

**Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan
„Kurpark West“**

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Auftraggeber:

Magistrat der Stadt Bad Vilbel

Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Auftragnehmer:

**natur
Profil**

Planung und Beratung
Dipl.-Ing. M. Schaefer
Kettelerstraße 33
61169 Friedberg
Tel.: 0 60 31-20 11
Fax: 0 60 31-76 42
e-mail: info@naturprofil.de

Stand: März 2018

Bearbeitung:

Projektleitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Sachbearbeitung: C. Rosenstein (Dipl.-Ing.)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

CAD: A. Jäschke

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	2
2	Bestand	2
2.1	Lage des Plangebietes	2
2.2	Planungsrechtliche Situation.....	3
2.2.1	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	3
2.3	Naturräumliche Lage.....	4
2.4	Geologie und Boden	4
2.5	Biotoptypen und Vegetation.....	5
2.6	Fauna	8
2.7	Wasser und Wasserschutzgebiete	9
2.8	Klima, Luft	10
2.9	Landschaftsbild, Erholung.....	11
2.10	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und –objekte.....	11
2.11	Zusammenfassende Bestandsbewertung	11
3	Beschreibung des Vorhabens	13
4	Darstellung der wesentlichen Auswirkungen	13
5	Entwicklungsziele/Maßnahmenkonzept	13
6	Landschaftsplanerische Festsetzungsvorschläge	14
7	Literatur	16

1 EINLEITUNG

Mit den vorgesehenen planerischen Festsetzungen des Bebauungsplans soll neben dem Erhalt des Kurhauses eine Stadthalle und ein Hotel mit darunter liegender Tiefgarage ermöglicht werden.

Im Januar 2017 beauftragte der Magistrat der Stadt Bad Vilbel das Büro Naturprofil – Dipl.-Ing. M. Schaefer, Friedberg mit der Erarbeitung eines Landschaftsplanerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan "Kurpark West".

Aufgabe des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags ist zunächst die Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes und der zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderungen aus naturschutzfachlicher Sicht. Für die landschaftsplanerischen Erfordernisse im Geltungsbereich werden geeignete Entwicklungsmaßnahmen vorgeschlagen. Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag bildet eine Abwägungsgrundlage auf der Ebene der Bauleitplanung gemäß § 1a BauGB, seine Maßnahmenvorschläge sind unter dem Vorbehalt der Abwägung in den Bebauungsplan zu integrieren.

Da ein Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt wird, entfällt die sogenannte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine naturschutzfachliche Bilanzierung mit Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung ist nach den Vorgaben des Gesetzgebers somit nicht erforderlich.

Das Planungsgebiet umfasst das Kurhaus, das Hallenschwimmbad, den Parkplatz entlang des Schwarzen Wegs, Teile der vorhandenen Parkanlage im Umfeld des Hallenschwimmbades sowie Teilflächen des Schwarzen Weges und der Niddastraße. Die Niddastraße endet als Sackgasse innerhalb des Geltungsbereiches und wird zur Zeit als Fußgängerzone und zur Andienung des Kurhauses und der Mediathek auf der Niddabrücke genutzt.

2 BESTAND

2.1 Lage des Plangebietes

Das Gebiet liegt auf der nördlichen Seite der Nidda und grenzt an die Kasseler Straße, den Schwarzen Weg, den östlichen Teil des Kurparks und den Nidda-Uferweg an.

Das Planungsgebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 2 ha. Zur Zeit befindet sich das Hallenbad, eine Stellplatzanlage für PKWs, das Kurhaus mit Nebengebäuden, Teile der Niddastrasse sowie Teile des Kurparks innerhalb des Geltungsbereichs.



Abbildung 1: Lage im Raum (rot umrandet = Planungsgebiet)

2.2 Planungsrechtliche Situation

2.2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 mit Planstand 31.12.2015 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain stellt die Flächen wie folgt dar: Grünfläche (Parkanlage), Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion und Vorbehaltsgebiet für den besonderen Grundwasserschutz sowie Vorranggebiet für Regionalparkkorridor und überörtliche Fahrradroute. Der Regionalparkkorridor und die überörtliche Fahrradroute liegen unmittelbar entlang der Nidda.

Der Landschaftsplan ist entsprechend der Darstellung des Regionalverbandes Frankfurt-RheinMain in dem Regionalen Flächennutzungsplan integriert (vgl. <https://www.region-frankfurt.de/Organisation/Planung>).

