 m bis 9,0 m (Altbauten an der Wiesbadener Straße und Rodergasse), 13,50 m bis 17,50 m (Bankgebäude), 7,0 (Schulze-Delitzsch-Straße, Ostseite) und 9,80 m (Löherplatz).

Es wird jedoch das Ziel sein, keine weiteren völlig neuen Bauformen entstehen zu lassen, sondern durch architektonische Bezüge zur unmittelbaren Nachbarschaft fließende Übergänge herzustellen. Das trifft vor allem 1. auf die Neubauten an der Schulze-Delitzsch-Straße zu, deren Aufgabe die Komplettierung, das Gegenüber zum Löherplatz sein wird und 2. auf den Ergänzungsbau der VR-Bank, der den bestehenden Solitär in einen größeren Zusammenhang stellen soll, auch in Verbindung mit dem Gebäude Wiesbadener Straße Nr. 12.

8. Planung

8.1 Städtebauliches Konzept

Nachdem 1994 die Grundstücksverhältnisse auf privater Seite geklärt wurden, konnte der städtebauliche Rahmen für die Einpassung der Neubauten auf den bestehenden Freiflächen entwickelt werden. Die Neubauten auf der Westseite der Schulze-Delitzsch-Straße bilden das Gegengewicht zum Löherplatz, ohne allerdings dessen Traufhöhe von 9,80 m zu übernehmen. Aber auch die 1987 festgelegte Traufhöhe von 8,30 m ist städtebaulich und funktional für diesen Bauabschnitt nicht mehr geeignet. Als Mittelwert bietet sich eine Traufhöhe von 9,0 m an. Sie bringt den Abschluß des Löherplatzes im Westen in der architektonisch notwendigen Größenordnung und sie gewährleistet die Errichtung der im Bebauungsplan festgesetzten drei Vollgeschosse in der erforderlichen Höhe - die Erdgeschoßzone mit 3,40 m für Läden und Dienstleistungen sowie die beiden Obergeschosse mit je 2,80 m für Wohnungen.

Aus Gründen der städtebaulichen Kontinuität und unter Bezug auf bestehende Gebäude wird diese Traufhöhe in die Rodergasse und die Wiesbadener Straße (bis Nr. 10) hineingezogen. Die Traufen der Gebäude Rodergasse 20 und Wiesbadener Straße 6 sind bereits 8,70 m bzw. 8,60 m hoch, die der gegenüberliegenden Gebäude noch höher.

In der Wiesbadener Straße 14 und 16 (VR-Bank) wird die bisherige pauschale Festlegung der Traufhöhe durch eine an die terrassierte Bauform angepaßte ersetzt. In diesem Zusammenhang wird auch der schwierige Übergang zu den anschließenden Bauten in der Schulze-Delitzsch-Straße hergestellt. Der Erweiterungsbau der VR-Bank tritt hinter die bisherige Flucht im Bebauungsplan zurück und treppt sich auf zwei Geschosse herunter. Dadurch bleibt der Solitärcharakter des Altbaus erhalten und die Probleme im Zusammenführen von Terrassendächern und Satteldach können besser gelöst werden.

Die Neubauzeile an der Schulze-Delitzsch-Straße bedarf mit einer Länge von fast 100 m der Gliederung, sowohl im großen als auch im kleinen Maßstab. Die Hauptzäsur erfolgt am Löherplatz. Ein vorspringender Giebel teilt die lange Fassade, ebensolche Giebel betonen den Anfang und das Ende. Die weitere Auflockerung der Fassade übernehmen kleinere Zwerchhäuser. Der Eckbau an der Rodergasse wird in die Flucht der Nachbargebäude vorgezogen, so daß der Übergang in die Altstadt hier besonders betont wird. Das Erdgeschoß wird zur Vergrößerung des Bewegungsraumes für Fußgänger zur Schulze-Delitzsch-Straße um 2,0 m zurückgesetzt. Im Bebauungsplan wird die bisher glatt durchgezogene Baulinie mit Versprünge nach obigen Vorgaben eingetragen.

