

Begründung zum Bebauungsplan 52.2 "Oderstraße" (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Gliederung

1. Geltungsbereich
2. Gründe für die Planaufstellung
3. Ableitung aus übergeordneten Planungen
 - 3.1 Regionalplanung
 - 3.2 Weitere Fachplanungen
4. Vorhandene Bebauungspläne
5. Bestandsbeschreibung für das Plangebiet
6. Planerisches Konzept und Inhalt
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2 Erschließung
 - 6.3 Landschaftsplanung
 - 6.4 Altlasten
7. Folgemaßnahmen
 - 7.1 Umlegung
 - 7.2 Kanalisation
 - 7.3 Verkehr
8. Kosten

Hanau, den 25. Juli 1995

1. Geltungsbereich

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung macht die teilweise Änderung des vorhandenen, seit dem 01.10.1992 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 52.1.1 "Nördlich des Lamboywaldes" erforderlich.

Der von der Änderung betroffene Bereich ist Teil des Industrie- und Gewerbeschwerpunktes Hanau/Nord.

Das von der Änderung betroffene Gebiet liegt beidseits der Oderstraße. Östlich grenzen auf der Nordseite der Oderstraße als Gewerbegebiet ausgewiesene, noch unbebaute Flächen an. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Freiflächen der Hutier-Kaserne begrenzt, welche als KFZ-Abstellflächen genutzt werden und teilweise mit Wartungshallen bebaut sind. Im Westen grenzt ein bestehendes, kleinteilig gegliedertes Gewerbegebiet an.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

IM NORDEN	durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 103/12 und 103/14 der Flur 57, vom nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 103/12 in östlicher Richtung, die nordwestliche und nordöstliche Grenze des Flurstücks 103/16 der Flur 57, die südwestliche Begrenzung der Oderstraße bis zum Fallbach, der südöstlichen Begrenzung des Fallbachs und der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 126 der Flur 53;
IM OSTEN	durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 126 der Flur 53, die nordöstliche Begrenzung der Oderstraße, die Oderstraße überquerend und der südöstlichen Grenze des Flurstücks 189/2 der Flur 70;
IM SÜDEN	durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 189/2 und 189/1 der Flur 70 und der südlichen Grenzen der Flurstücke 103/6 und 103/14 der Flur 57;
IM WESTEN	durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 103/14 und 103/12 bis zum Ausgangspunkt.

2. Gründe für die Planaufstellung

Am 16.12.1991 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau die Aufstellung des Bebauungsplanes 52.2 "Oderstraße" als Teiländerung des seit 11.10.1991 (erneut bekanntgemacht am 01.10.1992 und ab diesem Zeitpunkt rechtskräftig) rechtskräftigen Bebauungsplanes 52.1.1 "Nördlich des Lamboywaldes" sowie die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Auf der bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Teilfläche soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Möbelbranche angesiedelt werden.

Die für die Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses mit einem begrenzten Warensortiment, das Möbel zur Selbstabholung anbietet, benötigten Flächen stehen in innenstadtnahen Lagen nicht zur Verfügung.

Solche Betriebe sind aufgrund ihrer Größe nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in "Kerngebieten" und "Sonstigen Sondergebieten" zulässig.

Unter der Voraussetzung einer nachhaltigen Einschränkung des Randsortiments auf im wesentlichen zentrenunschädliche Produktbereiche ist nur eine geringfügige negative Auswirkung auf die Innenstadt zu erwarten.

Diese an der Oderstraße gelegene, letzte größere zusammenhängende, noch unbebaute Fläche bietet sich nach Größe, Ausdehnung und Lage besonders für eine großflächige Nutzung an. Mit der günstig gelegenen Zufahrtsmöglichkeit direkt über die in Teilen anbaufreie Oderstraße können Beeinträchtigungen für bestehende Wohn-, Misch- oder Gewerbegebiete weitgehend ausgeschlossen werden.

Die Baugebietsausweisung entwickelt sich aus dem funktionalen und städtebaulichen Zusammenhang des sog. "Industriegebietes Nord".

3. Ableitung aus übergeordneten Planungen

3.1 Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan für die Region Südhessen (RROPS) ist die Stadt Hanau als ein Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums dargestellt, innerhalb eines Entwicklungsbandes 1. Ordnung (Frankfurt/Main über Hanau bis Schlüchtern und Fulda).

Die Entscheidung zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes wird durch den derzeit gültigen RROPS gestützt. Danach kommen als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe nur Ober- und Mittelzentren in Frage (RROPS Pkt. 3.6.3).

3.2 Weitere Fachplanungen

Am nördlichen Rand des zu ändernden Plangebietes an der Bundesautobahn (A 66) wird ein Geländestreifen vom regionalen Grünzug und dem Landschaftsschutzgebiet "Wälder" erfaßt.

Das zu ändernde Plangebiet liegt außerhalb des abgegrenzten Landschaftsschutzgebietes "Auenverbund Kinzig".

4. Vorhandene Bebauungspläne

Der von der Änderung betroffene Bereich liegt mittig in dem langgestreckten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 52.1.1. Dieser Bebauungsplan weist überwiegend Gewerbegebiete und entlang der östlichen Moselstraße einen Streifen Mischgebiet aus. In Teilen des Gewerbegebietes sind nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen ausgehen.

An den Bebauungsplan 52.1.1 grenzen weitere Bauleitpläne an. Der Bebauungsplan 18 (seit 1967) weist ein Mischgebiet aus, während der Plan 18.1 (seit 1970) in seinen überwiegenden Teilen ein Industriegebiet festsetzt und der Plan 18.3.1 (seit 1992) ein Gewerbegebiet sichert.

5. Bestandsbeschreibung für das Plangebiet

Eine Teilfläche wird von einem Reitverein genutzt, der hier einen Reitplatz, ein Vereinsheim mit dazugehörigem Stallgebäude sowie einen Parkplatz unterhält. Auf einer ca. 6000 m² großen Fläche entlang der Oderstraße sind die - weder genehmigten noch genehmigungsfähigen - Betriebsanlagen einer Bauschuttaufbereitungsanlage angesiedelt. Das Plangebiet stellt sich als eine mit Bauschutt aufgefüllte Brachfläche mit unterschiedlicher Boden- und Pflanzenzusammensetzung dar (siehe Punkt 6.3 Landschaftsplanung).

Die Fläche wird im Süden zu den Freiflächen der Hütier-Kaserne durch einen schmalen Streifen mit Gehölzwuchs und erhaltenswertem Baumbestand begrenzt. Ein Teil der zwischen Oderstraße und BAB gelegenen Freifläche ist Wiesenbrache mit Hochstauden und mit einzelnen Bäumen bewachsen; ein anderer Teil ist Feuchtwiese.

6. Planerisches Konzept und Inhalt

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

A. Stadtentwicklungsplanung und "integrierter Standort"

Bei dem hier beabsichtigten Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der nach den Vorschriften des § 11 BauNVO nur im Kerngebiet oder in einem dafür festgesetzten Sondergebiet zulässig ist. Da ein solcher Betrieb aus verschiedenen, unten näher bezeichneten Gründen, nicht in der Innenstadt von Hanau (MK-Gebiet) untergebracht werden kann, kommt allein eine Ausweisung als "sonstiges Sondergebiet" in Betracht.

Nach den Aussagen und Zieldarstellungen des Regionalen Raumordnungsplanes sollen bauliche Anlagen dieser Kategorie allein in Mittel- oder Oberzentren untergebracht werden. Man geht hier davon aus, daß wegen des größeren Einzugs- und Verflechtungsbereiches solcher Anlagen allein die Ansiedlung in Zentralorten höherer Stufe sinnvoll ist. Hanau stellt daher aus

dieser Sicht als "Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums" - die Heraufstufung zum Oberzentrum ist angestrebt - eine günstige Ansiedlungsvoraussetzung für die Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit größerem Versorgungsbereich dar.

Wegen der in Hanau generell vorhandenen Flächenknappheit - auch für gewerbliche und sonstige Sonderbauflächen - kann und soll ein solcher Betrieb nicht auf der "grünen Wiese" geplant werden, sondern sein Standort soll sich als integriert in die gesamtstädtische Siedlungs- und Baustruktur darstellen und insgesamt möglichst wenig zur weiteren Inanspruchnahme bisher naturnah verbliebener Flächen beitragen.

