

KREISSTADT FRIEDBERG (HESSEN)

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Südlich der Königsberger Straße“

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

(Stand: 11. April 2017)

Im Auftrag des Magistrats der Kreisstadt Friedberg (Hessen)

Beuerlein
Baumgartner
Landschaftsarchitekten



Gruneliusstraße 83 60599 Frankfurt am Main Telefon: 069 / 65 67 14 email: info@pg-bb.de

INHALT

1. Planungsanlass und Aufgabenstellung.....	1
2. Entwicklungsziele	1
3. Realnutzung (Biotop- und Nutzungsstrukturen)	2
4. Freiflächenkonzeption	2
5. Darstellungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes	3
6. Darstellungen des Änderungsplanes	4
7. Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung	5
8. Artenschutz	6

ANHANG

Tabelle Eingriffs-Ausgleichsbilanz (Stand: 11.04.2017)

Bestandsplan (Plan-Nummer: 1720-1 / 1:1.000 / 11.04.2017)

Grünkonzept (Plan-Nummer: 1720-2 / 1:1.000 / 11.04.2017)

1. Planungsanlass und Aufgabenstellung

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 "Südlich der Königsberger Straße" (rechtswirksam ab 9.11.2002) auf einer Teilfläche zieht das Erfordernis nach sich, auch den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag an den geänderten Planungsstand anzupassen. Im Juni 2016 beauftragte der Magistrat der Kreisstadt Friedberg über das Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen - Abteilung Stadtplanung das Büro Beuerlein/ Baumgartner mit dieser Planungsleistung.

Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Dies erfordert eine Anpassung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung an die geänderte Planungssituation. Dabei werden als Voreingriffszustand nicht die derzeit existierenden Biotop- und Nutzungsstrukturen herangezogen, sondern die anhand des rechtskräftigen Bebauungsplanes maximal zulässigen Strukturen.

Zur Überprüfung, ob sich gegenüber dem Jahr 2002 erhaltenswerte Biotopstrukturen von Planungsrelevanz entwickelt haben, erfolgt eine Aktualisierung der Bestandserfassung der Biotop- und Nutzungsstrukturen für den Änderungsbereich.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises wird auf der Grundlage von Datenauswertungen und orientierenden Geländebegehungen beschrieben, welche artenschutzrechtlich relevanten Arten vorkommen könnten (Potentialanalyse) und welche Beeinträchtigungen sich durch den Bebauungsplan ergeben könnten (Risikoabschätzung). Hieraus werden eventuell erforderliche Vermeidungsmaßnahmen abgeleitet.

2. Entwicklungsziele

Das Ziel der Änderungsplanung besteht darin, das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet umzuwidmen. Dadurch entfällt die aus Immissionsschutzgründen (Staub, Lärm) festgesetzte 15 m breite überbaubare Grundstücksfläche mit Nutzungsbeschränkung (Üe).

Neu ist die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze innerhalb des sogenannten „Grünen Kerns“.

3. Realnutzung (Biotop- und Nutzungsstrukturen)

(vgl. Bestandsplan, Plan-Nr. 1720-1)

Die im Jahr 2002 erfassten Biotop- und Nutzungsstrukturen wurden im Sommer 2016 aktualisiert. Nach knapp 15 Jahren ergaben sich einige Änderungen im Bestand. Die im Jahr 2002 im östlichen Änderungsbereich als Brachflächen/Ruderalfluren erfassten Flurstücke sind mittlerweile bebaut. Ein ebenfalls brach liegendes Flurstück im Westteil wird als Freizeitgarten genutzt. Auf der südlichen Grundstücksfläche des Gebäudes Königsberger Straße 16 (Moschee) sind Stellplätze angelegt worden (Bereich „Grüner Kern“).