2.3 Naturräumliche Lage

Das Planungsgebiet gehört entsprechend der naturräumlichen Gliederung nach KLAUSING (1988) zur Friedberger Wetterau (234.30). Hierbei handelt es sich um eine Untereinheit der naturräumlichen Haupteinheit Wetterau (234). Die Wetterau ist ein nahezu waldfreies Gebiet und aufgrund ihrer fruchtbaren Lößböden die ertragreichste Ackerlandschaft Hessens. Die Höhenlagen bleiben im Wesentlichen unter 250 m. Von der Nidda und ihren zahlreichen Nebenflüssen durchflossen, ist die Wetterau in zahlreiche Rücken und Senken gegliedert, in deren Grund sich teilweise breite Auen, wie die der Nidda, ausgebildet haben.

Das Planungsgebiet selbst liegt innerhalb der engeren Nidda-Aue, die Sohltiefe der im angrenzenden Bereich renaturierten Nidda liegt allerdings um ca. 3 m unterhalb des angrenzenden Geländes.

2.4 Geologie und Boden

Auf Grund der Lage innerhalb des Stadtgebietes und der in den 20´er und 60´er Jahre des letzten Jahrhunderts durchgeführten Begradigungsmaßnahmen an der Nidda wurden die Böden stark verändert. Entsprechend einem vorliegenden Hydrogeologischen Gutachtens aus dem Jahre 1990 (vgl. Hessisches Landesamt für Bodenforschung 1990) und einem vorliegenden Schichtenverzeichnis (vgl. Sozietät Grundbau und Ingenieurgeologie Frankfurt 1990) liegen Auffüllungen in einer Stärke von 0,40 m bis 2,45 m vor. Das heißt, dass die natürlichen Böden auch außerhalb der vorhandenen Bebauung und der vorhandenen Stellplatzanlage erheblich anthropogen überformt sind und die Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt gegeben sind. Dies betrifft insbesondere die Archivfunktion für Natur- und Kulturgeschichte, aber auch die Lebensraumfunktion insbesondere für Pflanzen: natürliche oder naturnahe Pflanzengesellschaften, die für eine Aue typisch wären, sind nicht vorhanden. Der Boden innerhalb der Parkanlage ist als sogenannter Hortisol anzusprechen, das heißt als Bodentyp, der durch gärtnerische Nutzung und Pflege eine starke Veränderung erfahren hat.

Demgegenüber sind die Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Filter- und Pufferfunktion sowie Stoffumwandler für organische Schadstoffe) in den nicht überbauten Bereichen eingeschränkt vorhanden.

Natürlicherweise kämen in der Aue grundwasserbeeinflusste Böden, d.h. Vega, Auelehmböden und örtlich Anmoorgleye mit Auelehm als Ausgangsgestein vor. Solche Böden liegen reliktsch unter den Auffüllungen vor. Holozäner Auelehm mit zum Teil sandigen Schichten wurde bei den Untersuchungen im Jahre 1990 in einer Tiefe von 2,70 bis 5,00 m festgestellt. Darunter befindet sich pleistozäner sandiger Kies der Nidda.

Die im Jahre 1990 eingemessenen Grundwasserhöhen liegen zwischen 2,70 und 4,00 m unter Gelände.

Der Bodenvierer Hessen stellt für die hier betrachteten Flächen keine Informationen zur Verfügung. Auf Grund des relativ hohen Versiegelungsgrades und der ansonsten vorhandenen anthropogenen Überformungen in Form von Auffüllungen ist insgesamt der Funktionserfüllungsgrad bezogen auf die Bodenfunktionsbewertung aus gutachterlicher Sicht als sehr gering bis bestenfalls gering einzustufen.