Der hier vorgesehene Standort ist Teilelement des umfassenden Gewerbe- und Industriegebietes "Hanau-Nord". Dieses Gebiet ist über mehrere Bebauungspläne weitestgehend als "GE" ausgewiesen; der geplante Betrieb soll sich als Teil dieses Gebiets in die Gesamtsituation einfügen und sich keinesfalls als isoliert und losgelöst von der übrigen, vorhandenen Bau- und Siedlungsstruktur präsentieren.

Das vom Geltungsbereich dieses Planes umfaßte Gebiet weist in zweierlei Hinsicht günstige Eigenschaften auf: zum einen weist es die erforderliche zusammenhängende Größe (ca. 4 ha) auf - eine Flächengröße, die in der Hanauer Gemarkung nicht mehr ohne weiteres als unbebaut anzutreffen ist; zum anderen ist diese Fläche zwar weitgehend unbebaut, jedoch in ökologischem Sinne nicht unberührt: hier befinden sich im Boden Altablagerungen (über das ganze Grundstück verteilt), in die Oberflächenwässer nicht weiter infiltrieren sollen und bei denen - aus altlastensanierungstechnischer Sicht - eine Abdeckung bzw. Versiegelung als wünschenswert oder sogar notwendig erscheint. Die bisher als "GE" festgesetzte Fläche war grundsätzlich für die Ansiedlung von produzierenden Betrieben gedacht; bis zur Vermutungsregel von jeweils 1200 m² nach § 11 Abs. 3 BauNVO hätte jedoch - ohne weitere Einschränkung - auch Einzelhandel zugelassen werden müssen. Die jetzt zugunsten von Einzelhandel umgewandelten und der Ansiedlung produzierender Betriebe entzogenen Flächen können jedoch kurz- und mittelfristig im Rahmen der "Konversion" auf ehemals für militärische Zwecke genutzten Flächen neu nachgewiesen werden, so daß in der Gesamtbilanz durch die Ansiedlung dieses großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Stadt Hanau Flächen für die Ansiedlung produzierender Betriebe nicht verloren gehen.

In analoger Anwendung von § 11 Abs. 3 BauNVO kann die "Integration" dieses Standortes daraufhin überprüft werden, ob die geplante Ansiedlung negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach sich zieht und die in der oben genannten Vorschrift aufgeführten Belange beeinträchtigt werden.

Der geplante Betrieb stellt sich immissionsschutzrechtlich als "nicht störender Gewerbebetrieb" ohne jede Emission dar. Schädliche Umwelteinwirkungen könnten daher allenfalls vom Kunden- und Andienungsverkehr ausgehen; dieser wird jedoch über kürzestem Wege an das leistungsfähige überörtliche Straßennetz angebunden und belastet in keinem Fall schutzwürdige Wohn- oder sonstige Gebiete.

Daher sind negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung auch nicht zu erwarten. Zum Problem des Umbaus der Verkehrsknoten an der Bruchköbler Landstraße und der Lamboystraße vergleiche Kapitel 6.2 "Erschließung".

Die Versorgung des Bereiches und die Entsorgung sind durch den Bau des Hauptsammlers gesichert.

Die Auswirkungen auf den Verkehr werden - wie oben dargestellt - zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen führen. Außerhalb des geplanten Betriebsgrundstückes wird kein ruhender Verkehr unterzubringen sein, da auf dem Baugrundstück Stellplätze in ausreichender Zahl - auch unter Berücksichtigung der besonders hohen PKW-Abhängigkeit des hier zu erwartenden Kundenkreises - vorgehalten werden.

Zu den Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Hanau oder in anderen Gemeinden wird auf die Abschnitte B und C dieses Kapitels verwiesen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung von Orts- und Landschaftsbild durch den geplanten Baukörper ist nicht zu erwarten, da sich das Baugrundstück in eine bereits intensiv gewerblich genutzte Zone einfügt, die Höhenentwicklung zurückhaltend bleibt, der Baukörper zu seiner blickwirksamen Hauptrichtung (von und nach Norden zur Oderstraße/Autobahn) einen Vorplatz erhält und an den baulichen Anlagen - soweit technisch möglich - Begrünungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Letztendlich sind wesentliche Nachteile für den Naturhaushalt allenfalls in Bezug auf das Kleinklima zu erwarten, da trotz diverser Begrünungsmaßnahmen und wegen des hohen Versiegelungsgrades (aus Sicht der Altlastenproblematik jedoch zu befürworten) eine gewisse Erwärmung nicht ganz ausgeschlossen werden kann. Die insbesondere für austauscharme Wetterlagen für das Innenstadtdgebiet von Hanau bedeutsame Kaltluftströmung aus Nord/Nordost dürfte jedoch durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

B. Zentrumswirksamkeit und Einzelhandelssteuerung

Ein wesentliches Ziel der gesamtstädtischen Entwicklung ist es, das Stadtzentrum und die Zentren der Ortsteile in ihrer Entwicklung nicht zu beeinträchtigen, sondern sie unter Maßgabe und Abwägung aller zur Verfügung stehenden Mittel zu fördern. Die hier vorgesehene Größenordnung von Einzelhandelsverkaufsfläche könnte daher insbesondere für die Innenstadt eine Gefahr darstellen, indem trotz des für Hanau zu konstatierenden Kaufkraftüberhangs Kaufkraft aus der Innenstadt abgezogen wird und damit dem dort ansässigen und zu erhaltenden Einzelhandel Benachteiligungen zuteil werden. Auf gar keinen Fall soll daher mit der geplanten Ansiedlung eines Möbeleinrichtungshauses ein Sub- oder Nebenzentrum außerhalb des Stadtzentrums entstehen. Um dieser Gefahr nicht nur für den Bereich der Oderstraße zu begegnen, sollen alle Bebauungspläne in der Stadt Hanau, die Gewerbegebiete ausweisen und vor 1977 rechtskräftig geworden sind, auf den Stand der BauNVO von 1990 gebracht werden, um im Einzelfall von der Begrenzung auf 1200 m² bzw. 1500 m² (Vermutungsregel des § 11 Abs. 3

BauNVO) Gebrauch machen zu können. Ob in einzelnen Fällen darüberhinaus weitere flächenmäßige Einschränkungen und/oder nach der Art der zuzulassenden Einzelhandelsbetriebe vorgenommen werden soll, wird noch geprüft.

In Bezug auf die Zentrenwirksam- bzw. -schädlichkeit kann davon ausgegangen werden, daß das Kernsortiment des hier vorgesehenen Betriebs (Möbel und möbelähnliche Einrichtungsgegenstände) keine Gefahr für den Einzelhandel in der Innenstadt darstellt. In der Innenstadt soll ein "attraktiver Branchenmix" auf jeden Fall erhalten bleiben. Es wird jedoch nicht verkannt, daß einzelne Branchen in der Innenstadt nicht mehr vertreten sind und wegen der veränderten Flächen- und Standortansprüche sowie wegen des veränderten Kundeneinkaufsverhaltens auch gar nicht mehr in der Innenstadt untergebracht werden können. Dazu zählen insbesondere der Einzelhandel mit Möbeln, Kraftfahrzeugen, Maschinen und Maschinenteilen, Baustoffen und die sogenannten Getränkeabholmärkte. Diese Einzelhandelsbetriebe weisen in der Regel einen derart hohen Flächenbedarf auf, daß er in den vorhandenen MK-Gebieten bzw. in der Innenstadt nicht mehr zu befriedigen ist; sie stellen auch keine "Magnet- oder Schlüsselfunktion" dar, mit deren Abwandern an den Stadtrand der Wegzug weiterer Branchen bzw. Betriebe verbunden wäre. Sie dienen in der Regel der Befriedigung des aperiodischen Bedarfs und decken oftmals wegen der Größe und des Gewichts der verkauften Ware die sogenannte "Kofferraumware" ab. Die Ansiedlung solcher Betriebe in Gewerbe- oder Sondergebieten am Rand der Stadt wird auch bei Überschreiten der 1200 m²-Regel als nicht zentrenrelevant erachtet. Das Kernsortiment des hier geplanten Betriebes zählt folglich dazu.

C. Differenzierung und Beschränkung des Randsortimentes

Gefahr für den Einzelhandel in der Innenstadt könnte daher allenfalls vom "Randsortiment" ausgehen. Das vom Möbel- und Einrichtungshaus entwickelte und angebotene Randsortiment verfügt zwar insoweit über einen "Sonderstatus", als es nach Design und Qualität in besonderer Weise auf das ganzheitlich-skandinavische Erscheinungsbild und Angebot des Gesamtunternehmens ausgerichtet ist. Dennoch kann nicht davon ausgegangen werden, daß das hier angebotene Sortiment keine Gefahr und Beeinträchtigung für die innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe gleicher Branchen mit ihrem möglicherweise eher auf Markentreue orientierten Kunden- und Käuferkreis darstellt. Eine flächenmäßige Beschränkung dieses Randsortimentes ist daher notwendig.