4. Freiflächenkonzeption

Die Freiflächenkonzeption für den Änderungsbereich lehnt sich an das Grünkonzept des rechtsgültigen Bebauungsplans an. Die im Rechtsplan als Puffer zwischen dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet festgesetzte Grünfläche als Bestandteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bleibt als „Grüner Kern“ erhalten, mit den entsprechenden Festsetzungen zur naturnahen Vegetationsentwicklung (Wiese, Gehölzfläche). Neu ist die Festsetzung von 480 m², der Moschee Königsberger Straße 16 zugeordneter Stellplatzfläche innerhalb der Grünzone. Die Stellplätze sind bereits angelegt worden und werden nachträglich planungsrechtlich gesichert. Sie sind nach der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Friedberg mit Bäumen je 5 Stellplätze zu überstellen.

Als Ergebnis der örtlichen Überprüfung wird zusätzlich zu den im Rechtsplan als zu erhaltend festgesetzten Bäumen die unter Punkt 3 aufgeführte Blut-Buche auf Flurstück 181/32 als zu erhaltend festgesetzt.

Die übrigen Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, Regenwasserrückhaltung, Bodenbefestigung, Gehölzartenverwendung und zu den Pflanzgeboten (Baumpflanzungen) entlang der Straße am Wartfeld bleiben erhalten.

Das anstelle des Gewerbegebietes ausgewiesene Mischgebiet Teil 3 entlang der Straße „Am Wartfeld“ erhält eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Garagen oder ihre Zufahrten ist nicht zulässig. Dadurch tritt eine ökologische Verbesserung gegenüber dem Rechtsplan ein. Der Grünflächenanteil kann von 20% (Gewerbegebiet im Rechtsplan) auf 40% (Mischgebiet Teil 3) erhöht werden.

5. Darstellungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

(vgl. Abbildung 1)

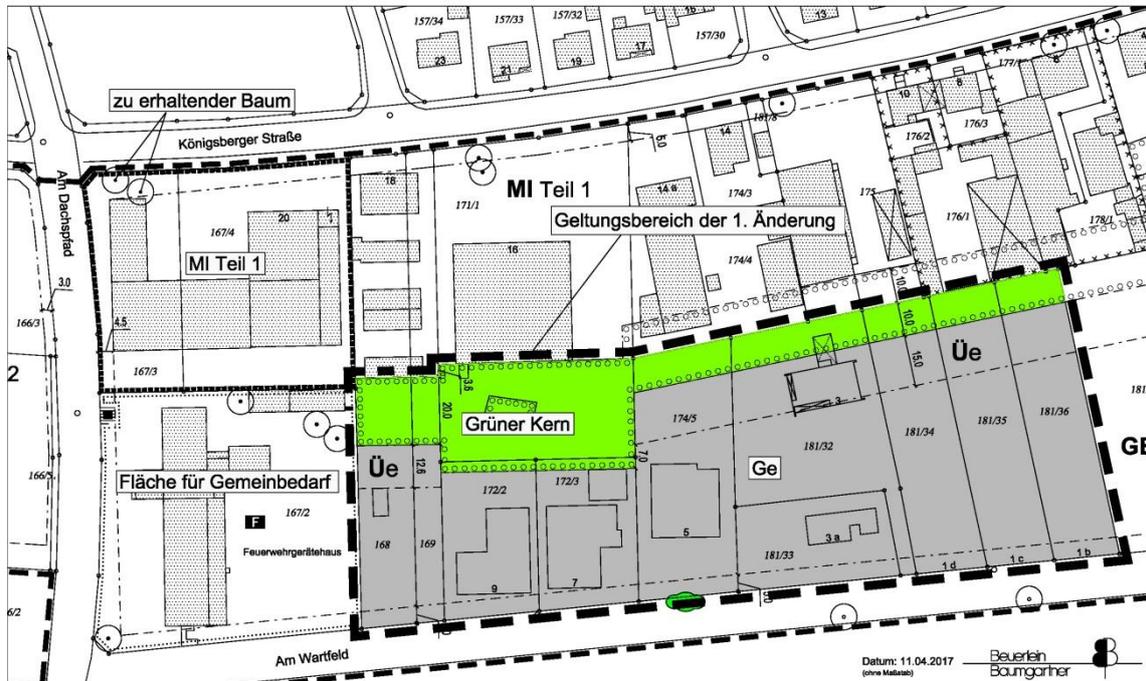


Abbildung 1: Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19 im Änderungsbereich