2.5 Biotoptypen und Vegetation

Die Beschreibung der Biotoptypen basiert auf Vorortaufnahmen, die im Frühjahr 2017 durchgeführt wurden. Die Biotoptypen und die Vegetation sind zum Teil als naturfern (Straßenraum, Dachfläche und Parkplatz) und zum Teil als mäßig naturnah (Park mit Großbaumbestand) einzustufen, es handelt sich hierbei um die folgenden Biotoptypen, die gemäß der Biotopliste der Kompensationsverordnung klassifiziert wurden:

Typ. Nr.	Nutzungstyp	Bemerkung
04.110/04.120	Einzelbäume	Bei den als Einzelbäume kartierten Bäumen handelt es sich um drei sehr große Kastanien und ansonsten überwiegend um Ahornbäume, die im Bereich des Parkplatzes stehen.
10.510/10.520	Versiegelte Fläche	Neben der eigentlichen Straßenfläche sind auch die Fußwegeflächen und der Parkplatz versiegelt.
10.530	Wasserdurchlässige Befestigung	Hierbei handelt es sich um Teile der Fußwegeflächen und eine Feuerwehrezufahrt, die wassergebunden sind oder aus Rasengittersteinen bestehen.
10.710	Gebäude: Dachfläche nicht begrünt	Die Dachflächen des Kurhauses und des Hallenbades sowie aller Nebengebäude sind ausnahmslos nicht begrünt.
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlage	Es wurden Grünflächen, die nur einen geringen Baumbestand aufweisen, als gärtnerisch gepflegte Anlage eingestuft. Hier kommen auch typische Ziersträucher, wie Schneebeere (<i>Symphoricarpos chenaultii</i>), Eibe (<i>Taxus baccata</i>), Forsythie (<i>Forsythia spec.</i>), immergrüner Großblatt-Schneeball (<i>Viburnum rhytidophyllum</i>) u.a. vor.
11.231	Park mit Großbaumbestand	Die westlich und südlich des Hallenbades liegenden Teile der Parkanlage weisen einen Großbaumbestand auf. Die Bäume haben einen Stammumfang in einem Meter Höhe gemessen von bis zu ca. 3,00 m. An Arten kommen überwiegend Roßkastanien (<i>Aesculus hippocastanum</i>) aber auch Sumpfyzpressen (<i>Taxodium distichum</i>), Edelkastanie (<i>Castanea sativa</i>), Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>), Buche (<i>Fagus sylvatica</i>), Kiefer (<i>Pinus spec.</i>), Platane (<i>Platanus x acerifolia</i>), Birke (<i>Betula pendula</i>), Fichte (<i>Picea abies</i>) und Kugelahorn (<i>Acer platanoides 'Globosum'</i>) vor. Unter den Bäumen befindet sich fast ausnahmslos eine intensiv gepflegte Rasenfläche oder Wegeflächen. An der Rückwand des Hallenschwimmbades befindet sich zudem ein Kinderspielplatz.

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass das Planungsgebiet südlich und westlich des Hallenschwimmbades einen Park mit Großbaumbestand und zum Teil eine gärtnerisch gepflegte Anlage darstellt. Zwischen den Gebäudekomplexen und dem Schwarzen Weg befindet sich ein Parkplatz mit versiegelten Flächen. Zudem ist das Gebiet geprägt durch den Gebäudebestand zu dem u.a. das denkmalgeschützte Kurhaus und der denkmalgeschützte Friedrich-Karl-Sprudel gehört. Weiterhin befindet sich das Hallenbad und Nebengebäude des Kurhauses im Planungsgebiet.

Einen Eindruck über das Gebiet geben die folgenden Fotos.



Abb. 2: Blickrichtung Osten auf den Rand des Parkplatzes



Abb. 3: Blickrichtung Osten: Parkanlage auf der Rückseite des Kurhauses und die Mediathek-Brücke im Hintergrund



Abb. 4: Blickrichtung Osten: Kurpark auf der Rückseite des Hallenbades



Abb. 5: Blickrichtung Westen auf das Hallenbad, im Vordergrund der Friedrich-Karl-Sprudel



Abb. 6: Blickrichtung Norden auf den verkehrsberuhigten Teil der Niddastraße.

2.6 Fauna

Zur Erfassung der faunistischen Bedeutung des Gebietes wurde eine Strukturkartierung im Hinblick auf Brutvögel (insbesondere Baumhöhlen) und im Hinblick auf Fledermausquartiere vorgenommen. Zudem erfolgte eine gezielte Untersuchung bezogen auf Spechte.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass insgesamt 5 Bäume mit Stammaushöhlungen im Planungsgebiet vorhanden sind, ein weiterer Baum mit Stammaushöhlung liegt unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich zwischen der Nidda und dem Uferweg.

