



sowie im Auftrag von
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Landesverband Hessen
Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen

**Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland**

Landesverband Hessen e.V.
Kreisverband Odenwald

Harald Hoppe
Rondellstraße 9
64739 Höchst i. Odw.
e-Post: Harald.Hoppe@BUND-net

An den
Magistrat der Stadt
Erbacher Straße 46

64720 Michelstadt

Höchst i. Odw., den 12.09.1999

Betr.: **B-Plan Nr. 35 „Hochstraße / Obere Dammgärten“** Ihr Az.: Ihr Schreiben vom **23.08.99**

Sehr geehrte Damen und Herren

Zum Planentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Die Entwicklung des Planes aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist nicht gegeben. Die Definition der Sondergebiete gemäß §11 BauNVO deckt den im Plan festgesetzten Nutzungszweck „öffentlicher Parkplatz“ nicht ab. Nach unserer Auffassung kommt nur eine Festsetzung gemäß §9 (1) Nr. 11 BauGB in Betracht, die auch im Flächennutzungsplan festgesetzt werden muss.
2. Die Begrenzung des Plangebietes bewirkt durch die getroffenen Festsetzungen wesentliche Auswirkungen auf Grundstücke, die außerhalb des Plangeltungsbereichs liegen (z.B. Parzelle 302/1). **Wir schlagen vor**, dass alle betroffenen (d.h. angeschnittenen) Grundstücke in den Geltungsbereich einbezogen werden.
3. Die zeichnerische Darstellung der südlichen Stellplatzreihe weicht von dem Begründungstext ab: der Überhangstreifen ist nicht dargestellt. **Wir schlagen vor**, den Überhangstreifen in der Planzeichnung darzustellen.
4. Die Begründung weist auf die Notwendigkeit hin, die Parkplatzzufahrt beheizbar auszuführen. Auf die Konsequenzen dieser Maßnahme für die Umgebung wird jedoch nicht eingegangen. **Wir schlagen vor**, die Notwendigkeit einer beheizten Parkplatzzufahrt zu überprüfen, und ihre Konsequenzen für Natur und Anwohner darzulegen.
5. Die Wahl der Baumstandorte erscheint nicht zweckmäßig: Erfahrungen mit ähnlich ausgeführten Baumpflanzungen zeigen, dass die für die Erhaltung der Bäume notwendigen unverdichteten „Baumscheiben“ allmählich von den Kfz „erobert“ werden. Die Bäume werden angefahren, selbst Schutzpfosten aus Metall oder Holz werden umgefahren. Wir halten die Ausweisung von Pflanzbeeten für die sinnvollerer Alternative. Außerdem wird die Beschattungswirkung der Bäume deutlich verbessert und durch die Änderung könnte der vorhandene Obstbaum auf Parzelle 302/1 erhalten werden. **Wir schlagen vor**, die zeichnerische und textliche Festsetzung dahingehend zu ändern, dass nach vier Stellplätzen ein Pflanzbeet in Stellplatzbreite für die hochstämmigen Bäume vorgesehen wird.
6. Die Festsetzung von privaten Grünflächen erscheint uns nicht tragfähig. Die Notwendigkeit der Festsetzung – gegenüber der üblichen Ausweisung als nichtüberbaubare Grundstücksfläche – wird nicht dargelegt. Ihre Durchsetzung erscheint uns zweifelhaft, besonders für Parzelle 318/2, auf welcher die bisher geschotterte Fläche künftig als Grünfläche genutzt werden soll. Die Lage zwischen den beiden Gebäuden 16 und 18 macht die Festsetzung sehr fragwürdig.
7. Die Festsetzung „Fußgängerbereich“ erscheint nicht angemessen und räumlich allein am vorhandenen Versiegelungsbild orientiert. Eine grundlegende Neuordnung im Plangebiet muss auch der Verschlechterung der

Luftqualität durch den zunehmenden Kfz-Verkehr und die weiträumig zunehmende Versiegelung Rechnung tragen. **Wir schlagen vor:** die fußläufige Anbindung des neuen Parkplatzes auf Parzelle 318/2 wird auf die notwendige Gehwegbreite von 3m begrenzt, die Restflächen werden entsiegelt und als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

8. Es wird keine Festsetzung zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die im Plangebiet verbleibende Bebauung getroffen. **Wir schlagen vor:** es werden Festsetzungen gemäß §12 BauNVO getroffen, die die Lage von privaten Stellplätzen regeln.