Die bisherige Planung im Innenblock hat sich inzwischen als nicht durchsetzbar erwiesen. Die bisher angebotene eingeschossige Erweiterungsmöglichkeit im Erdgeschoß für die Rodergasse 20 und die Wiesbadener Straße 6 bis 10 durchschneidet Betriebseinrichtungen, die bestehen bleiben müssen: die Backstube Weingart (Nr. 6) sowie Wurstküche und Kühlraum der Metzgerei Baum (Nr. 8). Um deren Existenz nicht zu gefährden, werden die beiden Betriebsgebäude in die eingeschossige Bau-
maske mit einbezogen, die an dieser Stelle um 10,0 m erweitert wird. Im Bebau-

ungsplan wird festgesetzt, daß die Flachdächer dieser erweiterten Bebauung zu begrünen sind.

Die Straßenführung der Schulze-Delitzsch-Straße wird gegenüber der Fassung von 1987 derart geändert, daß 1. städtebaulich ein direkter Bezug, - parallele Flucht, - zur Neubebauung des Löhlerplatzes (Südblock) hergestellt und 2. verkehrstechnisch die Funktion verdeutlicht werden kann. Der vielbefahrene Abschnitt (Zufahrt Tiefgarage Löhlerplatz) wird gestalterisch von der Reststrecke bis zur Rodergasse abgesetzt.

8.2 Art und Maß der Nutzung

Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1987 werden die Grundflächenzahl und die Geschosßflächenzahl zur Sicherung des Bestandes und aufgrund der städtebaulichen Ziele gemäß § 17 (2) BauNVO höher festgesetzt als in § 17 (1) BauNVO geregelt.

Die gesamte gemäß Planung erreichbare Bruttogeschosßfläche beträgt rund 11600 m². Das sind 1000 m² Bruttogeschosßfläche mehr als im rechtskräftigen Bebauungsplan 1987 ermöglicht.

Zur Sicherung der Gebietscharakteristik werden Nutzungen gemäß § 6 (2) 6. (Gartenbaubetriebe), 7. (Tankstellen) und 8. (Vergnügungsstätten) BauNVO ausgeschlossen.

8.3 Verkehr

Fahrender Verkehr

Die Trasse der Schulze-Delitzsch-Straße wird aufgrund neuer Verkehrserfordernisse geändert. Der südliche Abschnitt wird direkt auf die Tiefgaragenzufahrten Löhlerplatz und Stadthalle geführt. Der restliche Abschnitt in Richtung Norden zweigt jetzt rechtwinklig ab. Die bisherige weiche Kurve entfällt.

Im Katasterplan ist noch die alte Parzellierung eingetragen, so daß die Straßenverkehrsflächen noch nicht exakt festgelegt werden können.

Ruhender Verkehr

Zu ebener Erde gibt es nur noch ausnahmsweise Park- oder Stellplätze. Die erforderlichen Stellplätze für die Neubauten an der Schulze-Delitzsch-Straße und der VR-Bank werden in Tiefgaragen untergebracht, z.T. in der Tiefgarage Löhlerplatz (Gesamtkapazität 555 Stellplätze), die noch Reserven aufweist. Neue erforderliche Stellplätze bei Erweiterungen bestehender Bauten (Wiesbadener Straße, Rodergasse) werden gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Idstein abzulösen sein, da der Nachweis auf dem Grundstück in der Regel nicht möglich ist.

Fußgänger

Durch den Block wird, wie bereits seit 1987 rechtskräftig, ein öffentlicher Durchgang als Gehrecht gelegt, der den Löhlerplatz ohne Umweg direkt mit dem Geschäftsgebiet Wiesbadener Straße verbindet. Er soll sich im oberen Teil zu einem begrünerten Platz erweitern.

Öffentlicher Personen-Nahverkehr

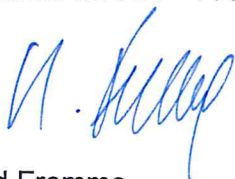
Das Gebiet ist durch die Haltestelle an der Wiesbadener Straße direkt an das Busliniennetz angeschlossen. Der zentrale Omnibusbahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe.