Das hier angebotene Randsortiment wird daher in drei Gruppen - nach Zentrenschädlichkeit differenziert - aufgeteilt und einer jeweils abgestimmten Flächenbegrenzung unterworfen.

Zu den nicht zentrenschädlichen Warengruppen zählt der Einzelhandel mit Farben, Lacken, Tapeten, Teppichen, Teppichböden, Hartfußböden, Fliesen, Sanitärkeramik und Pflanzen. Die Flächen für den Einzelhandel mit diesen Gegenständen werden daher - bis zum Gesamtwert der für das Randsortiment zulässigen Fläche - nicht eingeschränkt.

Der Einzelhandel mit Bettwaren, Leuchten, Heimtextilien, Lebensmitteln und Küchengeräten (ausgenommen Elektroeinbaugeräte) wird als bedingt zentrenschädlich eingestuft und auf eine Fläche

von max. 2000 m² begrenzt. Wegen der besonderen Zentrenrelevanz des Einzelhandels mit Küchengeräten (sog. "Weiße Ware") wird der Einzelhandel in diesem Bereich auf 200 m² beschränkt und der Lebensmitteleinzelhandel auf 150 m².

In besonderer Weise als zentrenrelevant wird der Einzelhandel mit Kunstgewerbe und Bildern, Kunstgegenständen, Glas und Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Küchenbedarf, Elektrokleingeräten und Spielwaren eingestuft. Die Fläche für den Einzelhandel in diesen Branchen darf daher insgesamt 1500 m² nicht übersteigen. Wegen der besonderen Zentrengefährdung bleibt die Fläche für den Einzelhandel mit Spielwaren auf 200 m² und für den Einzelhandel mit Elektrokleingeräten auf 150 m² - innerhalb der maximalen 1500 m² - beschränkt.

Die gesamte Verkaufsfläche für das Randsortiment wird auf 4800 m² beschränkt; dies entspricht der unternehmenstypischen, auch in den übrigen vorhandenen Häusern vorgenommenen Differenzierung (hier ca. 35 % der Gesamtverkaufsfläche).

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grund- und Geschoßflächenzahl, die maximale Gebäudehöhe sowie die überbaubaren Flächen definiert. Sofern betriebstechnische Erfordernisse nachgewiesen werden, können technische Aufbauten ausnahmsweise die maximale Gebäudehöhe überschreiten.

Parkdecks und Parkpaletten (Bereich 2 innerhalb der Stellplatzflächen) sollen ausnahmsweise nicht auf die Geschoßfläche angerechnet werden und so den sparsamen Umgang mit der Ressource Boden begünstigen.

Die Grund- und Geschoßflächenzahl wird unverändert aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 52.1.1 "Nördlich des Lamboywaldes" übernommen.

6.1.3 Bauweise

Als Bauweise ist eine "abweichende Bauweise" festgesetzt, um so Gebäudelängen über 50 m zu ermöglichen; die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen sind nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

6.2 Erschließung

Ver- und Entsorgung

Für die Abwasserableitung sowie nach dem Entwässerungsentwurf ergeben sich keine zusätzlichen rechnerischen Belastungen.

Verkehrerschließung

Die Erschließung erfolgt, wie bereits im rechtskräftigen Plan festgesetzt, über den weitgehend anbaufreien Straßenzug An der Umgehungsstraße/Oderstraße (heute nur Oderstraße). Aufgrund des Ausbaustandards des Straßenzuges ist dieser leistungsfähig, um zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Überwiegend grenzen gewerbliche Bauflächen an diese Straße; in einem kleinen Abschnitt ist ein Mischgebiet ausgewiesen. Aufgrund der günstigen Anbindung der Oderstraße an das Straßennetz sind kaum Beeinträchtigungen zu Lasten der Wohnbevölkerung zu erwarten. Über zwei Autobahnanschlüsse ist das Gebiet auf kurzem Weg erreichbar.

Der Zielverkehr zu IKEA beträgt nach einem firmeninternen Gutachten auf Basis der geplanten Verkaufsfläche und der entsprechenden Nachfragerwerte vergleichbarer Filialen 11500 Fahrzeuge/Woche. Davon entfallen 15% auf einen durchschnittlichen Werktag. Dies entspricht ca. 3500 Kfz/Tag (Zielverkehr).

Deshalb ist am Knoten Zu- und Abfahrt IKEA/Oderstraße die Einrichtung einer Links- und Rechtsabbiegespur erforderlich. Für den Knoten wird eine Signalisierung empfohlen. Im Zusammenhang mit dem Knotenpunktsumbau sollten beidseitig gemeinsame Fuß- und Radwege angelegt werden.

Bezüglich der Verkehrsknoten/Oder- Lamboystraße und An der Umgehungsstraße (heute Maintaler Straße bzw. Oderstraße/Bruckköbler Landstraße (B45) wird hier auf Punkt 7.3 Verkehr verwiesen.

In der Lamboystraße und im Ostabschnitt des innerstädtischen Rings sollte der Verkehr deutlich reduziert werden. Die Verkehrsbeziehung Lamboystraße - Ostabschnitt Ring (ca. 20 000 KFZ/Tag) macht ca. zwei Drittel der Gesamtbelastung der Lamboystraße (ca. 30 000 KFZ/Tag) aus. Eine Verlagerung dieses Verkehrs auf die B 8 - Leipziger Straße erscheint daher sinnvoll, da der Verkehr dort verträglicher abgewickelt werden kann. Die Situation am Knoten Oder-Lamboystraße würde sich dadurch verbessern.

6.3 Landschaftsplanung

6.3.1 Systematik

- ° Im September 1992 wurde der floristische Bestand im Änderungsbereich durch das Büro Clormann, Neiss, Krebs in Hanau erhoben und entsprechend der "Richtlinie zur Bemessung der Abgaben bei Eingriffen in Natur und Landschaft" (§ 6 Abs. 3 Hess. Naturschutzgesetz) bewertet.
- ° Wegen fehlender anderer gesetzlicher Vorgaben wurde die o.g., für das Baugenehmigungsverfahren gültige Verwaltungsvorschrift zur landschaftsplanerischen Bewertung herangezogen.
- ° In analoger Anwendung der Verwaltungsvorschrift wurde für das Bebauungsplanverfahren eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Biotopwertverfahren erarbeitet.
- ° Maßnahmen, die die Auswirkung des Vorhabens mindern wurden als landschaftsplanerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und darüberhinaus Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen (s. Anlage III, landschaftsplanerische Konzeption für den Gemarkungsteil "Kirschwingert", Stadtteil Mittelbuchen und Anlage IV, Ersatzmaßnahmen "Über dem Höhlchen").
- ° Die konkrete Anwendung der o.g. Verwaltungsvorschrift erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

6.3.2

Landschaftsplanerische Bestandserhebung

Die Fläche ist eine mit Bauschutt aufgefüllte Brachfläche unterschiedlicher Boden- und Pflanzenzusammensetzung. Das Gelände wurde in den letzten Jahrzehnten vorwiegend mit Bauschutt und in kleineren Bereichen mit Hausmüll aufgefüllt. Während dieser Auffüllphase und durch Bauarbeiten wurden diese Flächen immer wieder gestört; entsprechend unterschiedlich sind die Sukzessions-Stadien, wie die Strauch- und Baumgruppen bzw. Brachflächen auf dem Gelände zeigen. Zwischen Oderstraße und Bundesautobahn (BAB) liegt eine Wiesenbrache sowie ein hochwertiges Feuchtwiesenbiotop.

Hinsichtlich einer weitergehenden Bestandsbeschreibung des Plangebietes wird auf Punkt 5 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Flächenanteile:

Schotter/Kies- und Sandflächen (Bauschuttverwertungsanlagen)		6.464 m ²
Gehölze		1.696 m ²
Parkplatz als (Sandplatz)		297 m ²
Reitplatz (als Sandplatz)		1.026 m ²
Schotter- bzw. neue Abraumhalden		10.272 m ²
Ziergarten		1.475 m ²
Mischflächen aus:		
Gebüschfläche		
Hecken	5.064 m ²	
Ruderalfluren	1.205 m ²	
rekultivierte Müllhalde	<u>10.469 m²</u>	16.738 m ²
vorhandene Gebäude		<u>276 m²</u>
(Gesamtgrundstücksfläche)		38.244 m ²

Bei einer Begehung im September 1992 konnten auf der Fläche die nachstehend aufgeführten Pflanzenarten aufgenommen werden.

