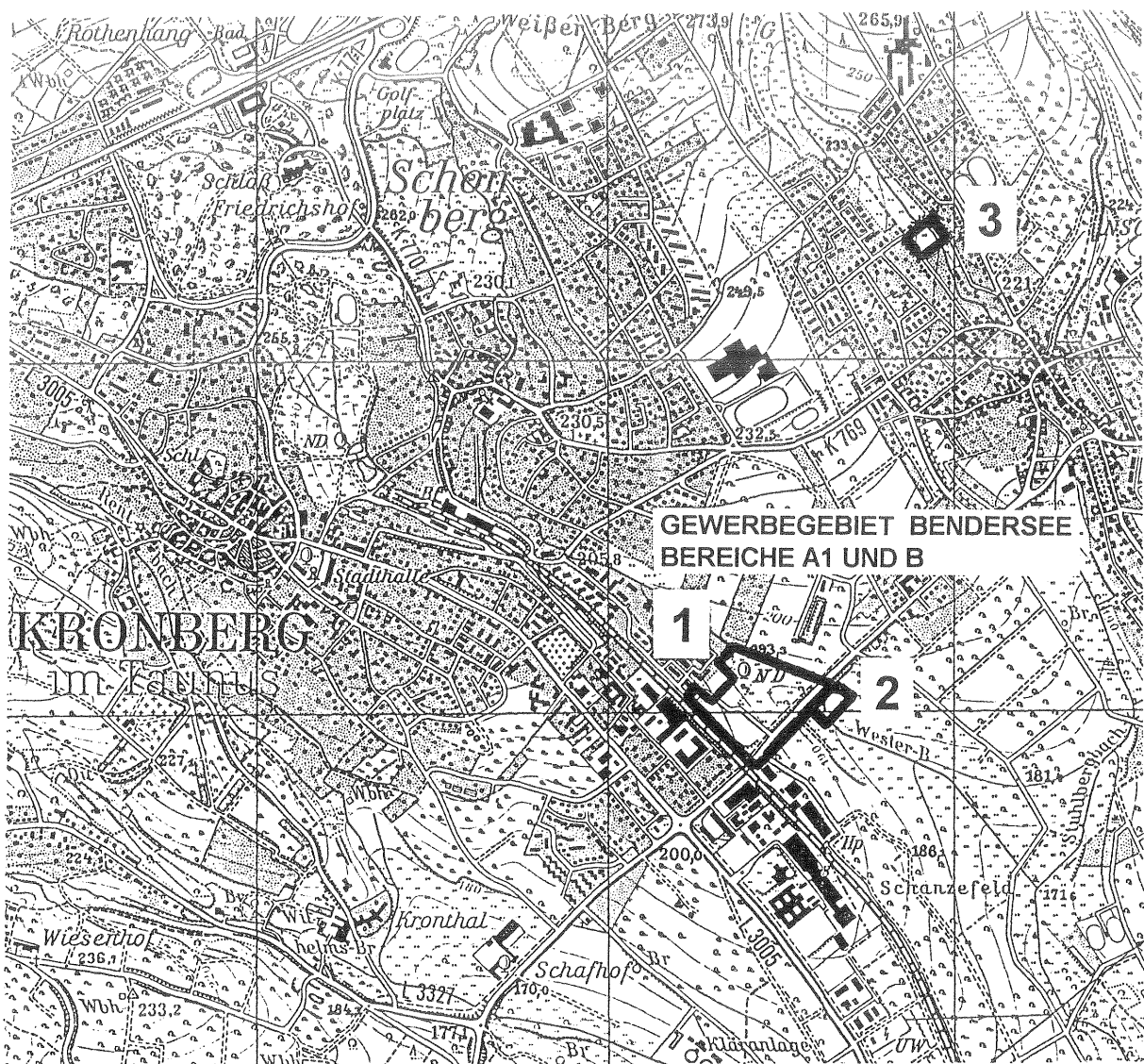


STADT KRONBERG IM TAUNUS
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

" GEWERBEGEBIET BENDERSEE "
BEREICHE A1 UND B

S 248-1/99



BEGRÜNDUNG
Stand 28. März 2000

PLANERGRUPPE ASL
Kirschbaumweg 6, 60489 Frankfurt/Main , Tel. 0 69 - 78 88 28

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Veranlassung	2
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Lage im Stadtgebiet	4
4. Geltungsbereiche	6
5. Übergeordnete Planungsvorgaben	10
6. Städtebauliche und landschaftliche Bestandsanalyse	12
7. Bauliches und grünordnerisches Konzept	19
8. Festsetzungen des Bebauungsplanes	24
9. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie Ausgleichsplanung	32
10. Planstatistik	41
11. Planunterlagen Bestands- und Rechtsplan	Anhang
12. Zeichnerische und textliche Festsetzungen	Anhang

1. Veranlassung

Über die im Flächennutzungsplan von 1988 ausgewiesene Gewerbefläche von knapp 5,0 ha wird in den städtischen Gremien seit 1988 bzgl. der Flächengröße diskutiert.

Aufgrund der gewerblichen Flächensuche, insbesondere durch die vor Ort ansässigen Handwerksbetriebe, beschließt die Stadtverordnetenversammlung 1993, für das Gebiet Bendersee, entsprechend den Festsetzungen des gültigen Flächennutzungsplanes, einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

Das positive Ergebnis des Gutachtens zum S-Bahnhof Kronberg-Süd unterstützte den B-Plan-Aufstellungsbeschluss.

1999, nach mehreren Jahren der im Detail aufbereiteten Bebauungs-, Landschafts- und Ausgleichsplanung, bekundete ein Großinvestor sein Interesse an dem Baugebiet "Bendersee", eine reine Büro- und Verwaltungsnutzung einzurichten.

Die Gestaltungs- und Erschließungsbelange wurden überprüft. Die vorher erarbeiteten und ursprünglich vorgegebenen Bebauungsziele mit differenzierten gewerblichen Nutzungen unterschiedlicher Größenordnung und mischgenutzten Einrichtungen mit Wohnen im Grenzbereich zur "Kleinen Lindenstruth" wurden abgewogen.

Auf dieser Basis beschlossen die Stadtverordneten im Juni 1999, den Bebauungsplan-Entwurf gemäß der neuen Zielvorgabe des Investors abzuändern und umgehend der Offenlage zuzuführen.

Im Dezember 1999 wird zur besseren Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes und zur Gestaltung eines angemessenen Übergangs zwischen benachbartem Wohngebiet und Gewerbegebiet ein 60 m breiter Streifen von insgesamt 7.500 m² aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Flächenabgrenzung wird demnach enger gefasst. Sie kann der Plandarstellung entnommen werden. Die Festsetzungen bleiben vollständig bestehen. In der vorliegenden Begründung wird dementsprechend nur die Planstatistik geändert. Eingriffsbilanzierung und die Ausgleichsplanung sollen auch für eine zukünftige geänderte oder neue Überplanung des reduzierten Bereiches gelten, da dessen Versiegelungsrecht absehbar nicht ausgeweitet werden soll.

2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1994 (GVBl. I, S. 816) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Gestaltungsbelange werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I, S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775) durch diesen Bebauungsplan als Satzung erlassen.

Zur Eingriffsregelung gelten die §§ 8 und 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081).

Zu "Umweltschützenden Belangen in der Abwägung", darunter auch zum Ausgleich, macht § 1a BauGB Aussagen.

Grünordnerische Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 Hessisches Naturschutzgesetz vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775) berücksichtigt.

Wasserwirtschaftliche Belange regelt das Hessische Wassergesetz (HWG) vom 22.01.1990 (GVBl. I, S. 114 - 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.1997 in Verbindung mit dem gemeinsamen Erlaß des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit und des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (StAnz. 25/1997, S. 1803).