8.4 Landschaftsplan

siehe dort

Bad Soden, den 12.08.1996

BÜRO DR. SCHIRMACHER + PARTNER



Dipl.-Ing. Roland Fromme

BEBAUUNGSPLAN IDSTEIN

Löherplatz, 2. Teiländerung

8.4 Landschaftsplan

Gesetzliche Grundlagen

Bei der Änderung von Bebauungsplänen (§ 2 (4) BauGB) sind, gemäß § 1 (5) Nr. 7 BauGB, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§§1 und 2 BNatSchG und § 1 HENatG) zu berücksichtigen. Laut § 6 HENatG (1) ist über Eingriffe in der bebauten Ortslage, die aufgrund der Aufstellung, Änderung Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes zu entscheiden.

Gemäß § 8a BNatSchG, hat der Träger der Bauleitplanung die durch den Bebauungsplan möglichen vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft bereits auf Planungsebene über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu entscheiden und diese im Bebauungsplan abschließend zu regeln.

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. diese zu vermindern. Wenn der Eingriff nicht vermeidbar ist, ist dieser auszugleichen.

BESTAND

Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt zwischen der Schulze-Delitzsch-Straße, der Rodergasse und der Wiesbadener Straße im Kernbereich der Geschäftszone der Stadt.

Das Gebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan (1995) als „Siedlungsfläche Bestand“ dargestellt und wird laut Flächennutzungsplan als Mischgebiet festgelegt.

Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt in der Untereinheit „Idsteiner Grund“ im Naturraum Idsteiner Senke, eine 3-4 km breite, zum großen Teil lößbedeckte und klimabegünstigte Grabensenke zwischen dem östlichen und westlichen Hintertaunus.

Durch die günstigen Bodenverhältnisse ist das Gebiet weitestgehend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Idsteiner Grund treten vereinzelt kleinere Waldflächen auf und die landwirtschaftlich genutzten Flächen zurück, infolge der von Grundwasser beeinflussten Böden.

Geologie / Böden / Relief

Die Planungsfläche liegt im Auenbereich des gegenwärtig verrohrten Wörsbaches. Ursprünglich standen hier Hochflutablagerungen aus Lehm, Kies und Sand an. Durch die städtebauliche Entwicklung des Bereichs wurde der Boden stark anthropogen beeinflusst und verändert.

Das Gebiet liegt bei etwa 280 über NN und steigt vom verrohrten Wörsbach aus in östlicher Richtung zur Wiesbadener Straße leicht an.

Wasserhaushalt

Auf den unbefestigten Flächen des Plangebietes kann Niederschlagswasser versickern. Dort liegt die Wasserdurchlässigkeit des Ausgangsgesteins im mittleren Bereich und ist daher relativ verschmutzungsunempfindlich. Die Grundwasserergiebigkeit ist mit 2-5 l angegeben und relativ gering.

Klima

Das Planungsgebiet gehört zum „Südwestdeutschen Klimaraum“, bzw. zum Regionalklimabereich Taunus, das folgende Klimadaten aufweist:

mittlere Jahrestemperatur	8 - 9 ° C
Temperaturmittel Mai-Juli	15 - 16 ° C
Dauer der Vegetationsperiode	220-230 Tage
mittlerer Jahresniederschlag	600-650 mm.

Das Kleinklima wird hauptsächlich durch die Bebauung und Straßenversiegelung geprägt, d.h. Gebäude und Straßen fungieren als Wärmespeicher und verhindern Luftströmungen, die für die Frischluftversorgung erforderlich sind. Durch die großflächige Versiegelung können die vorhandenen Grünflächen kaum entlastend wirken.


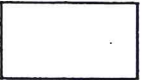
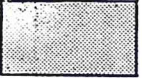
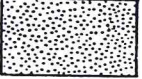
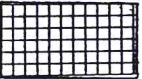
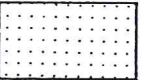
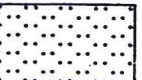
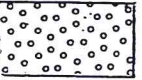
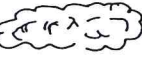