Rand des Fallbaches:

<i>Corylus avellana</i>	Gew. Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Alnus incana</i>	Grau Erle
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

Hochstaudenflur

<i>Chrysanthemum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Oenothera parviflora</i>	Nachtkerze
<i>Urtica dioica</i>	Brennnessel
<i>Achillea spec.</i>	Schafgarbe
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Calamagrostis spec.</i>	Reitgras
<i>Carduus spec.</i>	Distel
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute
<i>Anthemis arvensis</i>	Acker-Hundskamille
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Gew. Odermenning

Melampyrum arvense

Acker-Wachtelweizen

Gehölze

Rosa canina
Rubus fruticosus
Salix spec.
Robinia pseudoacacia
Populus tremula
Populus trichocarpa
Carpinus betulus
Qercus spec.
Corylus avellana
Crataegus monogyna

Hundsrose
Brombeere
Weide
Robinie
Zitter-Pappel
Balsampappel
Hainbuche
Eiche
Gewöhnliche Hasel
Eingriffeliger Weißdorn

Vereinsgelände

Auf dem Vereinsgelände befindet sich ein vegetationsloser Reitplatz, ein geschotterter Parkplatz und ein Ziergarten mit Rasen und Ziersträuchern.

6.3.3 Bestandsbewertung

Die Bestandsbewertung erfolgte in analoger Anwendung der Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur- und Landschaft (§ 6 Abs. 3 des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 29.6.92).

Bewertete Flächen	Flächenanteil	x	Biotopwertpunkte	Gesamtbewertung
Schotter/Kies- u. Sandflächen	6.464 m ²	x	6	38.784
Gehölze	1.696 m ²	x	33	55.968
Parkplatz	297 m ²	x	6	1.782
Schotterhalde bzw. neue Abraumhalde	10.272 m ²	x	14	143.808
Mischfläche aus: Büsche, Hecken, Ruderalfluren u. rekultivierte Mülldeponie	16.738 m ²	x	30	502.140
vorh. Gebäude	275,5 m ²	x	3	<u>826,5</u>
Gesamtbiotopwert				770.114,5

6.3.4 Planung und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die geplante Baumaßnahme werden ca. 83 % der Grundstücksfläche überbaut bzw. durch Stellplätze und Zufahrten befestigt. Wegen vorhandener Bodenbelastungen (siehe Punkt 6.4 der Begründung) werden diese Flächen weitgehend versiegelt; als Ausgleich ist für je 5 Stellplätze ein standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Die im Gebiet vorhandenen Bestandsqualitäten sollen vorrangig erhalten bleiben. Durch Erhaltung von vorhandenen Gehölzflächen im Anschlußbereich an die vorhandenen Gehölzflächen an der Grenze zur Hutier-Kaserne wird auf den wichtigsten Baumbestand Rücksicht genommen und die Parkplatz- bzw. PKW-Umfahrungsflächen um diese Bäume herumgeführt. Das auf dem IKEA-Gelände vorhandene Gehölz behält somit eine Verbindung zu den Gehölzflächen auf dem militärischen Übungsgelände.

Der Fortbestand der zwischen Oderstraße und BAB gelegenen Freifläche ist planungsrechtlich durch die Festsetzung "Grünfläche" gesichert. Darüberhinaus ist durch Aufnahme von Bewirtschaftungsregeln unter Ziff. 1.08 der textlichen Festsetzungen eine schonende Pflege der Feuchtwiese und Wiesenbrache festgesetzt.

Zur Minimierung des Eingriffs wird als Standort für die geplante Werbeanlage die Fläche der "Wiesenbrache" gewählt. Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (Punkt 2.03), zur Gestaltung der Stellplätze (Punkt 2.02), zur Dach- und Fassadenbegrünung (Punkt 1.13) sowie zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen (Punkt 1.11) und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Punkt 1.08) ergänzen die Landschaftsplanung.

6.3.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Auch nach Minimierung des Eingriffs verbleibt eine Summe von rd. 449.000 Biotopwert-Punkten, die nicht auf dem ausgewiesenen Baugelände ausgeglichen werden können (siehe Anlage I, Berechnungsblätter).

6.3.6 Ersatzmaßnahmen

Der Eingriff soll durch Ersatzmaßnahmen auf städtischen Grundstücken im Stadtgebiet Hanau ausgeglichen werden.

Der "Kirschwingert" (Flur 3, Flurstücke 15 und 16, Gesamtfläche 61.985 m²) und das "Höhlchen" (Flur 4, Flurstücke 69;68; Gesamtfläche 29.061 m²) sind im städtischen Eigentum in der Gemarkung Mittelbuchen und sollen ganz bzw. teilweise für Ersatzmaßnahmen herangezogen werden (Anlage II).

Das Stadtplanungsamt der Stadt Hanau, Sachbereich Landschaftsplanung, hat für den "Kirschwingert" den Bestand erhoben und eine landschaftsplanerische Konzeption vorgelegt (Anlage III, Landschaftsplanerische Konzeption für den Gemarkungsteil "Kirschwingert", Stadtteil Mittelbuchen).

Neben dem vollständigen Ausgleich für den Bebauungsplan 70.1 "Gartengaß Äcker" sowie für die Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes 66.1 "Am Simmichborn" ist ein Großteil der Ersatzmaßnahmen für den Bebauungsplan 52.2 "Oderstraße" im "Kirschwingert" möglich. Aufgrund der gegebenen Beschlußlage (Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 28.01.91 und 16.12.91), ist die Realisierung des für den Bebauungsplan "Gartengaß-Äcker" erforderlichen Ausgleichs auf dem "Kirschwingert" gesichert und nachgewiesen.

Darüberhinaus soll eine rd. 6200 m² große, derzeit als Acker genutzte Teilfläche des "Höhlchen" durch das Anpflanzen von Baumgruppen aufgewertet werden (Anlage IV). Das verbleibende Defizit von rd. 140.000 Biotopwertpunkten kann hier ausgeglichen werden.

Ermittlung der fehlenden Biotopwerte (BWP) für Bebauungspläne

Gartengaß-Äcker	- 150.000
Erschließung Simmichborn	- 90.000
IKEA Erschließung	- 50.000
IKEA Bauvorhaben	- <u>400.000</u>
	- 690.000

Aufwertung Kirschwingert und Höhlchen

Kirschwingert	+ 550.000
Höhlchen (Alternative)	+ <u>120.000</u>
	+ 670.000
Defizit	- 20.0000

HINWEIS

Die Pläne 1002 (Bestandsplan) und 1003 (Neuplanung) sowie der Bestandsplan "Kirschwingert" sind Anlagen zu Punkt 6.3 der Begründung.

6.3.7

Sicherung des Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

- a.) Auf dem Grundstück, auf dem die Eingriffe erfolgen - Bereich B -, werden Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB rechtsverbindlich festgesetzt.
- b.) Festsetzungen für Ersatzmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (d. h. außerhalb Grundstücksfläche, auf der eingegriffen wird) - Bereich A -, erfolgen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und werden nach § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG dem Bereich B als Sammelersatzmaßnahmen zugeordnet (siehe dazu Punkt 1.08 der Textfestsetzungen).

c.) Die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, auf dem "Kirschwingert" und im "Höhlchen" werden wie folgt gesichert:

- zivilrechtlich durch Grundbucheintrag sowie öffentlich-rechtlich durch Baulast
- mit verbindlicher Anwuchspflege und
- Terminierung aller erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung.

6.4

Altlasten

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren 52.1 "Nördlich des Lamboywaldes" durchgeführten Untersuchungen haben die grundsätzliche Bebaubarkeit der im Geltungsbereich vorhandenen Altablagerungen 149, HLFU - Nr. 136 nicht in Frage gestellt.

Das hydrogeologische Büro Steinbrecher und Wagner hat im Januar 1993 seinen Bericht über umwelttechnische Untersuchungen der Altablagerung Nr. 149, Oderstraße vorgelegt. Danach können besondere technische und sonstige Anforderungen an das Bauwerk notwendig werden. Die Problematik wird durch Kennzeichnung der Altablagerung in der Planzeichnung, durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises unter Ziff. 3.11 im Textteil sowie durch die Begründung berücksichtigt.