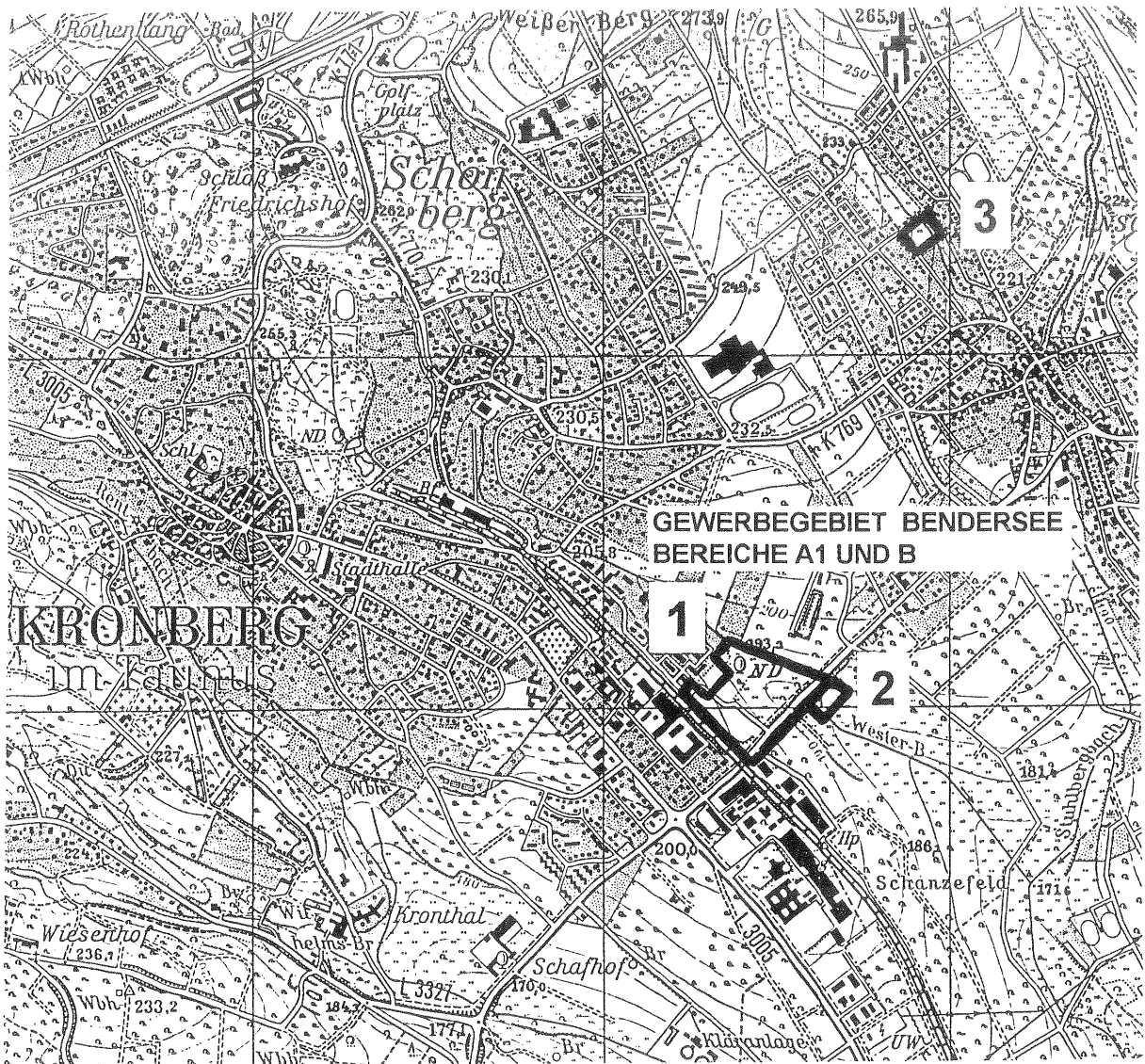
Laut § 20 HDSchG müssen alle Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten gefunden werden, sofort dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden mitgeteilt werden.

3. Lage im Stadtgebiet

Lage der Plangebiete 1, 2 und 3:

Auszug Topographische Karte, Vergrößerung M. 1 : 20.000

Im Westen liegt der Stadtkern Kronberg im Taunus, und im Osten der Ortskern Oberhöchstadt. Die L 3005 (Frankfurter Straße), die L 3015 (Sodener Straße), die S- Bahn sowie die ungefähren Verläufe von Westerbach und Stuhlbergbach bzw. Waldwiesenbach sind ablesbar.



Plangebiet 1 (Baugebiet)

Das Baugebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Stadtgebietes, eingefasst von dem Wohngebiet der "Kleinen Lindenstruth" im Nordwesten, zu dem teilweise Abstand gehalten wird, von der S-Bahntrasse im Südwesten, der Sodener Straße (L 3015) im Südosten und dem Westerbach im Nordosten.

Plangebiet 2 (Ausgleich)

Die Ausgleichsfläche liegt an der Ostecke des Hauptgeltungsbereiches südöstlich der Sodener Straße.

Es handelt sich um den Bachabschnitt des Westerbaches parallel zur Sodener Straße mit einem begleitenden Streifen der Wiesen im Südosten.

Plangebiet 3 (Ausgleich)

Die Ausgleichsfläche liegt in den Dellwiesen in Oberhöchstadt unterhalb des Naturschutzgebietes Waldwiesenbachtal. Das Wiesental mit einzelnen Obstbaumreihen ist zu beiden Seiten eingefasst von Wohnbebauung.

4. Geltungsbereiche

4.1 Baugebiet (Geltungsbereich 1)

Auszug Deutsche Grundkarte, M. 1 : 5.000



Der Hauptgeltungsbereich (Geltungsbereich 1) wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch das Flurstück des Westerbaches (einschließlich),
- im Südosten: durch die Fläche der Sodener Straße (einschließlich) und zusätzlichen Flächen bis zu einer Breite von ca. 10,00 m,
- im Südwesten: durch die S-Bahnlinie (ausschließlich)
- im Nordwesten: durch die bebauten Grundstücke der "Kleinen Lindenstruth" (jeweils ausschließlich) und teilweise mit Abstand dazu (s. u.).

Der Hauptgeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 63.500 m².

Geltungsbereich 1 gem. Satzungsbeschluss vom 09.12.1999:

Gemarkung Kronberg, Flur 11

Flurstücke: 53/4, 53/5, 38/2, 38/3, 20/1, 20/2, 20/3, 57/11, 150/23, 151/22, 152/22, 13, 82/14, 83/14, 15, 16, 17, 18, 19/1 und 62/2 teilw.

Gemarkung Kronberg, Flur 12

Flurstücke: 60/2 und 60/3

Gemarkung Oberhöchstadt, Flur 14

Flurstücke: 239/3, 239/4 und 239/1 teilw.

Ausgenommen hiervon ist eine Fläche mit folgender Umgrenzung:

im Nordwesten die nordwestliche Grenze Gemarkung Kronberg Flur 11,
Flurstücke 38/2, 57/11 und 150/23

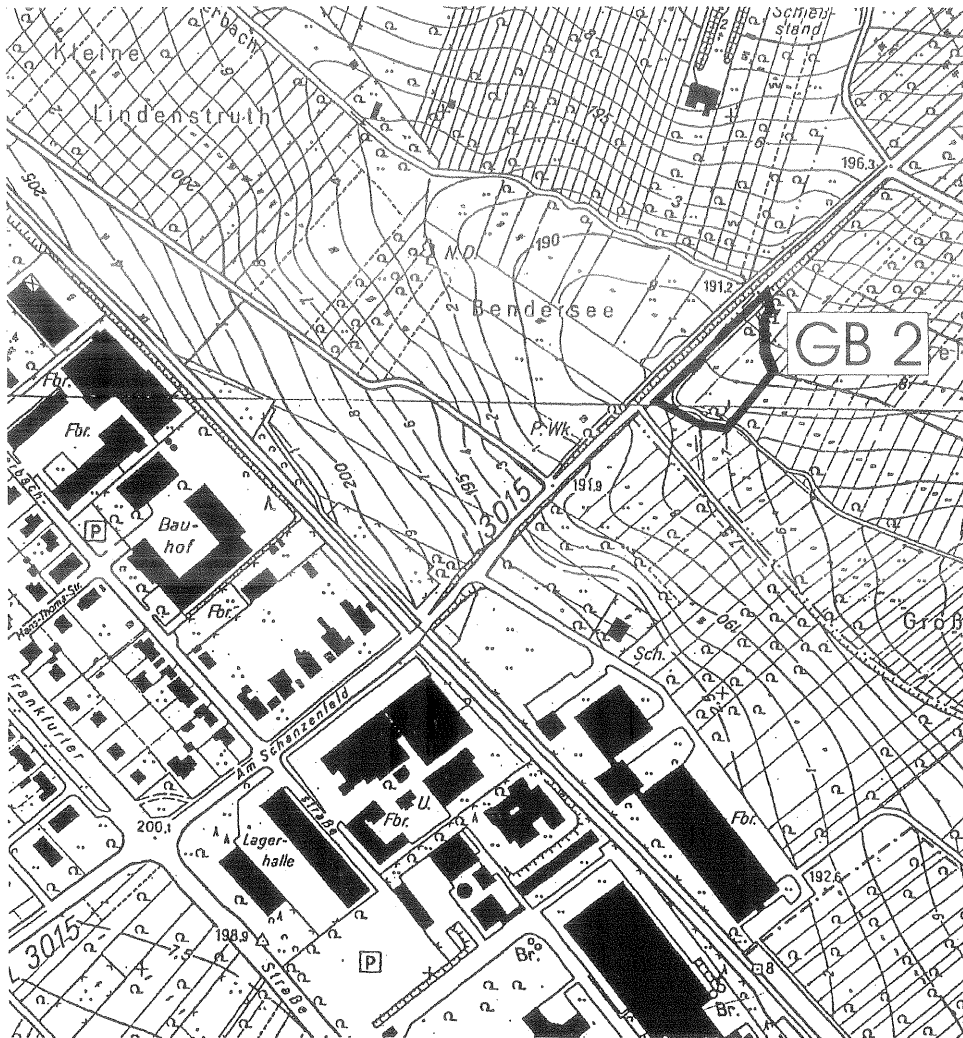
im Nordosten durch eine etwa parallel verlaufende Linie im Abstand von ca. 70 m
südwestlich vom Westerbach

im Südosten durch eine etwa 60 m südöstlich des Bebauungsplanes „Kleine Lindenstruth“
verlaufende parallele Linie zu diesem Baugebiet

im Südwesten in Verlängerung der Freiherr-vom-Stein-Straße bis zur vorstehend
genannten Linie

4.2 Geltungsbereich 2

Auszug Deutsche Grundkarte, M. 1 : 5.000



Der Geltungsbereich 2 (Ausgleich Westerbach) wird wie folgt begrenzt:

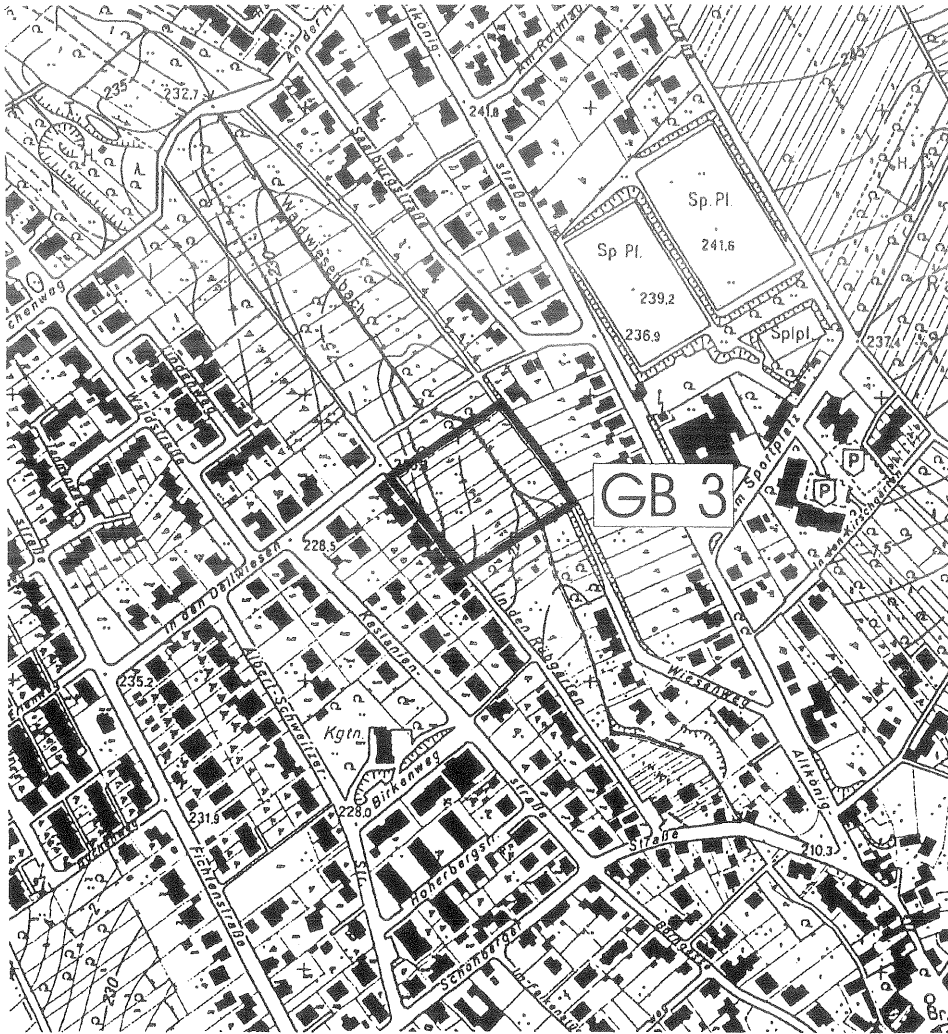
- im Nordwesten: Sodener Straße (ausschließlich), Westerbach (einschließlich)
- im Nordosten: Flurstück des Westerbaches nach der Brücke unter der Sodener Straße einschließlich verfülltem Mühlgraben
- im Südosten: Flurstücke der Wiese 162 und 163 (einschließlich)
- im Süden: Westerbachflurstück (einschließlich)

Der Geltungsbereich 2 umfasst eine Fläche von ca. 2.700 m:

Gemarkung Oberhöchstadt, Flur 14, Flurstücke 261, 162 und 163

4.3 Geltungsbereich 3

Auszug Deutsche Grundkarte, M. 1 : 5.000



Der Geltungsbereich 3 (Ausgleich Dellwiesen) wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten: Flurstück mit Streuobst 32/1 (ausschließlich),
- im Nordosten: Flurstücke des Weges 1/51 und 1/52 (ausschließlich)
- im Südosten: Flurstück 42/1 (ausschließlich)
- im Südwesten: Flurstück der Straße (ausschließlich)

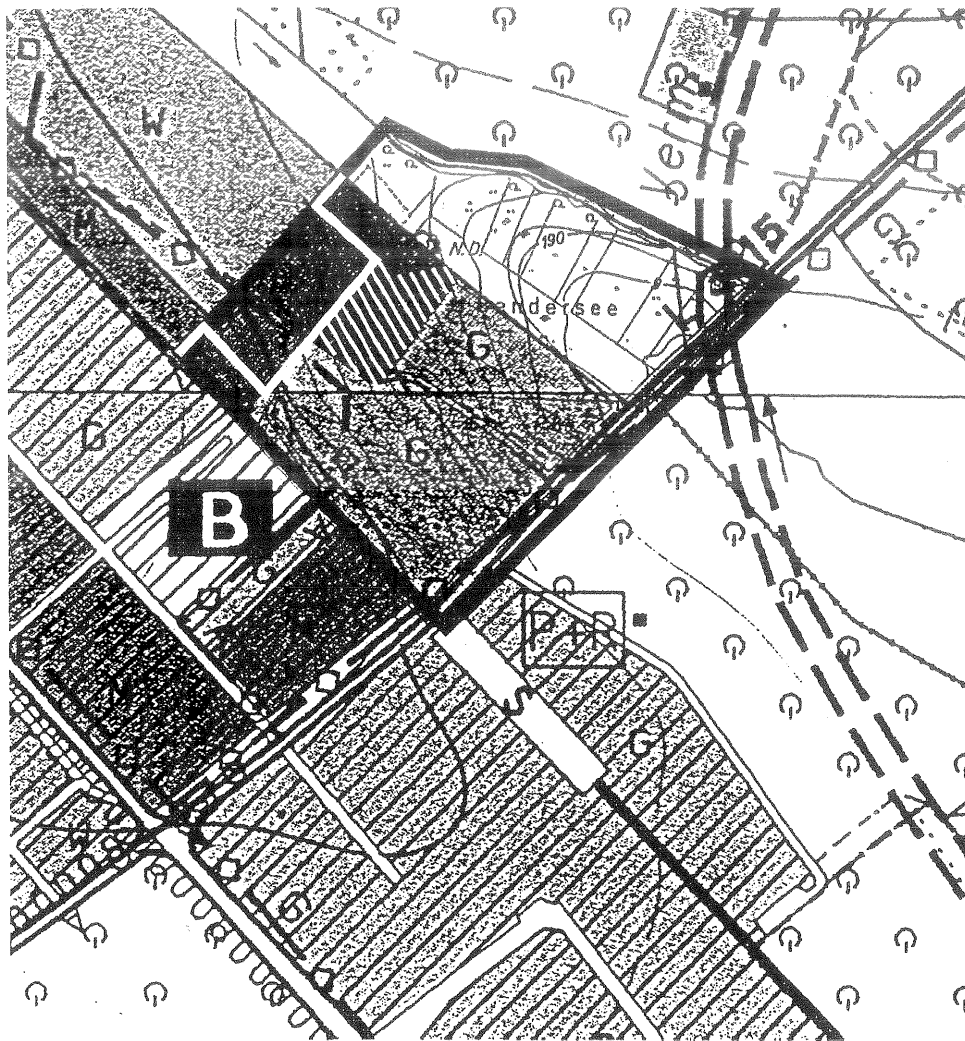
Der Geltungsbereich 3 umfasst eine Fläche von ca. 6.500 m²:

Gemarkung Oberhöchstadt, Flur 21, Flurstücke: 33/1, 34/1, 36/1, 37/1, 38/1, 39/1, 40/1, 41/1, 263/1 teilw. und 264 teilw.

5. Übergeordnete Planungsvorgaben

- Flächennutzungsplan

Auszug Flächennutzungsplan 1 : 10.000, vergrößert auf 1 : 5.000 mit Gebietsdarstellung



Im gültigen Flächennutzungsplan von 1988 des Umlandverbandes Frankfurt, ist das Plan-
gebiet von der S-Bahnlinie bis in Höhe des Naturschutzdenkmals (Speierling-Baum) als
Gewerbliche Baufläche bzw. als Gemischte Baufläche mit einer Fläche von ca. 4
ha ausgewiesen.

Der Talbereich zum Westerbach mit einer Fläche von ca. 2,35 ha ist als ökologisch bedeut-
sames Grünland eingestuft und dargestellt.

Der Geltungsbereich wird für einen Großteil des Gewerbegebietes Bendersee aus der Gewerblichen Baufläche des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Für das weiß schraffierte Teilstück (s. Skizze) wird, zur Anpassung an die geplante Nutzung, eine Flächennutzungsplanänderung von der Ausweisung Gemischte Baufläche in Gewerbliche Baufläche durchgeführt.

- Regionalplanentwurf

Nach dem Regionalplanentwurf von 1999 sind folgende Ausweisungen um den Westerbach zu beachten:

- "Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer (Planung)"
- "Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft"

Der Regionalplanentwurf benennt für die Stadt Kronberg textlich 6 ha "Bereiche für Industrie und Gewerbe sowie für Dienstleistungen". Die Bauflächen des vorliegenden Gebietes Bendersee liegen unterhalb der Darstellungsgrenzgröße des Regionalplanentwurfes von 5 ha und sind daher in der entsprechenden Karte nicht dargestellt.

Der Regionalplan beschreibt für kleinere, nicht in seiner Karte dargestellte Gewerbebereiche die Möglichkeit, Flächen "zu Lasten der Bereiche für Landschaftsnutzung und -pflege in Anspruch zu nehmen".

6. Städtebauliche und landschaftliche Bestandsanalyse

6.1 Baugebiet (Geltungsbereich 1)

- Bereichstypisierung und Nutzung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Kronberg, am unmittelbaren Rand einer Taunusvorlandsenke. Es wird geprägt von feuchtem Grünland im Osten und Ackerflächen im Westen. Die Fläche ist im nördlichen Bereich durch einige Streuobstbäume und einen mächtigen Speierling (Naturdenkmal) strukturiert.