Eine aktuelle Quartiersnutzung besteht bei diesen Bäumen nicht, ein sporadischer Besatz mit Fledermäusen kann allerdings zukünftig nicht ausgeschlossen werden. Auch könnten sich in diesen Höhlungen Vögel einnisten. Auf insgesamt vier Bäumen konnten zudem Nester nachgewiesen werden, die von Krähen, Elstern oder Stadtauben stammen könnten.

Das Kurhaus mit seinem Anbau bietet u.a. im Bereich der Dachrinnen und Dachüberständen Nischen, die von Mauerseglern oder Zwergfledermäusen als Unterschlupf genutzt werden könnten, bei einer durchgeführten Inspektion ergaben sich aber keine Hinweise auf eine tatsächliche Nutzung. Die glatte Fassade des Hallenbades bietet weder für Fledermäuse noch für Vögel potentielle Möglichkeiten für Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

Avifauna

Insgesamt konnten 21 Vogelarten beobachtet werden, innerhalb des Geltungsbereichs kommen allerdings nur die folgenden Arten als Brutvogel vor: Amsel, Blaumeise, Buchfink, Kleiber,

Kohlmeise, Ringeltaube, Rotkehlchen, Star, Stieglitz und Zaunkönig. Bis auf den Stieglitz handelt es sich hierbei um ubiquitäre Arten, die in einem günstigen Erhaltungszustand sind. Der Stieglitz wird in der Roten Liste Hessen in der Vorwarnstufe geführt und der Erhaltungszustand ist ungünstig bis unzureichend. Als Brutvogel außerhalb des Geltungsbereiches konnten zudem der Buntspecht, der Grünfink, die Heckenbraunelle, der Kernbeißer und die Rabenkrähe beobachtet werden.

Fledermäuse

Eine Nutzung als Jagdrevier für siedlungsorientierte Arten ist anzunehmen, insbesondere entlang des Baumbestandes an der Nidda. Tagesquartiere sind zudem im Bereich der vorhandenen Baumhöhlen und im Bereich von Gebäudenischen möglich. Winterquartiere sind aber im Geltungsbereich des Bebauungsplans sehr unwahrscheinlich.

Weitere Arten

Mit dem Vorkommen von weiteren geschützten oder seltenen Arten, insbesondere der Artengruppen Reptilien, Tagfalter und Amphibien, ist aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur, der zum Teil intensiven Erholungsnutzung und der Lage innerhalb des Kernbereichs von Bad Vilbel und der damit einhergehenden Störwirkungen nicht zu rechnen. Ansonsten kann von einem Vorkommen häufiger und ungefährdeter Wirbelloser bzw. Insekten innerhalb der Parkanlage ausgegangen werden. Ebenso sind Kleinsäuger, wie Eichhörnchen und Maulwurf zu erwarten.

2.7 Wasser und Wasserschutzgebiete

Oberflächengewässer kommen im Planungsgebiet nicht vor. Das Gebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten aber innerhalb der qualitativen Heilquellenschutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks WSG ID 440-088 (vgl. <http://gruschu.hessen.de/>). Innerhalb dieser Schutzzone sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Zuständig für die Genehmigung ist der Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz.

Aktuelle Daten zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Die im Jahre 1990 eingemessenen Grundwasserhöhen lagen bei 2,70 bis 5,00 m unter Gelände. Das Grundwasser steht somit nicht unmittelbar oberflächennah an.

Oberflächengewässer kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor, unmittelbar angrenzend verläuft die Nidda, die in den zurückliegenden Jahren auf Höhe des Geltungsbereiches renaturiert wurde. Aufgrund der Nähe zu der Nidda ist ein Risiko bezüglich auftretender Hochwasserereignisse gegeben: Teile des Gebietes könnten bei einem Hundertjährigen Hochwasser (HQ100) und bei extremen Hochwasser (HQextrem) überflutet werden. Das HQextrem steht für selten vorkommende extreme Hochwasserereignisse, die deutlich seltener als das Hundertjährige Hochwasser eintreten und in Hessen durch den 1,3-fachen Abfluss des HQ100 definiert wird (vgl. nachfolgende Darstellung des HLNUG aus den im Internet veröffentlichten Hochwasserrisikomanagementplänen, im Internet zu finden unter: <http://www.hlnug.de/themen/wasser>).