6.4.1

Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse

6.4.1.1

Bodenluft

Stoffgruppe BTX-Aromate und HKW (Halogenierte Kohlenwasserstoffe):

Die Untersuchung auf leichtflüssige aromatisierte Kohlenwasserstoffe (BTX-Aromate) wies in zwei Sondierpunkten eine Belastung von 2,5 und 5,7 mg/m³ auf. Leichtflüchtig chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW, Frigene, DFM) sind nur im Spurenbereich nachgewiesen worden. Die Konzentration der Spurengase in der Luft zeigt keinen Sanierungsbedarf.

Stoffgruppe Kohlendioxid und Methan:

Die Bodenluftuntersuchung auf die Stoffe Kohlendioxid und Methan weist für große Teile des Plangebietes eine Belastung nach. Hierbei wurde ein Kohlendioxidgehalt bis 12,1 Vol % und Methangehalt bis 12,2 Vol % nachgewiesen. Methan wurde erhöht für den zentralen und nordöstlichen Teil des Plangebietes ermittelt, Kohlendioxid über den gesamten Bereich verteilt ermittelt.

Diese Konzentrationen machen evtl. bauliche Schutzmaßnahmen erforderlich, die im Baugenehmigungsverfahren durch die zuständige Fachbehörde konkretisiert werden.

6.4.1.2 Boden

Die in Teilbereichen des Plangelandes durchgeführten Bodenuntersuchungen zeigen lokale Auffälligkeiten, insbesondere bei den Parametern Kupfer, Zink, Cadmium und Blei. Die nachgewiesenen Konzentrationen sind im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung tolerierbar. Die Untersuchung auf Kohlenwasserstoffe wies für zwei Mischproben eine deutliche Belastung mit diesen Stoffen nach. Hierbei lag der Wert für KW (Kohlenwasserstoffe) nach DEV (Deutsches Einheitsverfahren) H17 bei der Mischprobe 1 bei 1.100 mg/kg und bei der Mischprobe 5 bei 1.300 mg/kg. Die Nachuntersuchung der Einzelproben aus den Mischproben bestätigte eine lokale Belastung mit diesen Stoffen.

Die Eluatanalytik der in der Ursubstanz Auffälligkeiten zeigenden Parameter (Schwermetalle, Kohlenwasserstoffe) ergab in allen Fällen Werte unterhalb der Nachweisgrenze. Es ist daher davon auszugehen, daß die nachgewiesenen Schadstoffe als nicht oder nur gering eluierbar anzusprechen sind.

Die Konzentration der Kohlenwasserstoffe liegt über den Richtwerten für unbelasteten Boden des Erlasses für die Entsorgung von Erdaushub.

HINWEIS:

Für die Entsorgung des Erdaushubs ist daher die zuständige Fachbehörde (Wasserwirtschaftsamt) einzuschalten.

6.4.2 Darüberhinaus soll die Versiegelung von Fahrbahn und Stellplätzen eine Filtraktion von Oberflächenwasser durch vorhandene Bodenverunreinigungen hindurch verhindern.

7. Folgemaßnahmen

7.1 Umlegung

Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

7.2 Kanalisation

Die erforderlichen Kanalbaumaßnahmen sind bereits durchgeführt worden.

7.3 Verkehr

Das Gewerbegebiet an der Oderstraße wird über die Knoten B 45 (Bruchköbler Landstraße)/An der Umgehungsstraße (heute Maintaler Straße bzw. Oderstraße) sowie Lamboystraße (L 3209)/Oderstraße an das regionale und mit der A 66 und im weiteren Verlauf mit der A 45 an das überregionale Straßennetz angebunden.

Beide Knoten liegen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze der Stadt Hanau, so daß hier das Amt für Straßen- und Verkehrswesen in Hanau zuständig ist.

Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen hat zur Bewältigung der verkehrlichen Auswirkungen von IKEA Untersuchungen angestellt, mit dem Ergebnis, daß, bei einer entsprechenden Beschilderung sowie Signalisierung des Knotens Lamboystraße/Oderstraße und einer Verbesserung der Verkehrssteuerung an der Lichtzeichenanlage B 45/An der Umgehungsstraße, der prognostizierte Verkehr bewältigt werden kann.

Die Lichtzeichenanlage an dem Knoten B 45/An der Umgehungsstraße wird durch das Amt für Straßen- und Verkehrswesen im Juli/August 1996 umgebaut, um den zukünftigen Erfordernissen Rechnung zu tragen.

8. Kosten

Die Kostenermittlung erfolgt durch die zuständigen Fachämter.

Hanau,

Weicker
Baudirektor

Bauwerk: IKEA Möbelhaus, Hana

Blatt: 1 Kreis-Nr.:

Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste		Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme nach Maßnahme		Biotopwert vorher nachher Sp. 2 x Sp. 3 Sp. 2 x Sp. 4	
Sp. 1		Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Übertrag						
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen	6	6.164		38.784	
04.210	Gehölze	33	1.696		55.968	
10.530	Parkplatz	6	297		1.782	
10.530	Reitplatz	6	1.026		6.156	
10.430	Schotterhalde, Abraunalde (neu)	14	10.272		143.808	
11.221	Ziergarten	14	1.475		20.650	
	Mischfläche aus:	Punkte interpoliert				
2.100	Gebüsche, Hecken	)				
9.220	Ruderalfluren	)				
9.280	rekultivierte Mülldeponie	) 30	16.738		502.140	
10.510	vorhandene Gebäude	3	275,5		826	
04.210	Gehölze	33		4.652		153.516
02.600	Parkplatzanlagen	20		2.044,5		40.890
04.410	Einzelbäume Baukrone 2m ² , 43 Stck.	62		86,00		5.332
10.510	Parkplatz u. Verkehrsfl.	3		15.925		47.775
10.720	Dachbegrünung extensiv	19		1.614		30.666
10.740	Fassadenbegrünung	13		87,50		1.137,50
10.510	gepl. Gebäude abz. Dachbegrünung	3		14.002		42.006
Summe/Übertrag			38.243,5	38.411	770.114,5	321.322,5
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme					Biotopwertdifferenz: 448.792	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen		Planung: _____ Grundstücksbereitstellung: _____ Technische Baumaßnahme: _____ Biologische Baumaßnahme: _____			Bei Ersatzmaßnahmen: Sa. _____ DH	
					Bei Ersatzmaßnahmen DH/Pu	