Im Nordwesten schließt abschnittsweise das in den 80er Jahren erbaute Wohngebiet der "Kleinen Lindenstruth" an, teilweise ist der Geltungsbereich um 60 m von dem Wohngebiet abgerückt. An der südwestlichen Grenze verläuft die S-Bahnlinie Richtung Frankfurt. Jenseits der Bahnlinie befinden sich größere und kleinere Mischgebietsflächen. Südlich der Sodener Straße (L 3015) schließen sich Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiche sowie das Gewerbegebiet der Firma Braun AG an.

- Topographie

Das Gelände fällt von Südwesten in nordöstlicher Richtung von 204 auf 188 m ü. NN. Die Hangneigung beträgt im Mittel 10 %. Im Nordosten formt sich das Gelände zu einem Talmuldenrelief. In der von Nordwesten nach Südosten verlaufenden Talsenke lag ehemals das Bachbett des Westerbaches.

- Bebauung

In dem nordwestlich abschnittsweise angrenzenden Wohngebiet kommen überwiegend dichte Bauweisen mit 2-3 geschossigen Reihen- und Einzelhäusern vor. Die Dachlandschaft ist von geneigten Dächern mit zahlreichen Dachaufbauten gekennzeichnet.

Die Gewerbegebiete südwestlich der Bahnlinie sind durch großvolumige Gebäude, überwiegend mit Flachdächern, geprägt. Das angrenzende, nördlich der Straße "Am Schanzenfeld" gelegene Mischgebiet besteht aus vorwiegend 2-geschossiger Einzelhausbebauung mit Wohncharakter.

Die Einzelhandel-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen südöstlich der Landesstraße werden von meist 3-4-geschossigen Großbauten in Flachdachformation eingenommen.

Das Gebiet selber ist unbebaut.

- **Erschließung**

Parallel zur Bahnlinie verläuft ein geschotterter Stichweg. Er dient zur Erschließung der dort befindlichen Kleingärten. Nordöstlich, in einer Entfernung von ca. 100 m zur Bahnlinie durchquert ein asphaltierter Feldweg das Plangebiet. Im Nordwesten ist der Weg nach Durchquerung eines ausgesparten Streifens von 60 m über zwei Stiche an das Wohngebiet "Kleine Lindenstruth" angebunden. Im Südosten mündet er in die Sodener Straße. Parallel zur Sodener Straße verläuft innerhalb des Plangebietes am Rande der Talmulde Benderssee ein ausgebauter Fuß- und Radweg.

Südlich der Querung von Bahntrasse und Sodener Straße befindet sich der neu geschaffene S-Bahn-Haltepunkt "Kronberg Süd".

An die nördliche Gebietsgrenze stößt ein derzeit noch nicht ausgebauter, im Bebauungsplan "Kleine Lindenstruth" ausgewiesener Fußweg, der im Bestand des Geltungsbereiches jedoch keine Fortführung findet.

- **Ver- und Entsorgung**

Aus Richtung des Wohngebietes "Kleine Lindenstruth" führt eine Hauptabwasserleitung quer durch Baugebiet zur Abwasserpumpstation im Osten des Plangebietes.

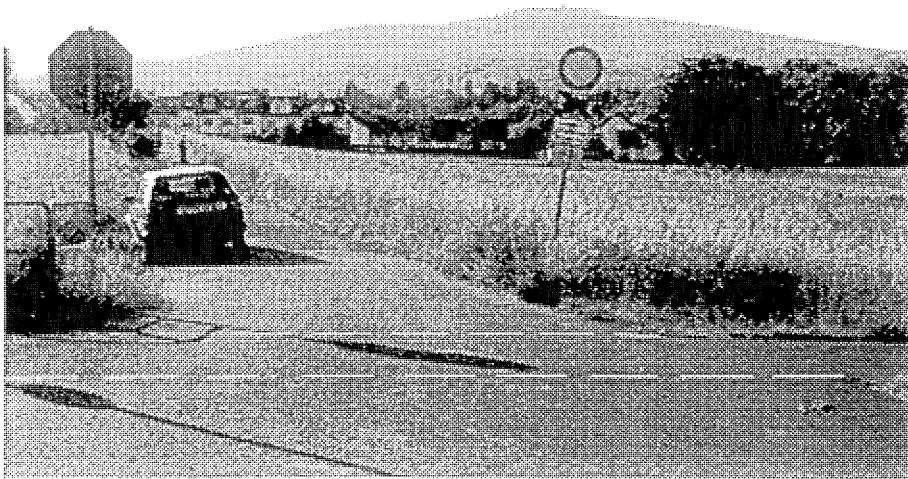
Eine weitere Hauptabwasserleitung verläuft von der Immanuel-Kant-Straße (Höhe Haus Nr. 2 -8) über den ausgesparten Streifen in den Südwesten des Geltungsbereiches und dann in Richtung Bahnübergang.

- **Landschaft**

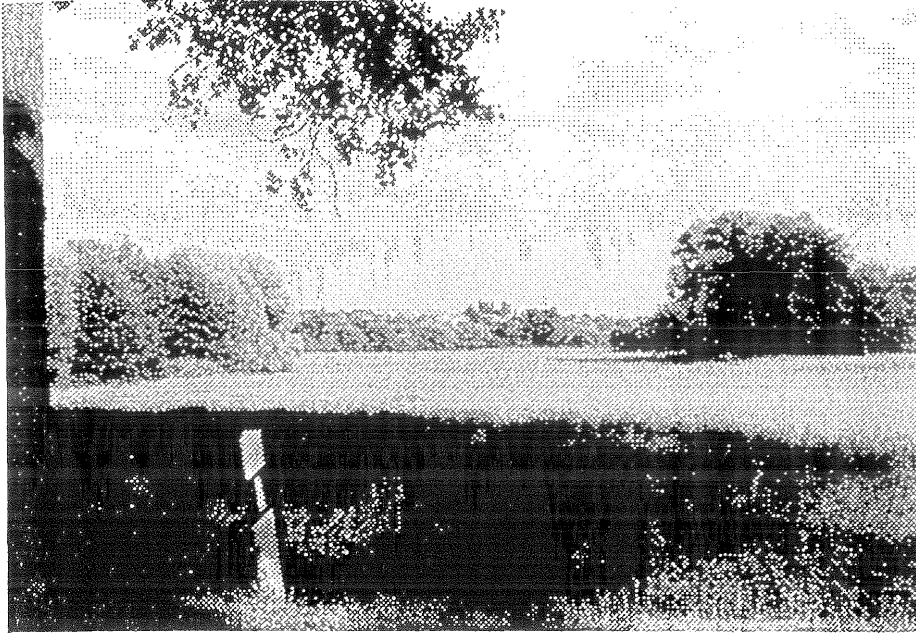
Das Landschaftsbild des Plangebietes wird geprägt durch die Pappelallee an der L 3015 (Sodener Straße).

Von der Allee wird zwischen Sträuchern der Blick auf die Talwiese im Vordergrund, auf die Gruppe von Streuobstbäumen und dem Speierling, auf den Siedlungsrand des bestehenden Wohngebietes "Kleine Lindenstruth" mit seinen Reihen- und Einzelhäusern und auf die Burg Kronberg im Hintergrund freigegeben.

Kaum wahrnehmbar ist das gewerbliche Gelände südwestlich der S-Bahntrasse. In der Gegenrichtung eröffnet sich talwärts über das weite Westerbachtal ein Anblick bis auf die Frankfurter Skyline.



Lageskizze 1 : Blickrichtung "Kleine Lindenstruth und Taunus"



Lageskizze 2 : Blickrichtung "Niederh"ochstadt und Frankfurt"

Der Geltungsbereich 1 beinhaltet neben einem Teil der Hangfl"ache zwischen dem Wohngebiet der "Kleinen Lindenstruth" und der Sodener Stra"e die landwirtschaftlich genutzte Wiesenfl"ache des Westerbachtales.

Der Westerbach, der als M"hlgraben um die eigentliche Talsohle herumgeleitet wurde, kann als naturnah beschrieben werden. Das Bachbett ist steinig, Wasserorganismen wie Bachflohkrebse, K"ocherfliegen- und Steinfliegenlarven sprechen f"ur einen relativ guten Gew"asserzustand. Die B"aume am Ufer wie Schwarzerle, Esche, Silberweide, Vogelkirsche, Bergahorn, Korbweide und Stieleiche stehen zum Teil au"erhalb des Plangebietes. Die Ufervegetation ist gut ausgebildet, z. B. kommt die Pflanze Sumpfstorchschnabel vor. Allerdings ist das S"udufer im westlichen Drittel durch Acker- und Wiesennutzung eingeengt. An manchen Stellen wird die heimische Vegetation auch durch dominanten Spitzbl"attrigen oder Chinesischen Kn"oterich (*Polygonum cuspidatum*) verdr"angt.

Die talorientierte Wiesenfl"ache ist "ahnlich gro"o wie die hangseits liegenden "Acker; beide nehmen den gr"o"sten Teil des Plangebietes ein. Im Hochsommer ist der "Gro"e Wiesenknopf" deutlich sichtbar (aspektbildend), eine typische Pflanze feuchter und wechsel-feuchter Wiesen. Die Wiese wird dem Gesamtcharakter entsprechend mit dem Pr"adikat Feucht-/Frischwiese versehen. An der tiefsten Stelle am Fu"o- und Radweg m"unden Drainagen aus der Wiese.