Die von einem HQ100 betroffenen Bereiche sind blau umrandet und blau schraffiert. Die von einem HQextrem betroffenen Bereiche sind rot umrandet und rot schraffiert. Schemenhaft sind

in der Karte die vorhandenen Gebäude, d.h. das Kurhaus mit Anbau sowie das Hallenbad zu erkennen.

Nicht betroffen ist ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (vgl. <http://www.geoportal.hessen.de/Überschwemmungsgebiete>) sowie der Uferrandstreifen der Nidda.

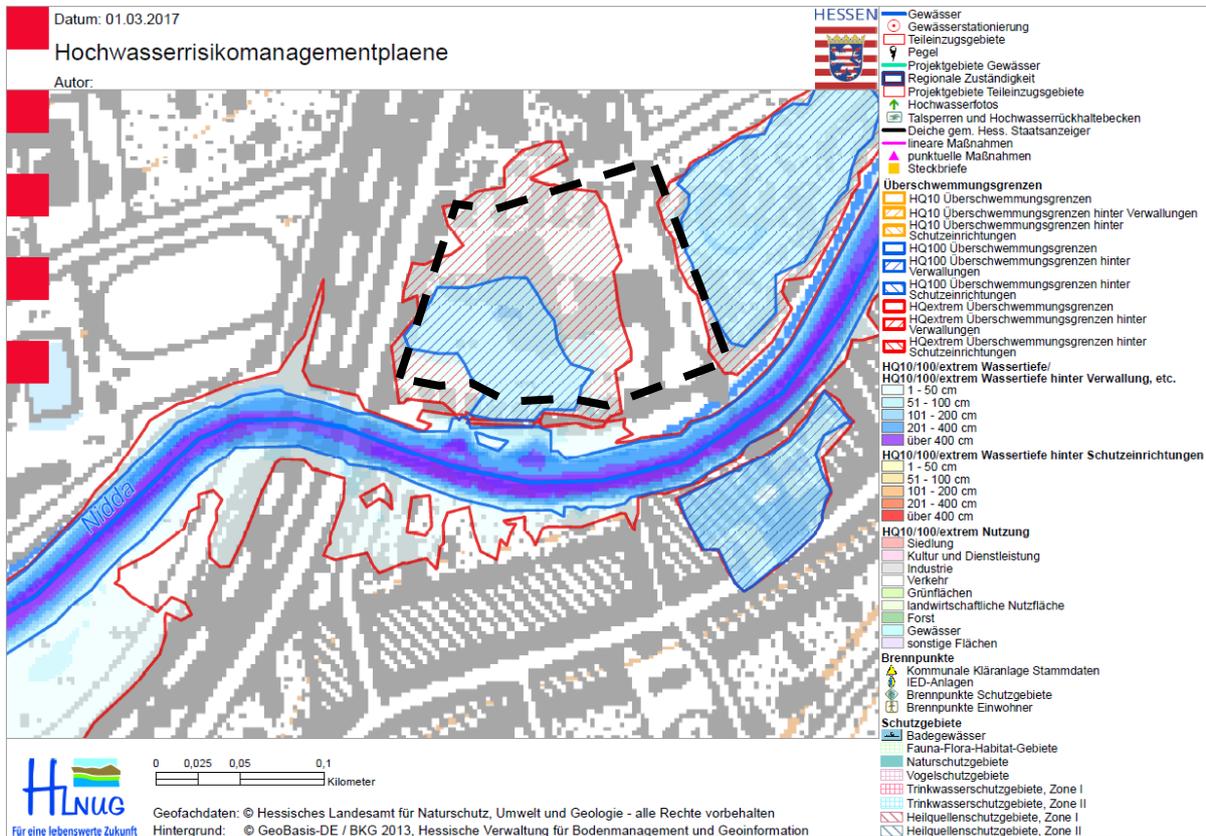


Abb 1: Darstellung der von Hochwasser betroffenen Bereiche (HQ100 und HQextrem) (ungefähre Grenze des Geltungsbereiches in Schwarz gestrichelt)

Die Grundwassererneubildungsrate ist im Bereich des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Bauungen und versiegelten Wegeflächen nur eingeschränkt gegeben. Zur Versickerungsfähigkeit des Bodens liegen keine konkreten Angaben vor, sie ist aufgrund der vorhandenen Auffüllungen nur schwer abschätzbar.