Vegetation

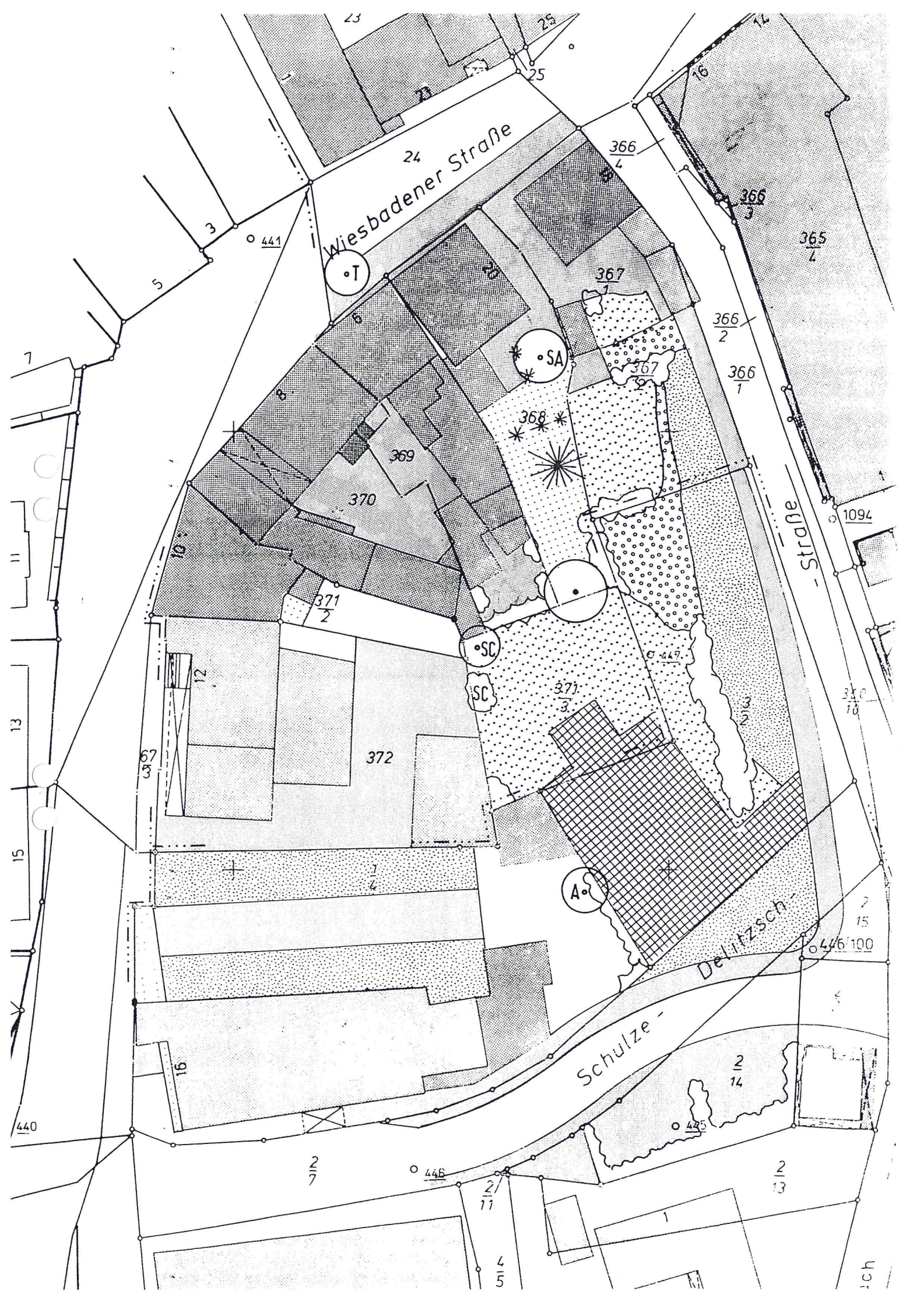
Die reale Vegetation des Gebietes unterscheidet sich erheblich von der potentiellen natürlichen Vegetation.

Die potentielle natürliche Vegetation ist die Vegetation (Klimastadium), die sich nach vollkommener Selbstüberlassung einstellen würde. Im Plangebiet würde sich ein Sternmieren-Eichen-Hainbuchen-Wald (*Stellario holostaeae-Carpinetum betuli*) einstellen.

Die heutige reale Vegetation des Gebietes ist ausnahmslos anthropogen beeinflusst und setzt sich zusammen aus intensiv gepflegten und artenarmen Zierrasenflächen, ruderal beeinflussten Glatthaferwiesen, Ruderalvegetation auf Abraum und Aufschüttungen, Laubhecken- und -büsche, vereinzelt Laubbäume sowie wenige Nadelhecken- und -bäume. Die übrige und überwiegende Fläche zeichnet sich durch die Bebauung und einen sehr hohen Versiegelungsgrad aus.