Anmerkung:

Fachleute haben auf die "Artenschutzkonzeption für den Blauschwarzen Ameisenbläuling und den Hellen Bläuling im Hochtaunuskreis" von November 1998 hingewiesen. Diese Bläulinge, Schmetterlinge, sind in der FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie der Europäischen Union als besonders schutzwürdig beschrieben. Ihre Wirtspflanze für die Eiablage ist der Große Wiesenknopf, die Larven bzw. Raupen entwickeln sich parasitisch weiter zwischen der Brut bestimmter Ameisenvölker. Diese hochinteressanten Arten werden zwar in dem Gutachten für die Westerbachwiesen nicht nachgewiesen, aber folgender Hinweis wird gegeben: "Gebiete mit hohem Entwicklungspotential liegen zum Beispiel im Westerbachtal nördlich von Niederhöchstadt", des weiteren in zwei Tälern des Hintertaunus.

Im Norden befindet sich, etwas erhöht über der Talsenke, eine kleine Streuobstwiese. Sie bestand 1995 aus vier mittelgroßen und fünf kleinen, neu angepflanzten Obstbäumen. 1999 sind noch sechs Hochstämme vorhanden. Direkt daneben steht ein prächtiger Speierling mit einem Kronendurchmesser von ca. 15 m. Sein Trauf- und Wurzelbereich ist von einer koppelzaunähnlichen Begrenzung eingefasst. Der Baum ist als Naturdenkmal eingetragen.

Die Ackerflächen werden mit Getreide, wie z. B. Hafer, auch mit Grüneinsaat und auf kleinen Flächen mit Kartoffeln und Rotkohl bebaut.

Die Kleingärten an der Bahnlinie sind Zier- und Nutzgärten. Ein wenig befahrener, kaum befestigter Feldweg führt von Süden zunächst direkt an der Bahn, dann von einer Hecke begleitet in geringem Abstand zur Bahnlinie bis zu den nordwestlich liegenden Gartenflächen. Im Bereich der Kleingärten befinden sich Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Birke, weiße Maulbeere sowie zwei einzelne gepflanzte Schwarzerlen und ein Walnussbaum mit ca. 3 m Kronendurchmesser. Die Feldgehölze an der Bahn bestehen aus einem dominanten dichten Schlehengehölz, durchsetzt von wenig Bergahorn und Holunder. Am nördlichen Rand des Feldweges zwischen den Gärten befindet sich eine kleine Ruderalfläche mit gewöhnlichen Arten und Gehölzanflug.

Im Bereich an der S - Bahn wurde 1999 ein Parkplatz für den neuen S-Bahn-Haltepunktes "Kronberg Süd" eingerichtet.

6.2 Geltungsbereich 2

Der Geltungsbereich 2 wird durch den Westerbach und seine Ufer bestimmt. Die Lage wird durch die Pläne verdeutlicht. Der Geltungsbereich 2 liegt bachabwärts östlich des Hauptgeltungsbereiches und auf der anderen Seite der Sodener Straße. Der Westerbach fließt hier, nach einem ersten scharfen Richtungswechsel, in einigen m Abstand parallel zur Straßenböschung. Ab der anderen Bachseite beginnt das Grünland in Richtung Niederhöchstadt.

Der Bach fließt unterhalb der Sodener Straße nicht so gemächlich wie im verlagerten Bett des ehemaligen Mühlgrabens im Geltungsbereich 1 oberhalb der Sodener Straße. Hier, im Geltungsbereich 2 sind Erosionsspuren in dem lehmigen, stellenweise auch schotterhaltigen Untergrund deutlich sichtbar. An dieser Strecke parallel zur Sodener Straße liegt die Bachsohle ca. 1 m unter dem benachbarten gegenüberliegenden Wiesenniveau, in der folgenden Bachstrecke, nach einem zweiten scharfen Richtungswechsel, noch tiefer.

Zur Seite der Sodener Straße ist der Geltungsbereich geprägt von Gehölzbewuchs, Schwarzerle, Weide, Spitzahorn, Eiche. An einer Stelle herrscht wieder der Spitzblättrige Knöterich vor. Die andere Seite der straßenparallelen Strecke ist geprägt von bis an das Gewässerprofil mit Lehlabbruch reichender Grünlandnutzung mit Weidezaun. Der stärker eingetiefte folgende Gewässerabschnitt ist geprägt von der Vielfalt der Randgehölze und unterschiedlichsten Ausbildungen des Gewässerprofils.

Die Gewässerstrecke parallel zur Sodener Straße war dem Anschein nach ursprünglich ein Graben. Der Beginn einer selbständigen Profildifferenzierung mit Andeutungen von Prall- und Gleithängen und Ausdehnung in Richtung des benachbarten Grünlandes ist positiv zu bewerten.

6.3 Geltungsbereich 3

Das Tal "In den Dellwiesen" bildet den landschaftlichen Übergang vom Naturschutzgebiet Waldwiesenbachtal bis zum von Gartenland geprägten Talabschnitt oberhalb des Oberhöchstädter Ortskerns. Das Tal Dellwiesen ist geprägt von Grünlandflächen, die vom Waldwiesenbach durchflossen werden und strukturiert sind von den bachbegleitenden Gehölzen, vor allem Weiden und Erlen, von einzelnen Streuobstreihen, zwei gezäunten Obstgrundstücken und wenigen gehölzdominierten ehemaligen Gartengrundstücken, auf denen mittlerweile freie Gehölzentwicklung eingesetzt hat.

Die Wiesen werden mindestens einmal jährlich gemäht. Teile außerhalb des unmittelbaren Geltungsbereiches werden von Zeit zu Zeit gedüngt.

Neben Zeigerpflanzen für eine artenreiche, magere Wiese wie Schafschwingel, Echem Labkraut, und Wiesenknopf wurden auch dichte Bestände von Landreitgras, Kleblabkraut und Vogelwicke, dazu Ackerkratzdistel festgestellt, die auf eine bisher eher unregelmäßige Mahd mit teilweise vermindertem Futterwert des Heus schließen lassen. Die Landwirte sind an der Grünlandnutzung des Gebietes weiterhin interessiert und bei einer weiteren Bestandsaufnahme im März 1999 wurde festgestellt, dass die Wiesen noch 1998 vollständig gemäht wurden und das Schnittgut abgefahren wurde.

Der Geltungsbereich 3 umfasst 6.500 m² fast ausschließlich grünlandgeprägter Fläche im unteren Teil der Dellwiesen, welche sich vollständig im Besitz der Stadt Kronberg befindet. In der Nordecke befindet sich ein kleines Pappelgehölz.

7. Bauliches und grünordnerisches Konzept

7.1 Baugebiet (Geltungsbereich 1)

- Bebauung

Der Großinvestor beabsichtigt ein Büro- und Verwaltungszentrum mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 43.600 m² für ca. 1.500 bis 2.000 Arbeitsplätze zu errichten. Die Außendarstellung des Unternehmens sowie die Identifikation der Mitarbeiter mit ihrem Arbeitsumfeld stellen wichtige Rahmenbedingungen für die Planung dar. Das Gesamtkonzept kann mit dem Schlagwort "Arbeiten im Grünen" umschrieben werden. Entsprechend der Planungskonzeption sollen architektonisch hochwertige Bürogebäude in ein parkähnlich gestaltetes Umfeld integriert werden. Zum anspruchsvollen ökologischen Konzept gehört auch die Schaffung eines naturnahen Landschaftsparkes mit Feuchtbiotopen im Anschluss an die geplante Bebauung.

Seitens der Stadt Kronberg ist, im Zusammenhang mit dem neu errichteten S-Bahnhaltepunkt, innerhalb des Plangebietes eine Park & Ride-Einrichtung für 60 - 120 Stellplätze geplant. Eine Überbauung der Parkplatzfläche mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 3.500 m² soll optional möglich sein.

Entsprechend der geplanten Nutzung wird das Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Neben Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sind ausnahmsweise auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig. Andere Nutzungen sind ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Festlegung der überbaubaren Flächen waren folgende Randbedingungen zu berücksichtigen:

- Freihalten des Talbereiches von Bebauung
- Abrücken der Bebauung vom Naturdenkmal Speierling
- Ermöglichen einer Führung der geplanten Stadtbuslinie durch das Plangebiet
- Anordnung der Park & Ride- Fläche mit möglicher Überbauung nahe der neuen S-Bahnstation.

Der Bürokomplex soll in verschiedene, kleinere zwei- bis fünfgeschossige Baukörper untergliedert werden, die sich in ihrer Höhenentwicklung an die topographische Situation anpassen. Niedriggeschossigere Gebäude sind entlang des Talrandes vorgesehen. Zum Tal hin ist der Bau eines Empfangsgebäudes geplant.

Eine genauere Festlegung der überbaubaren Flächen und der Gebäudehöhen konnte im jetzigen Planungsstadium noch nicht vorgenommen werden. Die geplante Bauweise ist im Bereich A1, aufgrund der benötigten Geschossfläche, abweichende Bauweise, mit möglicher maximaler Gebäudelänge über 50 m. Für die Parkhausoption im Bereich B ist geschlossene Bauweise erforderlich.

- Erschließung

Das Baugebiet wird verkehrlich über die Sodener Straße (L 3015) erschlossen. Die Landesstraße soll mittelfristig im Bereich des Bahnüberganges umgebaut werden. Hier ist die Errichtung einer Bahnunterführung vorgesehen. Die als Vorentwurf aufgestellte Straßenplanung wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Aufgrund der Belastung durch den P & R - Verkehr und dem Verkehr aus dem Gewerbegebiet sind im Einmündungsbereich, sowohl in der Sodener Straße als auch in der Erschließungsstraße, separate Abbiegespuren erforderlich.