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein Gewerbegebiet (Ge / GRZ 0,8) entlang der Straße „Am Wartfeld“ festgesetzt. Für die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Bauflächen festgesetzten Bereiche wurde in der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung (Stand Mai 2002) von folgenden prozentualen Flächenanteilen ausgegangen:

Überbaute Flächen:	60% (davon 60% mit Dachbegrünung/40% ohne Dachbegrünung)
Versiegelte Flächen:	10%
Sonstige befestigte Flächen:	10%
Begrünte Flächen:	20%

An den rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist als Bestandteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein naturnah zu gestaltender Grünzug („Grüner Kern“) festgesetzt.

Tabelle 1: Biotop- und Nutzungsstrukturen gem. rechtskräftigem Bebauungsplan
 (die Ziffern kursiv im Klammern beziehen sich auf die Kennziffern gem. Kompensationsverordnung)

Biotop- /Nutzungstyp	m²	%	m²	%
Ge / Bauflächen (GRZ 0,8)*: 12.868 m²			12.868	78
60% Überbaute Flächen: 7.720 m ²				
- davon 40% ohne Dachbegrünung mit Regenwasser- versickerung (10.715)	3.088	19		
- davon 60% mit Dachbegrünung (10.720)	4.632	28		
10% Versiegelte Flächen (10.510)	1.287	8		
10% Durchlässig befestigte Flächen (10.530)	1.287	8		
20% Begrünte Flächen (11.221)	2.574	15		
Grüner Kern: 3.590 m²			3.590	22
- davon 50% Frischwiese (06.310)	1.795	11		
- davon 50% Gehölzfläche (02.400)	1.795	11		
Plangebiet 1. Änderung - gesamt -	16.458	100	16.458	100

* Die Ermittlung der Flächenanteile von überbauten, versiegelten und durchlässig befestigten Flächen innerhalb der Bauflächen beruht auf Annahmen auf der Grundlage von Erfahrungswerten.

6. Darstellungen des Änderungsplanes

Die im Änderungsplan festgesetzten Flächenanteile sind in Tabelle 2 dargestellt.

Beim Mischgebiet Teil 3 ist eine Überschreitung der GRZ von 0,6 durch Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten nicht zulässig, 40 % der Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen.

Durch die neu festgesetzte Stellplatzfläche verringert sich der Flächenanteil des „Grünen Kerns“ um 480 m².

Tabelle 2: Biotop- und Nutzungsstrukturen gem. 1. Änderung*

(die Ziffern kursiv im Klammern beziehen sich auf die Kennziffern gem. Kompensationsverordnung)

Biotop- /Nutzungstyp	m²	%	m²	%
MI / Bauflächen (GRZ 0,6)*			12.868	78
40% Überbaute Flächen : 5.147 m ²				
- davon 40% ohne Dachbegrünung mit Regenwasser- versickerung (10.715)	2.059	12		
- davon 60% mit Dachbegrünung (10.720)	3.088	19		
10% Versiegelte Flächen (10.510)	1.287	8		
10% Durchlässig befestigte Flächen (10.530)	1.287	8		
40% Begrünte Flächen (11.221)	5.147	31		
Grüner Kern			3.110	19
- davon 50% Frischwiese (06.310)	1.555	9,5		
- davon 50% Gehölzfläche (02.400)	1.555	9,5		
Stellplatzanlage (wasserdurchlässig befestigt)	480	3	490	3
Plangebiet 1. Änderung - gesamt -	16.458	100	16.458	100

* Die Ermittlung der Flächenanteile von überbauten, versiegelten und durchlässig befestigten Flächen innerhalb der Bauflächen beruht auf Annahmen auf der Grundlage von Erfahrungswerten.

7. Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung

Bei der Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung werden als Voreingriffszustand nicht die derzeit existierenden Biotop- und Nutzungsstrukturen herangezogen, sondern die anhand des rechtskräftigen Bebauungsplanes maximal zulässigen Strukturen.