IDSTEIN, BEBAUUNGSPLAN „LÖHERPLATZ“, 2 TEILÄNDERUNG

BESTAND:	Biotoptyp	Biotopwert
überbaute und versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen		
 Gebäude	(10.710)	3
 Beton, Asphalt	(10.510)	3
 Pflaster	(10.520)	3
 Wassergebundene Decke	(10.530)	6
 Rasengittersteine	(10.540)	7
Grünflächen		
 arten- und strukturarme Gärten	(11.221)	14
 Extensivrasen (ruderaler Glatthaferwiese)	(11.225)	21
 Ruderalvegetation auf Abraum - und Aufschüttungsflächen	(09.000/10.430)	ca. 19
 Laubhecke	(02.400)	27
 Nadelhecke	(02.500)	23
 Laubbaum	(04.110)	31
 Nadelbaum	(04.120)	26



Fauna

Die Laubhecken und Gebüsch bieten attraktive Biotopstandorte für Vögel, allerdings ist die extreme Verinselung des Gebietes, durch die dichte Bebauung und umgebende Straßen dafür verantwortlich, daß lediglich Ubiquisten, wie Amsel, Kohlmeise, Haussperling und Grünfink in diesem Bereich anzutreffen sind.

Die Abraum- und Aufschüttungsflächen stellen einen vielfältigen Lebensraum für Insekten da. Vor allem die zur Zeit ungestörte Ruderalvegetation (keine Mahd) dient als Winterquartier, Ganzjahreshabitat, Nahrungsbiotop, Versteck- und Rückzugsgebiet einer Vielzahl von Insekten und Wirbellosen.

Aktuelle Nutzungen

(vgl. 6.4)

Landschaftsbild

(vgl. 6.5)

Das Landschaftsbild ist verbesserungsbedürftig und bedarf einer planerisch korrigierenden Ordnung des Gebietes.

Immissionen

Immissionen gehen vor allem von dem Kfz-Verkehr auf der Wiesbadener Straße sowie von der als Parkplatz genutzten Flächen entlang der Schulze-Delitzsch-Straße aus. Zusätzliche Immissionen entstammen dem üblichen Hausbrand der umliegenden Häuser.

Ökologische Bewertung

Die bebauten und versiegelten Bereiche des Gebietes haben keine ökologische Bedeutung. Die wasserdurchlässigen Flächen (wassergebunden/ Rasengittersteine) weisen eine erhebliche Beeinträchtigung der physikalischen Bodeneigenschaften (Infiltration/Pufferwirkung) durch Verdichtung des Bodens (Bautätigkeit/Autoverkehr) auf. Die Böden im gesamten Bereich sind zum Teil durch die Einfahrt von Kfz-Immissionen belastet. Die Biotope des Gebietes sind bedingt durch die Lage (Verinselung durch Versiegelung und Verkehr) Belastungen (Verkehrsbewegungen, Immissionen und Lärm) und geringer Biotopgröße von geringerer ökologischer Bedeutung.

EINGRIFFSREGELUNG

Bilanzierung nach AAV (Ausgleichsabgabenverordnung vom 9.02.1995) siehe Tabelle und vgl. Bebauungsplan und Bestandsplan.

Die Bilanzierung nach der AAV dient als Orientierung zur Bewertung des Bestandes sowie des Eingriffes und des Ausgleiches.

Eingriffe

Laut § 5 HENatG liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor, wenn durch Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild, der Erholungswert oder das örtliche Klima erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes bedeutet, daß Eingriffe vorbereitet werden. Diese sollen im Rahmen der allgemein gebotenen Konfliktbewältigung nach § 1 BauGB durch Festsetzungen und konkrete Maßnahmen bereits auf Bebauungsplanebene ausgeglichen werden.

Ausgleich

Ein Eingriff ist dann ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 6a Abs. 3 HENatG). In der Bauleitplanung sind folgende Elemente nach § 8a Abs. 1 zusammen mit § 8 Abs. 2 zu beachten:

- Vermeidungsgebot
- Minderung der Eingriffswirkung
- Ausgleichspflicht.