Die Lage des Einmündungspunktes der geplanten Erschließungsstraße in die Sodener Straße wurde in der Abhängigkeit zur erforderlichen Rampenlänge der Unterführung und der Länge der Abbiegespur gewählt. Im weiteren Verlauf wird die Erschließungsstraße mit einem Fahrbahnquerschnitt von 4,75 m zunächst parallel zum P & R - Parkplatz und dann parallel zur Bahnlinie in Richtung Wohngebiet "Kleine Lindenstruth" geführt. Die Anbindung an das Wohngebiet dient ausschließlich der Verkehrsführung der geplanten Buslinie an den P & R - Parkplatz. Zur Vermeidung von Schleichverkehr sind entsprechende Beschilderungen und technische Maßnahmen vorgesehen.

Die Erschließung des P & R - Parkplatzes erfolgt über die Planstraße. Er umfasst je nach Ausbaustufe 60 - 120 Stellplätze. Südwestlich gliedert sich eine Platzfläche mit einer Fahrradabstellanlage, einem Taxistand und zwei Bushaltestellen an. Die Bushaltestelle an der Sodener Straße bedient den Regionalbus, die Haltestelle in Nähe der Planstrasse, den Stadtbus.

Die erforderlichen Stellplätze des Bürozentrums werden überwiegend in Tiefgaragen untergebracht. Die Hauptzu- und abfahrt wird vom Südosten ermöglicht. Entlang der Erschließungsstraße sind weitere Nebenzufahrten zulässig.

Der vorhandene Fuß- und Radweg parallel zur Sodener Straße bleibt als übergeordnete Wegeverbindung erhalten. Ein neu zu schaffender übergeordneter Fuß- und Radweg (Breite 3 m) verbindet das Baugebiet "Kleine Lindenstruth" mit dem geplanten P & R – Parkplatz und dem neuen S - Bahn-Haltepunkt. An den beiden Grenzabschnitten zur „Kleinen Lindenstruth“ im Nordwesten sind Fußwegeabschnitte (Breite 2 m) geplant. Später, als ein Gesamtweg ergänzt, sollen sie die vorhandenen Stichwege des Wohngebietes anbinden.

Das dargestellte Fußwegenetz innerhalb der geplanten Parkanlage ist rechtlich nicht verbindlich. Im Rahmen der weiteren Parkplanung ist die Wegeführung festzulegen, wobei jedoch eine Verbindung zwischen dem Wohngebiet "Kleine Lindenstruth" und dem Fuß- und Radweg entlang der Sodener Straße gewährleistet werden muss.

- **Landschaft und Grünordnung**

Im Gebiet ist ein abgestuftes System von Grünflächen vorgesehen:

Innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen sollen die Versiegelungen von Freiflächen minimiert und unbefestigte Freiflächen begrünt werden. Weiterhin sind vorgesehen:

- die großflächige Begrünung von Fassaden mit Rankpflanzen
- die extensive oder intensive Begrünung von freiliegenden Tiefgaragen
- Bepflanzung von oberirdischen Parkplätzen entsprechend Pflanzlisten.

Darüber hinaus ist geplant, anfallendes Oberflächenwasser in Mulden zu sammeln und weitestgehend oberirdisch in die geplanten Feuchtbiotope der naturnahen Parkanlage zu leiten.

Innerhalb der geplanten, naturnahen Parkanlage werden Feuchtbiotope angelegt. Hier soll anfallendes Regenwasser gesammelt, rückgestaut und in den Westerbach geleitet werden. Die Anlage von Teichen mit permanent anstehendem Wasser, wird in Abhängigkeit einzuholender wasserrechtlicher Genehmigungen in weiteren Verfahren überprüft.

Die großflächigen Wiesen- und Teichgruppierungen lassen den Blick auf die Taunusberge frei und ermöglichen weiterhin den Kaltluftabfluss im Tal. Die Feuchtbiopte und Teiche werden naturnah mit Gehölzpflanzungen gestaltet, die Wiesenflächen in der Nutzung extensiviert. Die in einem Gutachten "zum Schutz bzw. der Entwicklung der Ameisenbläulinge" vorgeschlagenen Mähzeitpunkte sollen berücksichtigt werden. Die Streuobstgruppe mit dem Speierling wird erhalten und in die Planungskonzeption eingebunden.

Weiterhin ist die Errichtung von Fußwegen und kleinen Ruheazonen für die Beschäftigten und die Kronberger Bevölkerung vorgesehen. Die öffentliche Zugänglichkeit soll durch einen Vertrag zwischen dem Bauherren und der Stadt Kronberg gesichert werden.

Die verbleibenden Wiesenflächen und der Streuobstbereich mit Speierling sind vor allem in der Bauzeit vor Befahrung zu schützen. Der Westerbach mit seinen begleitenden Gehölzen wird aufgrund seines positiv zu bewertenden Zustandes belassen.

Entlang des bahnbegleitenden Fuß- und Radweges sind zur Abschirmung öffentliche Grünflächenstreifen geplant, davon eine umgrenzt als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen. Weitere Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen sind entlang dem Fuß- und Radweg an der Sodener Straße vorgesehen.

Die Straßenräume werden mit hochstämmigen Bäumen bepflanzt. Als neue Baumart für die Allee an der Sodener Straße wurde die auentypische Esche ausgewählt. Entlang der Planstraße A ist als Baumart der Spitzahorn vorgesehen.

- **Ver- und Entsorgung**

Die vorhandene Abwasserpumpstation im Osten des Plangebietes soll erhalten bleiben. Voraussichtlich wird jedoch die Verlegung der zur ihr führenden Abwasserleitung erforderlich werden. Als Leitungstrasse bietet sich der Fußweg innerhalb der geplanten naturnahen Parkanlage an. Weiterhin kann die Verlegung der im Westen verlaufenden Abwasserleitung notwendig werden. Neue Trassen können in der Planstrasse A verlaufen.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Telefon, Wasser und Gas ist gesichert. Die Konkretisierung der erforderlichen Maßnahmen bleibt dem weiteren Planungsablauf und seinen Fachplanungen vorbehalten.

7.2 Geltungsbereich 2

Zur Ergänzung des Ausgleiches im Baugebiet wird im Geltungsbereich 2 von 2.700 m² ca. 120 m Gewässerstrecke als "Fläche für die Entwicklung des Gewässers Westerbach in eigener Dynamik" bereitgestellt. Gleichzeitig wird durch Pflanzung eines begrenzenden Gehölzstreifens der Raum für die Gewässerentwicklung definiert und die Ausgestaltung dieser "naturnahen Insel" durch Ausweisung einer vorgelagerten Fläche für Saumentwicklung abgerundet. Baumaßnahmen zur Stabilisierung bzw. Anhebung der Gewässersohle sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

7.3 Geltungsbereich 3

Im Geltungsbereich 3 werden 6.500 m² Grünland mit dem Entwicklungsziel "mageres, artenreiches Grünland" ausgewiesen. Mageres, artenreiches Grünland war lange Zeit verbreitet und typisch im Vordertaunus. Gute Ausprägungen sind aber mittlerweile selten wegen Düngung, Überbauung, Gehölzentwicklung oder teilweise auch Ackernutzung. Das Standortpotential und das verbliebene Arteninventar sind geeignet. Ein einzelner geplanter Speierling ist, als Gegenstück eines bestehenden Speierlingbaumes nördlich des Geltungsbereiches 3 und zur Einfassung des Geltungsbereiches vorgesehen. Eine zusätzliche Planung von Gehölzen wirkt dem Entwicklungsziel entgegen und ist bei der ausreichend strukturierten Umgebung nicht erforderlich.

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Baugebiet

- Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Plangebiet "Bendersee" mit den Buchstaben A1 und B werden als Gewerbegebiete (GE) ausgewiesen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Ausnahmsweise werden gemäß § 8 Abs. 3 verwaltungszugehörige Wohnungen zugelassen.

Alle sonstigen in § 8 aufgeführten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Im Plangebiet Bereich A1 liegt das zulässige Maß der baulichen Nutzung deutlich unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung, die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer möglichen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgelegt sind.

Für den Bereich A1 betragen die Ausnutzungsziffern der GRZ max. 0,6 und der GFZ max. 43.600 m² Geschossfläche.

Aufgrund der noch nicht ausgereiften landschaftsgerechten Überbauung des Plangebietes ist die GFZ mit einer max. datierten Angabe in m² Geschossfläche festgesetzt. Die max. 43.600 m² Geschossfläche für den Bereich A1 liegen innerhalb der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen GFZ von 2,4.

Im Plangebiet Bereich B liegt das zulässige Maß der baulichen Nutzung aufgrund der sehr beengten Gebietsfläche an der Obergrenze der Baunutzungsverordnung, die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer möglichen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgelegt sind.

Für den Bereich B betragen die Ausnutzungsziffern der GRZ max. 0,8 und der GFZ max. 3.500 m².

Die festgesetzten 3.500 m² Geschossfläche schließen die Stellplätze der Park & Ride Anlage, die aufgrund der Hangneigung mit 6,0 m Höhe auf 75,0 m Länge auch in Staffelformation eingebracht sein können, mit ein.

Die max. 3.500 m² Geschossfläche für den Bereich B liegen bei max. 3 Vollgeschossen innerhalb der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen GFZ von 2,4.

Die Zahl der Vollgeschosse ist für den Bereich A1 des Plangebietes gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Die bauliche Höhendifferenzierung ist aufgrund der noch nicht festgestellten Planung nur insoweit definiert, dass sich die Geschossezahlen an den topographischen Verhältnissen mit einer Höhenlage über N.N. von 189 m bis 202 m mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung orientieren und an diese anpassen. Zur angesprochenen Talniederung sind niedrigere Geschossezahlen vorzusehen.