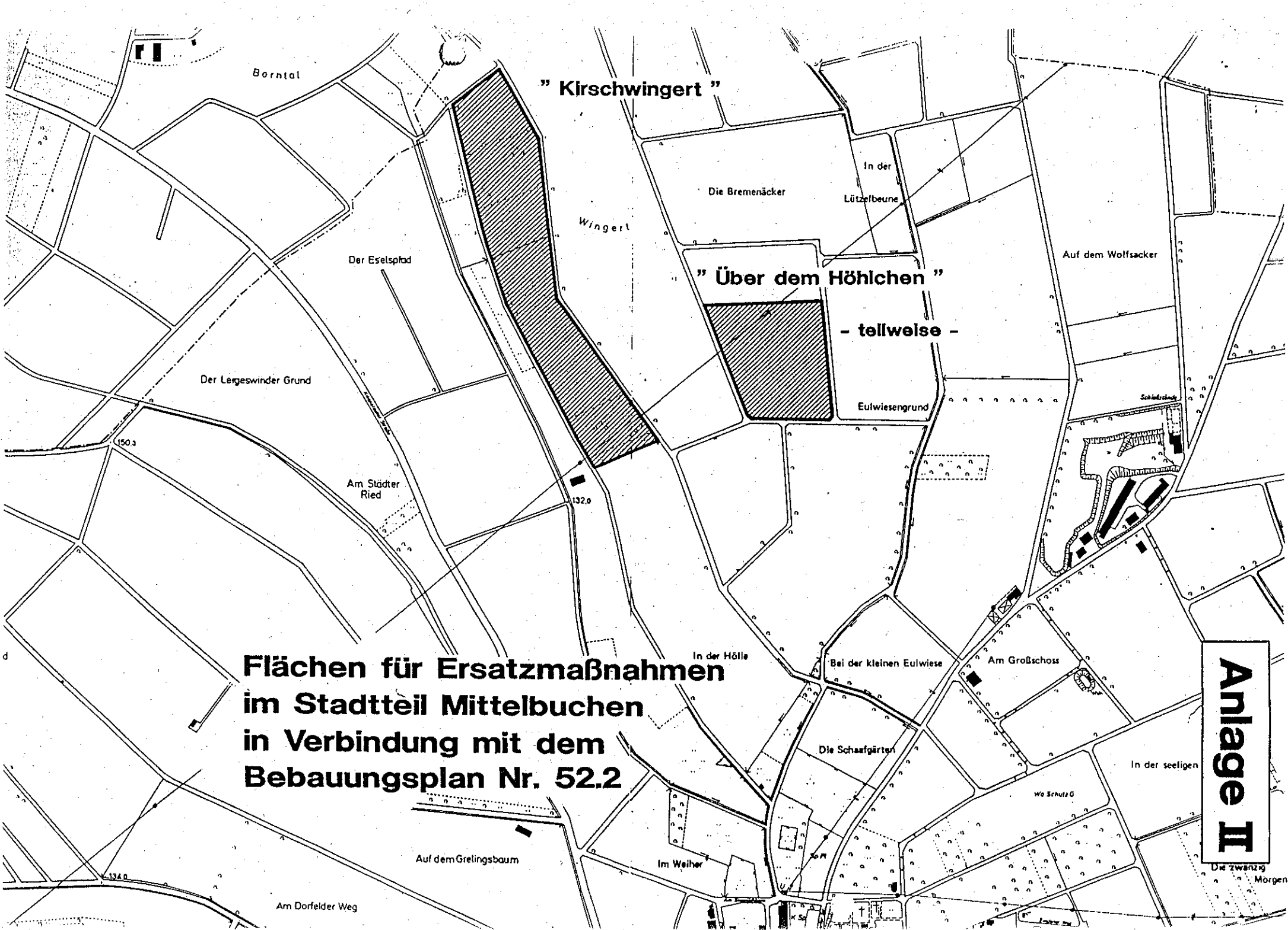
Blatt: 2

Kreis-Nr.:

Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste		Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme nach Maßnahme		Biotopwert vorher nachher Sp. 2 x Sp. 3 Sp. 2 x Sp. 4		
Sp. 1		Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6	
Übertrag							
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen	6	6.464		38.784		
04.210	Gehölze	33	1.696		55.968		
10.530	Parkplatz	6	297		1.782		
1.530	Reitplatz	6	1.026		6.156		
10.430	Schotterhalde, Abraunhalde (neu)	14	8.216		115.024		
11.221	Ziengarten	14	1.055		14.770		
Mischfläche aus:		Punkte interpoliert					
2.100	Gebüsche, Hecken	)					
9.220	Ruderalfluren	)					
9.280	rekultivierte Mülldeponie	) 30	14.823		444.690		
10.510	vorhandene Gebäude	3	235,5		706,5		
04.210	Gehölze	33		4.043		133.419	
02.600	Parkplatzanlagen	20		1.463,50		29.270	
04.110	Einzelbäume Baumkrone 2m ² , 43 Stck.	62		86,00		5.332	
10.510	Parkplatz u. Verkehrsfl.	3		12.724		38.172	
10.720	Dachbegrünung extensiv	19		1.614		30.666	
1.740	Fassadenbegrünung	13		87,50		1.137,50	
10.510	gepl. Gebäude abz. Dachbegrünung	3		14.002		42.006	
Summe/Übertrag			33.812,5	34.020	677.880,5	280.002,5	
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme					Biotopwertdifferenz: 397.878		
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen		Planung: _____ Grundstücksbereitstellung: _____ Technische Baumaßnahme: _____ Biologische Baumaßnahme: _____			Bei Ersatzmaßnahmen: Sa. _____ DH		Bei Ersatzmaß- nahmen DH/Punkt _____

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste		Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme nach Maßnahme		Biotopwert vorher nachher Sp. 2 x Sp. 3 Sp. 2 x Sp. 4	
Sp. 1		Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Übertrag						
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen	6				
04.210	Gehölze	33				
10.530	Parkplatz	6				
.530	Reitplatz	6				
10.430	Schotterhalde, Abraunalde (neu)	14	2.056		28.784	
11.221	Ziengarten	14	420		5.880	
	Mischfläche aus:	Punkte interpoliert				
2.100	Gebüsche, Hecken	)				
9.220	Ruderalfluren	)				
9.280	rekultivierte Mülldeponie	) 30	1.915		57.450	
10.510	vorhandene Gebäude	3	40		120	
04.210	Gehölze	33		609		20.097
02.600	Parkplatzanlagen	20		581		11.620
04.440	Einzelbäume Baunkrone 2m ² , 43Stck.	62				
10.510	Parkplatz u. Verkehrsfl.	3		3.201		9.603
10.720	Dachbegrünung extensiv	19				
.740	Fassadenbegrünung	13				
10.510	gepl. Gebäude abz. Dachbegrünung	3				
Summe/Übertrag			4.431	4.391	92.234	41.320
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme					Biotopwertdifferenz: 50.914	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen		Planung: _____ Grundstücksbereitstellung: _____ Technische Baumaßnahme: _____ Biologische Baumaßnahme: _____			Bei Ersatzmaßnahmen: Sa. _____ DH	
					Bei Ersatzmaß- nahmen DH/Punkt	



**Flächen für Ersatzmaßnahmen
im Stadtteil Mittelbuchen
in Verbindung mit dem
Bebauungsplan Nr. 52.2**

Anlage II

Landschaftsplanerische Konzeption

für den Gemarkungsteil
'KIRSCHWINGERT'
(Ortsteil Mittelbuchen)

Das als 'Kirschwingert' bezeichnete Gebiet liegt im nördlichen Gemarkungsteil von Mittelbuchen und umfaßt die Flurstücke 15 und 16 der Flur 3, die Gesamtfläche umfaßt 61.985 m².

Der gesamte Bereich nördlich von Mittelbuchen ist als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche auf überwiegend sehr guten Ackerböden (Ackerzahl > 70) zu charakterisieren. Entsprechend ausgeräumt ist der gesamte Gemarkungsteil.

Bestand

Im Norden des Gebietes befindet sich eine forstwirtschaftliche Fläche. Die Dickung (20- - 30jährige Pflanzung und Naturverjüngung) besteht aus der Hauptbaumart Stieleiche mit Ahorn, Esche und Kirsche. Den Waldrand nach Süden und Osten bilden Holunder, Rosen, Brombeeren und einer einzelnen Berberis vulgaris unter Überhältern aus Eschen und Kirschen. Im Westen überlagert sich der Waldbereich mit dem Heckenzug entlang der westlichen Geländekante. Dort befinden sich alte Hainbuchen und Schlehengebüsch.

Fast entlang der gesamten westlichen Flurstücksgrenzen zieht sich eine Geländekante, deren Böschungsbereich mit Heckenzügen aus Schlehen und Holunder sowie einer Obstbaumreihe mit ca. 10 - 15 Jahre alten Bäumen bewachsen ist. Ein etwa 30 m langes Teilstück des Heckenzuges wurde erst kürzlich mit Kornelkirschen und Liguster neu bepflanzt.

Im südlichen Teil des 'Kirschwingert' befindet sich eine Obstbaumwiese mit z. T. sehr alten Kirschbäumen. Diese Fläche wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Der ehemals vorhandene Graben (Grabenparzelle 96) im nördlichen Bereich der Ackerfläche ist nicht mehr vorhanden.

Planung

Der gesamte Bereich des 'Kirschwingert' soll nach naturschutzfachlichen bzw. landschaftsplanerischen Gesichtspunkten 'aufgewertet' und neu gegliedert werden. Leitgedanke ist dabei, daß die Fläche Teil einer landwirtschaftlich, d. h. in diesem Fall nahezu ausschließlich ackerbaulich, genutzten Gemarkung darstellt, in der die Schaffung von Biotopverbundelementen anzustreben ist. Diese sollen sich in ein späteres, umfassendes Biotopverbundsystem (in Bearbeitung bei der UNB der Stadt Hanau) für die Gemarkung Mittelbuchen einfügen. Der Begriff Biotopverbund wird hier im umfassenden Sinne verstanden. Er beinhaltet die Optimierung bestehender

.../

schutzwürdiger/-bedürftiger Biotope, den Verbund entsprechender Flächen durch linienhafte oder punkthafte Elemente sowie schließlich die Extensivierung landwirtschaftlich genutzter Flächen. Für den 'Kirschwingert' bedeutet dies im Einzelnen:

1. Optimierung bestehender schutzwürdiger/-bedürftiger Biotope

- Der bereits zum Teil bestehende südliche Waldrand der Forstfläche im Norden des 'Kirschwingert' sollte um etwa 15 m verbreitert werden. Hierbei ist an eine lockere Pflanzung mit wärmeliebenden Straucharten (z. B. *Berberis vulgaris* [Berberitze], *Cornus sanguinea* [Roter Hartriegel]) in max. 5 m Breite gedacht. Die übrigen 10 m sollten sich im Zuge der gelenkten Sukzession als Krautsaum entwickeln können. Aufkommender Gehölzbewuchs ist in diesem Bereich im Turnus von 3 - 5 Jahren durch Schnittmaßnahmen zu unterdrücken. Im vorgelagerten Bereich des Schlehengebüsches sind keine Pflanzungen erforderlich. Dort sollte der Krautsaum demnach entsprechend breiter ausgebildet werden.
- Eine Optimierung ist ebenfalls für die Obstwiese im Süden vorgesehen. Mit ihr wird das Ziel verfolgt, den Minimalarealen für die im Biotoptypenkomplex Obstwiese lebenden Tierarten näherzukommen bzw. entsprechende Mindestflächen zu erreichen. Die Obstwiese soll um ca. 6.600 m² nach Norden hin erweitert werden. Gepflanzt werden sollten vornehmlich hochstämmige Süßkirschen in Sorten mit ehemals lokaler Verbreitung. Für die Sortenwahl empfiehlt es sich, den örtlichen Obstbauverein anzusprechen. Der Abstand der Bäume untereinander sollte sich an der Situation auf der bestehenden Obstwiese orientieren.