Erläuternd zur Eingriffs-Ausgleichstabelle in der Anlage ist anzumerken, dass die Pflanzgebote auf privatem Grund entlang der Straßenflächen als durchlaufender Posten betrachtet und nicht berechnet wurden. Die naturnahen Wiesen- und Gehölzflächen im „Grünen Kern“ wurden als Neuanlage berechnet, da sie überwiegend noch nicht vollzogen sind (vgl. Bestandplan).

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, die die Umwidmung vom Gewerbegebiet zum Mischgebiet festsetzt, ergeben sich ökologische Verbesserungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Absenkung der Grundflächenzahl von 0,8 im Gewerbegebiet auf 0,6 im Mischgebiet schafft einen höheren Anteil an Grünflächen mit Bodenschluss und einer geringeren Überbauung. Biotopwertmindernd wirkt sich dagegen die Stellplatzanlage im „Grünen Kern“ aus.

Trotz der ökologischen Verbesserungen durch den höheren Begrünungsanteil ergibt die rechnerische Eingriffs-Ausgleichsbilanz nach der Kompensationsverordnung ein geringfügig-

ges Defizit von 105 Biotopwertpunkten. Der Biotopwert sinkt von 236.454 Wertpunkten auf 236.349 Wertpunkte (0,17%).

Dies ist darin begründet, dass mit einer geringeren Überbauung auch der Anteil der Dachbegrünung sinkt. Diese geht mit 19 Biotopwertpunkten pro m² in die Berechnung ein, wohingegen die begrünten Freiflächen (11.221) lediglich 14 Biotopwertpunkte pro m² erhalten.

Aufgrund der Geringfügigkeit des rechnerischen Defizits und der tatsächlich zu erwartenden ökologischen Verbesserung des Änderungsplans gegenüber dem Rechtsplan werden aus fachgutachterlicher Sicht zusätzliche Kompensationsmaßnahmen als nicht notwendig erachtet.

8. Artenschutz

Da sich das Änderungsgebiet überwiegend aus nicht öffentlich zugänglichen Privatgrundstücken zusammensetzt, wird auf der Grundlage der Datenauswertung und orientierender Geländebegehungen von außen (öffentlich zugängliche Standorte) beschrieben, welche artenschutzrechtlich relevanten Arten festgestellt wurden, welche Arten potenziell vorkommen könnten und welche Beeinträchtigungen sich durch den Bebauungsplan ergeben könnten (Potentialanalyse und Risikoabschätzung). Angesichts der vorhandenen, innerstädtischen Biotopstrukturen wird diese Vorgehensweise für geeignet erachtet. Es erfolgten zwei Begehungen am 6. und 30. Juli tagsüber. Bei den Begehungen wurde insbesondere gezielt nach Reptilien- und Vogelarten gesucht. Am 6. Juli wurden die Begehungen bis in die Nacht zur Erfassung der Fledermausvorkommen ausgedehnt. Die Ergebnisse der Potentialanalyse und Risikoabschätzung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Säugetiere

Als artenschutzrechtlich relevante Säugetierarten wurden die streng geschützten Fledermausarten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) festgestellt. Quartiere der Zwergfledermaus (Spalten, Verschalungen, Zwischendächer oder Hohlwände) können sowohl in den Gebäuden des Untersuchungsgebietes, als auch im angrenzenden Siedlungsbereich oder dem ehemaligen amerikanischen Kasernengelände vorkommen. Es handelt sich bei dieser Art um die häufigste und fast flächendeckend verbreitete Fledermaus im Siedlungsbereich. Bei der zweiten mit dem Detektor festgestellten Art, dem Großen Abendsegler, gab es keine Hinweise auf ein Quartier im Untersuchungsgebiet.