Mit der Landesbauordnung Hessen (HBO 93) ist der Begriff "Vollgeschosse" eindeutig bestimmt.

Danach sind Vollgeschosse solche Geschosse

- die mehr als 1,40 m über die festgelegte, im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und mind. 2,30 m hoch sind (§ 2 Abs. 3 HBO 93)

- Bauweise

Aufgrund der eindeutig definierten und vorgesehenen Nutzung und ihrer architektonischen und landschaftsgerechten Formgebung und Flächenstruktur werden für den Bereich A1 eine abweichende Bauweise (a) und für den Bereich B eine geschlossenen Bauweise (b) festgesetzt.

Die abweichende Bauweise definiert, dass Gebäude der offenen Bauweise mit den erforderlichen Grenzabständen auch mit über 50 m Gebäudelänge zulässig sind.

- Überbaubare Grundstücksflächen,
Stellung der baulichen Anlagen

Da im vorliegenden Baugebiet Bendersee nicht mehr, wie in ersten Planstadien, differenzierte Nutzungseinheiten vorgesehen sind, sondern nur noch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude mit verstärktem ökologischen Ansatz, ist eine Flächendifferenzierung im Vorfeld einer Architekturfindung nicht möglich.

Die überbaubaren Flächen der Bereiche A und B orientieren sich an der Erschließung des Plangebietes, an der getroffenen Talauendefinition und an der Plangebietsbegrenzung.

- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen sind im Bebauungsplan nicht detailliert und flächenbezogen festgesetzt.

Es wird aufgrund der nicht standortdefinierten Bauten vorgegeben, dass alle erforderlichen Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den der öffentlichen Straßenführung vorgelagerten Flächen nachgewiesen werden müssen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sind nicht mit Stellplätzen zu belegen.

- Verkehrsflächen

Die Straßenverbindung zwischen dem Baugebiet der "Kleinen Lindenstruth" und der Sodener Straße dient der neu geplanten innerstädtischen Busschleife und der Plangebietserschließung.

Die Planstraße erhält eine Breite von 4,75 m mit einseitigem Bürgersteig entlang des Bereiches B.

Bei verminderter Geschwindigkeit ist die Begegnung von Lkw und Pkw bzw. Bus und Pkw möglich.

Alle weiteren öffentlichen Wegeflächen werden als Fuß- und Radwege definiert und in ihrer Lage entlang der Sodener Straße, der S-Bahn-Trasse und den Abschnitten am Wohngebiet "Kleine Lindenstruth" in einer Breite von 2,00 bis 3,00 m festgesetzt.

Die in der Talaue aufgezeigten Wegeflächen besitzen nur Empfehlungscharakter und sind in ihrer Umsetzung nicht bindend.

Der Ausbau der Sodener Straße mit Bushaltestelle, Verkehrsgrün, Fuß- und Radwegen ist als Flächenkonzept aufbereitet und entsprechend der zur Zeit in Arbeit befindlichen Straßenplanung nachrichtlich übernommen.

- Flächen für Entsorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Die im Grenzbereich der Bauland- und Grünlandfläche bestehende Anlage der Abwasserbeseitigung bleibt trotz evtl. anstehender Leitungsverlegungen standortgesichert und festgesetzt.

- Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungsleitungen

Die im Plangebiet verlaufenden Abwasserleitungen sind nachrichtlich bestandskartiert und bei Bedarf in ihrer Streckenführung zu verlegen.

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

In der Talaue ist eine Neugestaltung von Feuchtgebieten und Teichen zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen.

Die dargestellten Wasserflächen sind nicht verbindlich, sondern als Absichtserklärung zu verstehen, die zur Rückhaltung von Oberflächenwasser des Baugebietes dienen.

Die Gestaltung als naturnahe Teiche und Feuchtbiotop, in Verbindung mit einem permanenten Wasserdurchlauf vom Westerbach, erfordert eine wasserwirtschaftliche Planung, die nachrichtlich zu übernehmen und umzusetzen ist.

- Grünflächen

Eine große private Grünfläche zur Entwicklung einer naturnahen Parkanlage mit Feuchtbiotopen wird für den Talboden festgesetzt.

Öffentliches Verkehrsbegleitgrün, teilweise ergänzt durch privates Abstandsrün ist entlang der Landesstraße und der Planstraße vorgesehen.

Das Flurstück des Westerbaches wird dort, wo der Bach einen anderen Verlauf nimmt und keine Wasserfläche ist, als öffentliches Bachbegleitgrün ausgewiesen.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Festsetzung zum Anpflanzen von Einzelbäumen und Sträuchern und Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen sind für das Verkehrsbegleitgrün und Abstandsgrünstreifen vorgesehen.

Die Erhaltung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen, das heißt vom Naturdenkmal Speierling, den benachbarten Streuobstbäumen sowie der Gehölze am Bach wird festgesetzt.

Artenlisten mit Bindungen und Empfehlungen für standortgerechte Gehölzpflanzungen werden vorgegeben.

Als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird die private Grünfläche mit naturnaher Gestaltung festgesetzt. Hierzu gehören Feuchtbiotop, Wasserflächen und Ruhezone, sowie eine extensive Wiesenutzung mit an die Entwicklung des Großen Wiesenknopfes und der Ameisenbläulinge angepassten Mähzeitpunkten.

Der Chinesische Knöterich darf bekämpft werden.

Die Bodenversiegelung wird eingeschränkt.

Die Begrünung von Tiefgaragen und Fassaden wird vorgeschrieben.

- Bauordnungrechtliche Festsetzungen

Die Dachneigung wird auf 0 - 15 ° beschränkt.

Die Möglichkeiten zur Grundstückseinfriedung werden begrenzt und damit vereinheitlicht.

Unbefestigte Freiflächen sind extensiv zu begrünen und teilweise als Feuchtbiotop auszuführen.

Mülltonnenstandplätze sind in ausreichender Größe sowie mit Sichtschutz und Bepflanzung einzurichten.

Festbrennstoffe werden ausgeschlossen.

Maßnahmen zur Energieeinsparung werden empfohlen.

Dachabwässer sind in Feuchtbiopten zu führen.

8.2 Geltungsbereich 2

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die Flächen um den Bach sind mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern versehen.

Artenlisten mit Bindungen und Empfehlungen für standortgerechte Gehölzbepflanzungen werden vorgegeben.

Dem Westerbach wird eine Zone zur freien Entwicklung eingeräumt.

Zur Begrenzung der Gewässerentwicklung wird parallel eine Fläche für Gehölzpflanzung festgesetzt.

Zu den Wiesen hin ist eine Zone für Saumentwicklung mit abschnittsweisem Zurückschneiden alle fünf Jahre vorgeschrieben.

8.3 Geltungsbereich 3

- Fläche für die Landwirtschaft

Der größte Teil des Geltungsbereiches 3 bleibt Fläche für die Landwirtschaft.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die Anpflanzung eines Einzelbaumes im Süden ist vorgeschrieben.

Artenlisten mit Bindungen und Empfehlungen für standortgerechte Gehölzbepflanzungen werden vorgegeben.

Die Flächen um den Bach und die kleine Gehölzfläche im Nordosten sind mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern versehen.

Extensive Grünlandnutzung mit Entschädigung von Ertragsausfällen und Bewirtschaftungswissens zur Entwicklung einer Magerwiese wird vorgeschrieben.

Die Fläche um den zu pflanzenden Speierling wird definiert - zum Schutz vor Beschädigung, Bodenverdichtung und konkurrierenden Pflanzen.

9. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie Ausgleichsplanung

- Rechtsgrundlagen zum Eingriff und Ausgleich

Zur Eingriffsregelung finden sich u. a. Vorschriften im Bundesnaturschutzgesetz § 8a, in den Landesnaturschutzgesetzen sowie in den §§ 1 und 1a Baugesetzbuch.

Der § 8a sagt vor allem aus, dass Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Grundlage von Bebauungsplänen im Rahmen des Baugebietes oder eines erweiterten Geltungsbereiches oder weiteren Geltungsbereichen ausgeglichen werden müssen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind hierbei nach den §§ 1 und 1a Baugesetzbuch mit anderen Belangen "gerecht abzuwägen". Die Kosten für die festgesetzten Maßnahmen können bei den Eigentümern geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich genutzt werden dürfen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Hessischem Naturschutzgesetz Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, durch die der Naturhaushalt, die Lebensbedingungen der Tier- und Pflanzenwelt sowie das Landschaftsbild, der Erholungswert oder das örtliche Klima erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können. Eingriffe in diesem Sinne sind insbesondere die Herstellung, Erweiterung, Änderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen im Außenbereich.

Führt ein Eingriff zu nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen oder der Gefährdung der vorher erwähnten Landschaftsfaktoren, so kann er zugelassen werden, wenn die Folgen des Eingriffs in angemessener Frist ausgeglichen werden können oder bei einer Abwägung mit anderen gewichtigen Belangen diese als vorrangig gegenüber Naturschutz und Landschaftspflege beurteilt werden.

Der Begriff des Ausgleichs in den Naturschutzgesetzen ist ein Rechtsbegriff, er bedeutet im Rechtssinne eine Verminderung der Beeinträchtigungen. Es ist darauf hinzuweisen, dass ein Ausgleich im naturwissenschaftlich-ökologischen Sinne in der Regel nicht zu erreichen ist, da ein "ökologisch identischer" Zustand nach dem Eingriff nicht herstellbar sein kann! Es geht daher bei einer Ausgleichsplanung um die Milderung negativer Auswirkungen auf die Landschaft und das Anbieten von Verbesserungen in anderer Form als "Ersatz".