2.8 Klima, Luft

Die Region, in welchem das Planungsgebiet liegt, gehört dem warmgemäßigten Klima an. Die Niederungen der Wetterau, mit Höhenlagen zwischen 100 m und 300 m über NN, sind gekennzeichnet durch vergleichsweise niedrige Windgeschwindigkeiten, relativ hohe Lufttemperaturen und geringe Niederschlagshöhen. So beträgt die mittlere Windgeschwindigkeit im Jahr 2-3 m/s, die mittlere Jahrestemperatur 10 bis 11°C und die mittlere Niederschlagshöhe als 10 Jahresmittel der Jahre 2000 bis 2010 600 – 700 mm/Jahr (vgl. Umweltatlas Hessen im Internet: <http://atlas.umwelt.hessen.de>). Im Nahbereich der Flüsse, wie der Nidda, kommt es vor allem im Herbst und Winter zu Talnebel.

Das Planungsgebiet ist Teil eines innerstädtischen Grünsystems, das sich entlang der Nidda zieht und überwiegend aus dem Kurpark besteht. Die Parkanlage ist vorwiegend geprägt durch Großbäume und Rasenflächen. Vor diesem Hintergrund ist von einer mikroklimatisch begünstigten Situation auszugehen. Die vorhandenen Bäume sorgen insbesondere an warmen Sommertagen für eine angenehme Kühle aufgrund der vorhandenen Schattenwürfe. Zudem haben die Bäume im gewissen Umfang eine filternde Wirkung, so dass bezogen auf Luftschadstoffe ebenfalls von einer günstigeren Situation im Verhältnis zum städtisch geprägten Umfeld ausgegangen werden kann. Beeinträchtigt werden die bioklimatischen Funktionen allerdings durch die vorhandene Parkplatznutzung und die angrenzenden Straßen, zu denen die vielbefahrene Kasseler Straße gehört, hiermit in Verbindung zu bringen ist vor allem eine Überwärmung.

Eine Funktion als Ventilations-/Kaltluftabflussbahn kann das Gebiet gegenwärtig nur eingeschränkt erfüllen, da die vorhandenen Gebäude (Kurhaus mit Nebengebäude und Hallenschwimmbad) sowie der unmittelbar westlich liegende Bahndamm Querriegel in der Talauflage der Nidda darstellen, die einen Abfluss von Kaltluft außerhalb des eigentlichen Gewässerbettes reduzieren.

2.9 Landschaftsbild, Erholung

Das Planungsgebiet bietet aufgrund der Nutzung als Kurpark Möglichkeiten zur Erholungsnutzung. Im Gebiet liegt zudem ein Kinderspielplatz und die vielbenutzte Regionalparkroute entlang der Nidda, die auch eine überörtliche Radwegeverbindung darstellt. Das im Gebiet vorhandene Hallenbad hat eine besondere Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung. Das bestehende Ensemble aus Kurhaus, Vorplatz und Mediathekbrücke ist zudem Stadtbild prägend.

Die vorhandenen großkronigen Bäume sind darüber hinaus landschaftsbildprägend auch für den angrenzenden Stadtraum.

2.10 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und –objekte

Im Plangebiet kommen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete vor, ebenso sind keine geschützten Biotopflächen vorhanden.

Eine Betroffenheit von Schutzziele eines FFH- oder VSG-Gebietes liegt nicht vor. Biotope, die in den Anhängen der FFH-Richtlinie genannt werden, kommen nicht vor.

2.11 Zusammenfassende Bestandsbewertung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder –objekte betroffen. Beachtenswerte Strukturen in Form von einem Park mit Großbaumbestand sind vorhanden. Es kommen zudem Bäume mit Höhlungen und Nestern vor, die potenzielle Quartiere für Fledermäuse und Brutstandorte von Vögeln als geschützte Arten darstellen.

Eine Betroffenheit von Schutzziele eines FFH- oder VSG-Gebietes liegt nicht vor. Biotope, die in den Anhängen der FFH-Richtlinie genannt werden, kommen nicht vor.

Die Böden sind zu ca. 60% entweder überbaut und versiegelt sowie darüber hinaus durch Auffüllungen anthropogen überformt, so dass der Funktionserfüllungsgrad bezogen auf die Bodenfunktionen insgesamt als sehr gering bis gering einzustufen ist.