2. Schaffung von Verbundstrukturen zwischen vorhandenen Biotopen (Biotopverbund im engeren Sinne)

Biotopverbundmaßnahmen, ausgehend vom 'Kirschwingert' können ein erster Schritt im Rahmen einer umfassenden Naturschutzplanung für die Mittelbuchener Gemarkung sein.

Ausgehend von dem vorhandenen oben beschriebenen Heckenzug ist ein quer zum Flurstücksverlauf liegender Gehölzstreifen anzulegen. Die vorgesehene Breite ermöglicht einen stufenartigen Aufbau mit einer Kernzone aus Baumarten 2. Ordnung, einem beidseitigen Gehölzmantel aus Sträuchern und einem ebenfalls beidseitigem Krautsaum. Der Gehölzstreifen endet östlich am Feldweg. Eine Weiterführung im Rahmen einer umfassenden Biotopverbundplanung ist anzustreben. Durch den geplanten Heckenzug wird gleichzeitig eine Gliederung der Gesamtfläche in zwei Teilflächen erreicht.

Als Biotopverbundelement zwischen der südlichen Obstwiesenerweiterung und der Waldfläche im Norden sollte eine einreihige Obstbaumpflanzung auf einem etwa 5 m breiten Wegrain angelegt werden.

3. Extensivierung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Die beiden neu entstandenen Teilflächen sollten weiterhin ackerbaulich, jedoch extensiv, genutzt werden. Auf ihnen ist der Betriebsmitteleinsatz erheblich einzuschränken (Düngemittel- und Pestizidverzicht). Die extensive Bewirtschaftung schließt das Arbeiten mit abwechslungsreichen Fruchtfolgen einschließlich Brachestadien ein. Die Methoden der Minimalbodenbearbeitung sind anzuwenden.

Als landschaftsprägende Bereicherung sind auf beiden Ackerflächen einzelne Stieleichen (*Quercus robur*) und Speierlinge (*Sorbus domestica*) zu pflanzen. Diese Bäume sollen einen Solitärcharakter haben. In ihrem Wurzelbereich darf der Boden nicht bearbeitet werden. Anfangs sind jeweils 25 m² von der Bearbeitung auszusparen. Solitärbäume inmitten landwirtschaftlich genutzter Flächen bildeten ursprünglich ein weit verbreitetes Biotopelement in der Kulturlandschaft.

Sowohl als Optimierung eines vorhandenen Biotoptyps, wie auch als Extensivierung einer landwirtschaftlichen Fläche ist die Umwandlung von Acker in Grünland westlich des bestehenden Heckenzuges und des Baches zu verstehen.

Mit dieser Maßnahme wird eine frühere Nutzungsform der bachbegleitenden Auen wieder aufgenommen, durch die zum einen die Bedeutung dieses Bereiches für den Arten- und Biotopschutz erhöht wird, zum anderen auch die stofflichen Einträge (Düngemittel- und Pestizidabdrift) in das Fließgewässer praktisch vermieden wird.

FORMBLATT

Flächenbilanz

Bez.d. Maßnahme: Kirschwingert

Blatt: 1

Kreis-Nr.:

Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert		
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4	
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6	
Übertrag						
<u>Bestand</u>						
Obstwiese (neu) 03.120	31	2.230		69.130		
Obstwiese ex 03.130	50	8.570		428.500		
Acker 11.191	13	31.370		407.810		
Forst/Aufforstungsfläche 01.127	33	19.815		653.895		
Summe/Übertrag		61.985		1.559.335		
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz:		
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: _____ Grundstücksbereitstellung: _____ Technische Baumaßnahme: _____ Biologische Baumaßnahme: _____			Bei Ersatzmaßnahmen: Sa. _____ DM		Bei Ersatzmaß- nahmen DM/Punkt

FORMBLATT

Flächenbilanz

Bez.d. Maßnahme: Kirschwingert

Blatt: 2a

Kreis-Nr.:

Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert		
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4	
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6	
Übertrag						
<u>Planung</u>						
Obstwiese neu 03.120	31		8.345		258.695	
Obstwiese ex 03.130	50		8.570		428.500	
Heckenpflanzungen 02.400	27		1.970		53.190	
Forst/Aufforstungsfläche 01.127	33		19.815		653.895	
Ackerrain 09.150	36		570		20.520	
Waldrand 02.400	27		2.115		57.105	
Acker ex 11.192	31		20.600		638.600	
Summe/Übertrag			61.985	1.559.335	2.110.505	
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz:		
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: _____ Grundstücksbereitstellung: _____ Technische Baumaßnahme: _____ Biologische Baumaßnahme: _____			Bei Ersatzmaßnahmen: Sa. _____ DM		Bei Ersatzmaß- nahmen DM/Punkt

FORMBLATT
Flächenbilanz

Bez.d. Maßnahme: Kirschwingert

Blatt: 2b

Kreis-Nr.:

Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert		
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp.2 x Sp.4	
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6	
Übertrag					2.110.505	
<u>Planung</u> Einzelbäume	31		15		465	
Summe/Übertrag				1.559.335	2.110.970	
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: 551.635		
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen		Planung: _____ Grundstücksbereitstellung: _____ Technische Baumaßnahme: _____ Biologische Baumaßnahme: _____		Bei Ersatzmaßnahmen: Sa. _____ DM		Bei Ersatzmaß- nahmen DM/Punkt

FORMBLATT

Flächenbilanz

Bez.d. Maßnahme: Kirschwingert

Blatt: 3

Kreis-Nr.:

Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert		
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp.2 x Sp.4	
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6	
Übertrag						
Planung (Alternativvorschlag Schroth)						
Obstwiese neu 03.120	31		33.600		1.041.600	
Obstwiese ex 03.130	50		8.570		428.500	
Forst/Aufforstungsfläche 01.127	33		19.815		653.895	
Summe/Übertrag			61.985	1.559.335	2.123.995	
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: 564.660		
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: _____ Grundstücksbereitstellung: _____ Technische Baumaßnahme: _____ Biologische Baumaßnahme: _____			Bei Ersatzmaßnahmen: Sa. _____ DM		Bei Ersatzmaß- nahmen DM/Punkt