Vögel

Im Rahmen der Ortsbegehungen wurde 15 Vogelarten registriert. Weitere 20 Arten können als potenzielle Besiedler des Untersuchungsraumes eingestuft werden. Die Artenzusammensetzung ist typisch für den Ortsrandbereich. Von den als Brutvögel festgestellten Arten befinden sich die Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*), der Haussperling (*Passer domesticus*) und der Stieglitz (*Carduelis carduelis*) in Hessen in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Den höchsten Gefährdungsgrad bei den potenziell vorkommenden Arten hat der Gartenrot-

schwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), der sich nach Werner et al. (2014) in Hessen in einem ungünstig-schlechten Erhaltungszustand befindet und als stark gefährdet in der Roten Liste geführt wird. Die Art kommt aber regelmäßig im Siedlungsbereich vor und brütet dort in Naturhöhlen, in Nistkästen oder in Gebäudenischen. Weitere potenziell vorkommende, gefährdete Vogelarten sind der Star (*Sturnus vulgaris*) und der Trauerschnäpper (*Ficedula hypoleuca*), der Mauersegler (*Apus apus*) als Gebäudebrüter sowie die Türkentaube (*Streptopelia dacocto*), der Bluthänfling (*Carduelis cannabina*) und die Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*) als Brutvögel in den Gehölzen.

Reptilien

Nach Reptilien und speziell der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wurde in den Randbereichen der Gärten und zum Kasernengelände hin bei günstigen Witterungsbedingungen gesucht. Tiere dieser Gruppe wurden im Rahmen der Begehungen jedoch nicht nachgewiesen.

Schmetterlinge

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und weitere national streng geschützte Arten sind im Untersuchungsgebiet auf Grund ihrer meist speziellen Lebensraumsprüche nicht zu erwarten. Als besonders geschützte, verbreitete Arten wurden der Kleine Heufalter (*Coenonympha pamphilus*) und der Hauhechelbläuling (*Polyommatus icarus*) in der Straße „Am Wartfeld“ beobachtet.

Sonstige Tiergruppen

Für weitere Tiergruppen (Amphibien, Fische und Rundmäuler, Haut- und Netzflügler, Libellen, Käfer, Fang- und Heuschrecken, Krebse, Spinnentiere, Weichtiere) wurde geprüft, ob besonders und streng geschützte Arten vorkommen können. Besonders geschützte Arten aus den Tiergruppen der Hautflügler (z.B. Wildbienen), Netzflügler (z.B. Ameisenjungfer), Käfer (z.B. Bockkäfer), Fang- und Heuschrecken (z.B. Blauflügelige Ödlandschrecke) und Weichtiere (z.B. Weinbergschnecke) können potenziell vorkommen. Aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensräume (u.a. Gewässer) oder aufgrund ihrer speziellen Lebensraumsprüche ist das Vorkommen streng geschützter Arten aus den aufgeführten Tiergruppen im Untersuchungsgebiet auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die vordringliche Artenschutzmaßnahme im Untersuchungsgebiet ist die Sicherung alter und großer Bäume als wichtige Lebensraumstrukturen. Bei ihrem Erhalt ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen Veränderungen in der Artenzusammensetzung des Gebietes eintreten. Eine Betroffenheit von besonders oder streng geschützten Arten bezüglich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist bei keiner der besprochenen Tiergruppen durch die Planänderung zu erwarten.

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen bei der Umsetzung der Planung wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan auf die Bauzeitenregelung hingewiesen (Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit vom 1. Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres). Vor einem Abriss von Gebäuden müssen diese auf Nistplätze von europäisch

geschützten Vogelarten und auf mögliche Quartiere von Fledermäusen hin untersucht werden. Auch sollte ein Abriss oder eine Sanierung nach Möglichkeit außerhalb der Brutzeit begonnen werden.

Zur Wahrung bzw. Verbesserung des Erhaltungszustandes von Vögeln und Fledermäusen wird empfohlen, im vorhandenen Baum- oder Gebäudebestand an einem mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmenden geeigneten Standort zwei spezielle Nisthilfen für den Gartenrotschwanz fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Neubebauung wird empfohlen, entsprechende Nisthilfen für Gebäudebrüter wie Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Mauersegler und Haussperling und für Fledermäuse fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.