Im Rahmen von gezielten Untersuchungen konnten verschiedene überwiegend häufige Vogelarten der Siedlungen und Grünflächen aber keine Spechte im Gebiet als Brutvogel nachgewiesen werden. Zwei Buntspechthöhlen befinden sich allerdings im Umfeld des Plangebietes. Aktuell genutzte Fledermausquartiere konnten im Gebiet ebenfalls nicht nachgewiesen werden.

Das Planungsgebiet bietet aufgrund der Nutzung als Kurpark Möglichkeiten zur Erholungsnutzung. Im Gebiet liegt zudem ein Kinderspielplatz und die vielbenutzte Regionalparkroute entlang der Nidda, die auch eine überörtliche Radwegeverbindung darstellt. Das im Gebiet vorhandene Hallenbad hat eine besondere Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung.

Aufgrund der vorhandenen Gebäude kann das Planungsgebiet eine Funktion als Ventilations- und Kaltluftabflussbahn nur eingeschränkt erfüllen.

Oberflächengewässer kommen im Gebiet nicht vor, das Grundwasser steht in einer Höhe von ca. 2,70 bis 5,00 m unter Flur.

Ein festgesetztes Hochwasserüberschwemmungsgebiet ist nicht betroffen, allerdings könnten selten bis sehr selten auftretende Hochwasserereignisse (HQ100 und HQextrem) Teilbereiche des Gebietes erreichen. Das Planungsgebiet liegt zudem in der qualitativen Heilquellenschutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks.

3 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Im Planungsgebiet soll entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans neben dem vorhandenen Kurhaus, eine Stadthalle, ein Hotel mit darunter liegender Tiefgarage ermöglicht werden.

4 DARSTELLUNG DER WESENTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Es ergibt sich ein geringfügiger Verlust von öffentlicher Grünfläche bzw. Parkanlage, der sich insbesondere auf das Landschaftsbild, den Bodenhaushalt, das Klima und die Luft sowie auf auswirkt. Kompensiert wird dieser Verlust allerdings durch die vorgesehenen Dachbegrünungen und insbesondere durch die in Teilen vorgesehene Begrünung der Tiefgarage.

Bezogen auf die genannten Schutzgüter sind folgende Sachverhalte bemerkenswert:

Landschaftsbild: Es findet eine Umwandlung von Parkflächen mit Großbaumbestand in Siedlungsfläche (Sondergebiet Kurpark) statt, hierdurch wird eine ortsbildprägende Grünfläche teilweise beseitigt.

Boden: die Böden sind zu ca. 60 % bereits versiegelt oder überbaut und ansonsten durch Auffüllungen vorbelastet, dennoch sind die Bodenfunktionen teilweise vorhanden. Auf den zusätzlich versiegelten Flächen werden diese Bodenfunktionen vollständig beseitigt.

Wasser: es kommt zu einer Überbauung von Flächen, die in der qualitativen Heilquellenschutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks liegen.

Klima und Luft: die betroffenen Flächen haben zwar nur eine eingeschränkte Bedeutung als Kaltluftabflussbahn, dienen aber im gewissen Umfang der Kaltluftentstehung, die durch die zusätzliche Versiegelung reduziert wird.

Pflanzen, Tiere und Lebensräume: Durch die zusätzlichen Versiegelungen ergibt sich ein Verlust von Biotopstrukturen mit mittlerer Bedeutung (Parkanlage mit Großbaumbestand). Einzelne Bäume weisen Baumhöhlen auf, an den vorhandenen Gebäuden sind zudem Nischen vorhanden, beide Strukturen sind als potenzielle (Sommer-)Quartierstandorte für Fledermäuse geeignet. Eine aktuelle Quartiersnutzung konnte allerdings nicht nachgewiesen werden. Zudem sind auch einzelne Bäume betroffen, in denen Vogelnester angetroffen wurden.

5 ENTWICKLUNGSZIELE/MAßNAHMENKONZEPT

Aus Sicht der Landschaftsplanung ergeben sich im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung folgende Entwicklungsziele:

- Erhaltung von möglichst vielen Bäumen.
- Schutz von Lebensräumen geschützter Arten.