FORMBLATT

Flächenbilanz

Bez.d. Maßnahme: Über dem Hühnchen

Blatt: 4

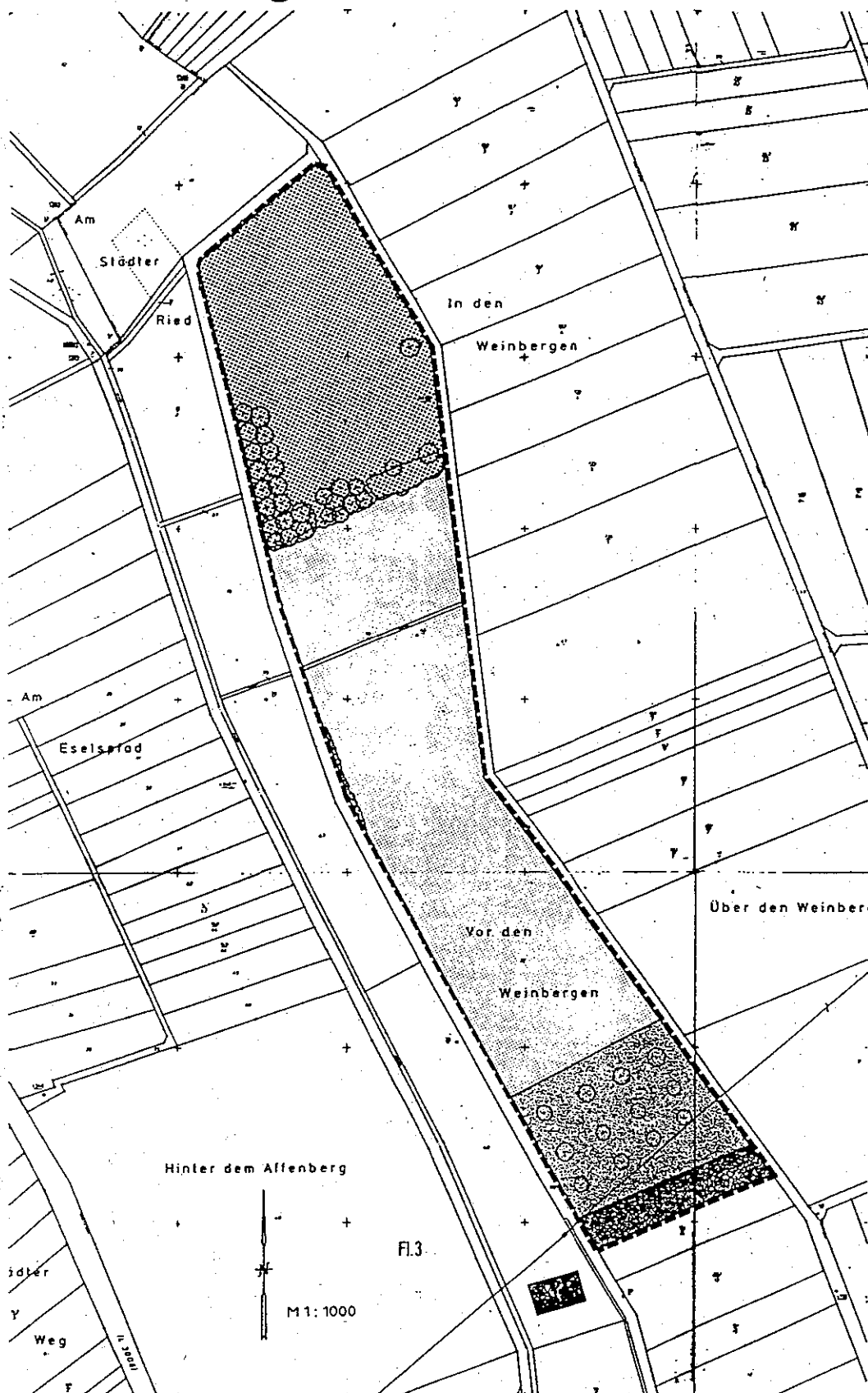
Kreis-Nr.:

Maßnahmen-Nr.:

Alternative

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert		Biotopwert nachher Sp. 2 x Sp. 4
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4	
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6	
Übertrag						
<u>Bestand</u>						
Acker 11.191	13	6.156		80.028		
<u>Planung</u>						
Gebüsch 02.400	27		6.1565		166.212	
<u>ALTERNATIVE</u>						
Eichenaufforstung 01.127	33		6.156			203.148
Summe/Übertrag				80.028	166.212	203.148
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: 86.184		Biotopwertdifferenz 123.120
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen		Planung: _____ Grundstücksbereitstellung: _____ Technische Baumaßnahme: _____ Biologische Baumaßnahme: _____		Bei Ersatzmaßnahmen: Sp. _____ DM		Bei Ersatzmaß- nahmen DM/Punkt

Bestandsplan 'Kirschwingert'

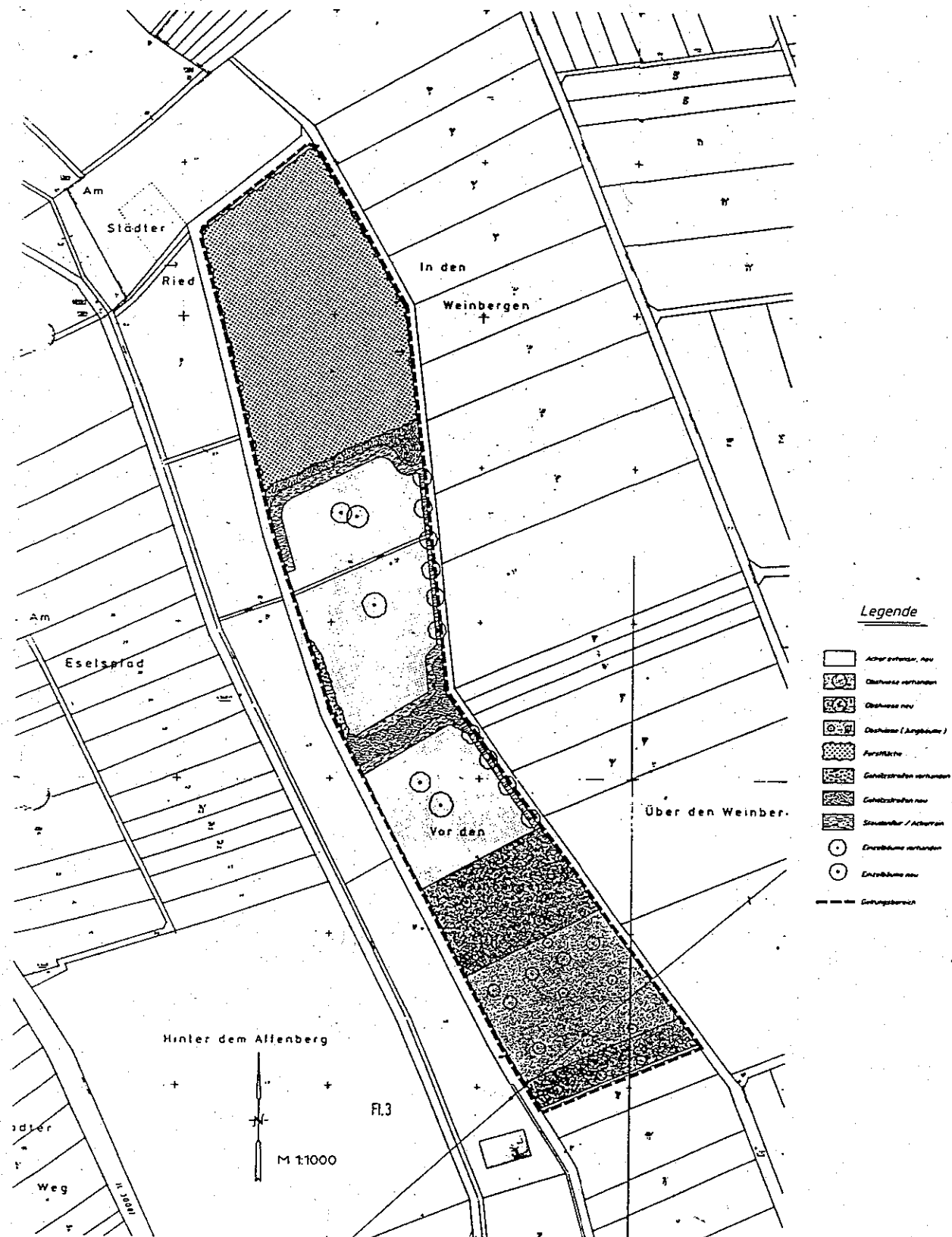


Legende

- Acker
- Obstwiese
- Obstwiese (Jungbäume)
- Forst / Aufforstungsfläche mit Uebermätter
- Gehölzstreifen
- Geltungsbereich

HANA STADTPLANUNGSAMT	
Bestandsplan 'Kirschwingert'	
Maßstab: 1:1000 Datum: 29.03.1993	Gezeichnet: Horsch Bearbeitet: Lieber

Entwicklungskonzept 'Kirschwingert'



Flächenbilanz

Bez.d. Maßnahme: Über dem Hölchen

Blatt: 1

Kreis-Nr.:

Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme nach Maßnahme		Biotopwert vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4	
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6	
Übertrag						
<u>Bestand</u>						
Acker 11.191	13	6.156		80.028		
<u>Planung</u>						
Eichenaufforstung 01.127	33		6.156		203.148	
Summe/Übertrag				80.028	203.148	
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: 123.120		
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: _____ Grundstücksbereitstellung: _____ Technische Baumaßnahme: _____ Biologische Baumaßnahme: _____			Bei Ersatzmaßnahmen: Sa. _____ DM	Bei Ersatzmaß- nahmen DM/Punkt _____	