9. Die Bestandsaufnahme des Plangebiets im Rahmen der Landschaftsplanung macht die voreingenommene Bearbeitungsweise des Landschaftsplaners deutlich. Wenn als Resümee der Landschaftsplanung der Vorrang der Parkraumherstellung genannt wird, dann ist damit zwar eine Gesamtbewertung der bestehenden Nutzungskonflikte vorweggenommen, eine fachgerechte Darstellung der landschaftsplanerischen Gesichtspunkte jedoch deutlich unterbelichtet worden. Die Bearbeitungsweise anhand von verschiedenen Planungsvorgaben ist nicht ausreichend. Der Befund von nur 6 Vogelarten in einem durch Streuobstbestände gekennzeichneten Bereich ist äußerst fragwürdig, dasselbe gilt auch für die Befunde von Insekten und Säugern. Bei letzteren wurden die Fledermausvorkommen – rote-Listen-Art – nicht berücksichtigt. Durch die Versiegelung des Geländes sind weitere Schädigungen an den Populationen der genannten Tierarten programmiert.

10. Die Vorgehensweise der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung findet nicht unsere Zustimmung. Der Plan

beseitigt	fördert	☺	☹
geschützte Hecken			80 m ²
Ruderalfluren			400 m ²
Gartenflächen			1.600 m ²
Laubbäume mit 6 m □			2 St
	Anpflanzung von standortfremden Ziergehölzen		570 m ²
	Laubbäume	14 St	
	Stellplätze		820 m ²
	Stellplätze mit Sickerpflaster		975 m ²
	Fassadenbegrünung	10 m ²	
	Gartenflächen	460 m ²	

Bei der Fassadenbegrünung wird nicht festgesetzt, wo dies geschehen soll. Der Plan errechnet für die weitreichende Verschlechterung des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und des Biotopwertes in seiner Bilanzierung sogar noch eine Biotopwertverbesserung. Einer der Rechentricks besteht darin, den Biotoptyp 10.510 aufzuwerten, und für die vorhandenen Bäume auf den hochwertigen Ruderalflächen noch eine weitere Aufwertung anzusetzen. Dies erscheint uns bei geringwertigen Biotoptypen angemessen.

Für die Berechnung der Bestands- und Planungswerte für Einzelbäume werden nicht die von der Krone überdeckten Flächen angesetzt. **Wir schlagen vor,** die Bilanzierung gemäß unseren Anmerkungen zu überarbeiten.

11. Die Erfahrung mit der Durchsetzung von planungsrechtlichen Festsetzungen zum Erhalt der hochstämmigen Bäume auf den Baugrundstücken beweist ein deutliches Defizit. **Wir schlagen vor,** die Festsetzungen um Bußgeldvorschriften zu ergänzen:

Verstoß gegen	Bußgeld gemäß §82(1) HBO-93
Pflanzgebot von Hochstamm-bäumen	500 DM/St
Anlage standortgerechter Gehölzpflanzungen	1.000 DM/ m
Erhaltungsgebot Gehölzhecke	2.000 DM/m
Art der Stellplatz- und Wegebefestigung	100 DM/m ²
Anlage und Erhalt von Streuobstwiesen	500 DM/Baum

12. Die planungsrechtliche Auseinandersetzung mit der flächenhaften Zuordnung von Eingriffen zu den ermittelten Ausgleichsmaßnahmen fehlt. Es muss befürchtet werden, dass die Ausgleichsmaßnahmen ausbleiben werden, da der Plan keinerlei ordnungsrechtliches Instrumentarium beinhaltet und auch keine Aussage über die Kosten und deren Trägerschaft macht. **Wir schlagen vor,** die Ausgleichsfläche des Plangeltungsbereichs 2 auf die Anzahl der neugeschaffenen Stellplätze zu beziehen und in ihren Kosten zuzuordnen.

13. Wir halten eine Flächenreduzierung des Plangeltungsbereiches im Hinblick auf §1a BauGB unter Zugrundelegung einer realistischen Bedarfsplanung der Stadt für den Stellplatzbedarf für geboten.

Wir bitten Sie, unsere Vorschläge in den Planentwurf einzuarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

Harald Hoppe