Eingriffsvermeidung

Wie die ökologische Bewertung des Plangebietes aufzeigt, ist diese Fläche nach den Gesichtspunkten des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes von untergeordneter Bedeutung. Das heißt, daß die geplanten Eingriffe an anderer Stelle mit weniger Beeinträchtigungen nicht umgesetzt werden können (vgl. § 6a Abs. 1 Nr. 1 HENatG). Durch eine weitere Verdichtung des Innenstadtbereiches werden ökologisch wertvolle Flächen im Stadtrandbereich geschont.

Eingriffswirkungen/Ausgleich und/oder Minimierung

Boden

Durch die zulässige Bebauung kommt es zu Beeinträchtigungen des Bodens,

- Verlust als potentieller Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Verlust der Puffer- und Filterfunktion.

Ausgleich/Minimierung

Unbebauter Bereich im Inneren des Pflanzgebietes. Siehe Festsetzungen im Bebauungsplan.

Wasser

Die Überbauungen verursachen eine zusätzliche Erhöhung und Beschleunigung des Oberflächenabwasserflusses.

Ausgleich/Minimierung

Freiflächen sind zu mindestens 50 % zu begrünen und wasserdurchlässig zu befestigen. Vgl. Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplan bedeuten, daß die Pflanzen durch die größere Oberfläche mehr Wasser aufnehmen und verdunsten können und somit den Oberflächenabwasserfluß verlangsamen.

Außerdem werden zur Regulierung des Wasserhaushaltes Brauchwasser-Zisternen vorgeschrieben.

Kleinklima

Durch die Bebauung wird die Immissionsbelastung durch Hausbrand erhöht. Da Parkplätze entfallen, fallen auch ein erheblicher Anteil der Immissionen weg. Das Klima staut sich im Innenbereich des Plangebietes.

Ausgleich/Minimierung

Durch die intensive Durchgrünung des Innenbereiches (siehe Festsetzungen im Bebauungsplan: Hecken- und Baumanpflanzungen, Fassaden-, Flachdach und Terrassenbegrünungen) bedeuten eine erhebliche Verbesserung des Kleinklimas im Hofbereich des Gebietes im Vergleich zum Ursprungszustand. Durch die geschlossene Bauweise entsteht eine hofartige Situation, die von den Immissionen und Lärm des Kfz-Verkehrs geschützt ist.

Lebensraum heimischer Tier- und Pflanzenarten

Einen Verlust an Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten wird durch die Überbauung und Flächenversiegelung verursacht. Zum Teil können diese Eingriffe nicht ausgeglichen werden. Gerade die Fauna (Insekten und Wirbellose) der Ruderalstandorte finden im Planungsgebiet keine Ausweichmöglichkeit.

Ausgleich/Minimierung

Die Hainbuche soll erhalten werden, die Fichte, Salweide und Kastanie werden durch 5 heimische Laubbäume ersetzt. Vgl. Pflanzfestsetzung im Bebauungsplan. Die Freiflächen sollen zu mindestens 50 % begrünt werden.

Orts- und Landschaftsbild/Erholungsfunktion

Bebauung und Versiegelung von Flächen.

Ausgleich/Minimierung

Durch die städtebauliche Ordnung, die im Bebauungsplan vorgegeben wird, fügt sich das Gebiet optisch und funktional in die Umgebung ein. Zusätzlich wird durch den öffentlichen hofartigen und begrünten Innenbereich des Gebietes ein ruhiger und für die Bewohner und Passanten nutzbarer Erholungsbereich geschaffen.

Ersatzmaßnahmen

Eine Vollkompensation nach dem Biotopwertverfahren ist innerhalb des Gebietes nicht erreicht. Durch die Ausgleichsmaßnahmen werden laut AAV ca. 77 % der Eingriffe ausgeglichen. Ein sinnvoller funktionaler Ausgleich wurde weitestgehend innerhalb des Bebauungsplanes festgelegt. Die nicht ausgleichbaren Eingriffswirkungen sind so gering, daß auf einer Festsetzung von Ersatzmaßnahmen verzichtet werden kann.

Bad Soden im November 1995
BÜRO DR. SCHIRMACHER + PARTNER



Dipl. Geogr. Anne Schreiner