- Hoher Durchgrünungsgrad zur Minimierung der bioklimatischen Auswirkungen unter Einbeziehung von Dachbegrünungen.
- Tier- bzw. insektenfreundliche Gestaltung der privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen (einschließlich der begrünten Dach- und Tiefgaragenflächen)
- Reduzierung der zusätzlichen Versiegelung auf das unabdingbar Notwendige als Maßnahme des vorsorgenden Bodenschutzes.
- Zur Entlastung des Wasserhaushalts ist das Niederschlagswasser unbegrünter Dach- und Freiflächen zu sammeln und zu verwenden, soweit es nicht auf dem Grundstück selbst versickert wird.
- Sicherung der Erholungsqualität im öffentlichen Raum.

6 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGSVORSCHLÄGE

Festsetzungen:

Für die Umsetzung der vorstehend aufgeführten Maßnahmen werden neben Festsetzungen durch Planzeichen die folgenden grünordnerischen Textfestsetzungen vorgeschlagen.

1. Rückhalt und ggf. Nutzung von Niederschlagswasser
2. Die verbleibende öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage ist in ihrem Bestand mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Rasenflächen zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die Gehölzpflanzungen sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Für Nachpflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze gemäß Auswahlliste 1 zu verwenden.
3. Innerhalb der Grünflächen bzw. der Sondergebiete sind insgesamt jeweils fünf Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel und fünf künstliche Quartiere für Fledermäuse an geeigneten Baumbeständen und/oder an Gebäuden anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
4. Die als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen kommen, sind Ersatzpflanzungen (Bäume im Verhältnis 1 : 1) gemäß Auswahllisten 1 vorzunehmen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
5. Extensive Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern
6. Intensive Begrünung von Tiefgaragenflächen

Auswahlliste 1:

Mindestqualität: Hochstamm, 4 x v Stammumfang 20 –25 cm

Acer campestre (Feldahorn)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Acer platanoides (Spitzahorn in Sorten)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fraxinus excelsior (Esche)

Quercus petraea (Traubeneiche)

Quercus robur (Stieleiche)

Tilia cordata (Winterlinde in Sorten)

Tilia platyphyllos (Sommerlinde in Sorten)

Hinweis zum Artenschutz:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v. a. europäische Vogelarten, ggf. Fledermausarten) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sollten Baumfällungen möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d. h. nur nach dem 31.10. und vor dem 01.03. des Folgejahres, durchgeführt werden. Bei Abrissarbeiten oder Baumaßnahmen an den bestehenden Gebäuden ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von europäischen Vogel- oder Fledermausarten, betroffen sein können. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

Für die Beleuchtung von Straßen und Zufahrten sowie für die Außenbeleuchtung an Gebäuden wird die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) empfohlen.

Die privaten Freiflächen und die öffentlichen Grünflächen sollten tierfreundlich gestaltet werden. Hierzu gehört z. B. die Verwendung von naturraumtypischen Sträuchern und Stauden in entsprechenden Anteilen sowie von kräuterreichen Saatgutmischungen für Rasen- oder Wiesenflächen, außerdem die Verwendung von unbehandelten Hölzern, Natursteinen und Wasser als Gestaltungselemente. Einzäunungen sollten mit einer Bodenfreiheit von 10 cm errichtet werden, um Wanderungsbewegungen von Kleinsäugetieren zu ermöglichen.

7 LITERATUR

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der aktuellen Fassung

HESSISCHER MINISTER FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2005):
Kompensationsverordnung (KV) vom 1. September 2005. GVBl. I S. 624

HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG (HRSG.) (1991): Hydrogeologisches Kartenwerk Hessen. M. 1 : 300.000, .- Geologische Abhandlungen Hessen Band 95, Wiesbaden

HESSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (HAGBNatSchG) in der aktuellen Fassung

KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens und Karte 1 : 200 000. Herausgegeben in der Schriftenreihe der Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden (Heft Nr. 67)

UMLANDVERBAND FRANKFURT (1992): Generalisierte Geologische Karte.

aus Seiten des öffentlichen „Internet“

- <http://www.geoportal.hessen.de>
- <http://atlas.umwelt.hessen.de>
- <http://bodenviewer.hessen.de>
- <http://natureg.hessen.de>
- <http://www.hlnug.de>
- <http://gruschu.hessen.de>
- <http://emissionskataster.hlug.de>
- <http://laerm.hessen.de>

NATURPROFIL
Planung und Beratung
M. Schaefer
Kettelerstraße 33
61169 Friedberg
Tel. 06031-2011, Fax 06031-7642

Friedberg, den 01.03.2018