Bilanz Baugebiet Geltungsbereich 1
 für den Planstand des gesamten Geltungsbereiches vom Sommer 1999 inklusive der
 ausgesparten Fläche an der „Kleinen Lindenstruth“
 Bestand

Bilanz Bestand detailliert nach Biotoptypen gemäß Bestandsplan und Begründung

Flächentyp	Flächengröße
Landesstraße	1.500 versiegelt
Fahrradweg a. d. Landesstr.	800 versiegelt
Verkehrsgrün a. d. Landesstr.	3.400
Weg asphaltiert	1.000 versiegelt
Weg geschottert	800 wassergebunden
Acker	28.000
Kleingärten	2.500
Wall ruderal (Verkehrsgrün)	200
Streuobstwiese	700
Feucht-/Frischwiese mäßig intensiv genutzt	28.000
Gehölze, Hecken	1.600
Ruderaflur mit Baum	200
Bach und bachbegleitende Gehölze	2.300
Summe	71.000
Summe versiegelte Fläche Bestand	4.100

Bilanz Baugebiet Geltungsbereich 1
 für das Baurecht nach dem Planstand des gesamten Geltungsbereiches vom Sommer
 1999 inklusive der ausgesparten Fläche an der „Kleinen Lindenstruth“
 Städtebau, Eingriff und Ausgleich

Flächenbilanz Städtebau und Eingriff/Ausgleich								
NETTOBAULAND								
Gebietsber.	Nettobaul.	GRZ	max. Geb.fl.	max. GF	versiegelb. Freifläche	versiegelb. Geb. u. Fr.fl.	Gartenfl.	
A	31.432	0,60	18.859	55.000	6.286	25.146	6.286	
B	2.064	0,80	1.651	3.500	206	1.858	206	
Summen	33.496		20.510	58.500	6.493	27.003	6.493	
gerundet	33.500		20.500	58.500	6.500	27.000	6.500	

BRUTTOBAULAND				
Priv. kleine Gehölzflächen	1.226		gerundet	1.200
Priv. Park, natur. Talboden	21.549		gerundet	21.500
Städtische Verkehrserschließung				
Erschl. Autoverkehr	2.435		gerundet	2.400
Fuß- u. Radwege innen	813		gerundet	800
Fußweg an der S-Bahn	552		gerundet	500
Fußweg an der Lindenstr.	396		gerundet	400
Verkehrsbegleitgrün	1.295		gerundet	1.300
Fl. f. Wasserentsorgung	252		gerundet	200
Summe inklus. Nettobl.	62.013		gerundet	61.800

WESTERBACH UND LANDESSTRASSE				
Westerbach u. Gehölze	2.285		gerundet	2.300
Landesstraße				
Fahrbahn Kraftfahrz.	2.626		gerundet	2.600
Radweg	791		gerundet	800
Verkehrsbegleitgrün	3.503		gerundet	3.500
Summe inklus. Bruttobl.	71.219		gerundet	71.000

**Bilanz Bestand
detailliert nach Biotoptypen gemäß
Bestandsplan und Begründung**

Flächentyp	Flächengröße in m ²
gehölzbestandene Gewässerstrecke	800
Grünland (Weide)	1.900
Summe	2.700

**Bilanz Planung
detailliert nach Biotoptypen gemäß
Festsetzung und Begründung**

Flächentyp	Flächengröße in m ²	
Fläche für Gewässerentwicklung und Erhaltung bestehender Gehölze	1.483	1.500
Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	356	350
Saumentwicklung	829	850
Summe	2.700	

Bestand und Ausgleich

Bilanz Geltungsbereich 2
für das Baurecht nach dem Planstand des gesamten Geltungsbereiches vom Sommer
1999 inklusive der ausgesparten Fläche an der „Kleinen Lindenstruth“

Bilanz Bestand detailliert nach Biotoptypen gemäß Bestandsplan und Begründung
--

Flächentyp	Flächengröße in m ²
Grünland unterschiedlicher Ausprägung	6.080
Waldwiesenbach	150
Gehölze am Waldwiesenbach	230
sonst. Gehölze	40
Summe	6.500

Bilanz Planung detailliert nach Biotoptypen gemäß Festsetzung und Begründung

Flächentyp	Flächengröße in m ²
Fläche für die Entwicklung artenreicher Grünlandgesellschaften	5.980
Fläche zur Anpflanzung und zum Schutz eines Speyerlingbaumes	100
Waldwiesenbach	150
Gehölze am Waldwiesenbach	230
sonst. Gehölze	40
Summe	6.500

Bilanz Geltungsbereich 3
für das Baurecht nach dem Planstand des gesamten Geltungsbereiches vom Sommer
1999 inklusive der ausgesparten Fläche an der „Kleinen Lindenstruth“
Bestand und Ausgleich

- **Flächenbezogene Aussagen Hauptgeltungsbereich**
für das Baurecht nach dem Planstand des gesamten Geltungsbereiches vom Sommer
1999 inklusive der ausgesparten Fläche an der „Kleinen Lindenstruth“

Im Bestand des Hauptgeltungsbereiches werden die größten Flächen landwirtschaftlich genutzt und zwar zu je ca. 28.000 m² als Ackerfläche mit verhältnismäßig geringem Biotopwert und als Grünland mit hohem Biotopwert. Ca. 6.000 m² macht der Landesstraßenbereich aus. Bei ca. 71.000 m² Gesamtflächen sind die anderen Flächennutzungen auf einen eher geringen Anteil begrenzt. Als wertvoll sind hier hervorzuheben: ca. 700 m² Streuobstwiese mit Speierling und ca. 1.600 m² Gehölze im Kleingarten- und Bahnbereich, des weiteren der Westerbach mit den bachbegleitenden Gehölzen auf ca. 2300 m².

Demgegenüber fallen in der Planung die Eingriffe massiv aus. Die potentielle Versiegelungsfläche (nach Baurecht) beträgt ca. 34.500 m². Sie setzt sich aus ca. 27.000 m² versiegelbarer Gebäude- und Freifläche, ca. 3.400 versiegelter Fläche im Landesstraßenbereich und ca. 4.100 m² Baulanderschließung zusammen. Es werden also knapp 50 % des Geltungsbereiches von ca. 71.000 m² versiegelt. Der Versiegelungsanteil im Bestand von 4.100 m² ist im Vergleich dazu gering. In der Freiflächengestaltung ist schon für die Flächen zwischen den Gebäuden extensive Begrünung, teilweise mit Feuchtbiotopen, vorgesehen.

Bei der vorgesehenen intensiven Nutzung des Gewerbegebietes werden einige Landschaftselemente aus dem Bestand erhalten (Vermeidung). Hierbei ist besonders hervorzuheben, dass der Westerbach mit begleitenden Gehölzen nicht negativ verändert wird. Er verbleibt an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze. An der Nordecke werden die bisher als Acker genutzten Ufer in der Planung in den naturnah gestalteten Park einbezogen: Der gesamte Talboden wird gestaltet mit Feuchtbiotopen und extensiv gepflegten Feucht- und Frischwiesen. Nach der Fertigstellung der Gesamtanlage gilt für die Wiesen Düngemittel- und Pflanzenschutzmittelverbot. In die Wiesen wird die Streuobstfläche mit dem Naturdenkmal Speierling einbezogen. Demnach folgt auf den größten Teil der Grünlandfläche im Bestand naturnaher Park mit Feuchtbiotopen in der Planung (ca. 21.500 m²).

Die wertvollsten Landschaftselemente werden also im Plan erhalten oder weiterentwickelt. Der Hang in Richtung S-Bahn wird, mit Durchgrünung, konsequent baulich genutzt. Der angenommene Anteil privater Grünflächen des Nettobaulandes von 6.500 m² oder ca. 20 % des Nettobaulandes, ermittelt nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO, wird bei Realisierung der Planung vermutlich deutlich höher liegen.

- Aussagen zu den Landschaftsfaktoren im Hauptgeltungsbereich

Es kann zusammenfassend gesagt werden, dass die Versiegelung hauptsächlich auf der Ackerfläche des Bestandes stattfindet. Das Grünland wird zum größten Teil als naturnaher Park weiterentwickelt. Die übrigen Biotoptypen werden mit dem Bestand weitgehend ähnlichen Biotoptypen in der Planung ersetzt.

Entsprechend sollen die Landschaftsfaktoren bewertet werden:

Die Versiegelung führt zum Verlust von noch belebtem Ackerboden mit seiner Produktionsfunktion, der Funktion als Biotopgrundlage, seiner Funktion für den Wasserhaushalt, als Speicher, Filter und Anreicherer von Boden und Grundwasser. Der bei den Baumaßnahmen gewonnene Oberboden soll sinnvoll wiederverwendet werden. Auf den Wiedereinbau von sonstigem Bodenaushub oberhalb des Talbodens muss geachtet werden.

Ein Ausgleich von Bodenversiegelung ist bei Baumaßnahmen in Zuwachsgemeinden wie Kronberg nie 1 : 1 möglich. Teiche sollen das Oberflächenwasser zurückhalten. Durch die Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung geht die Ausbringung und die Wirkung von Bioziden und Düngemitteln allmählich zurück.

Klima: Die Durchgrünung des Baugebietes mildert die Aufheizung der versiegelten Flächen im Sommer. Die Kaltluft im Westerbachtal kann über die Wiesen und Teiche weiterhin abfließen.

Das Arten- und Biotoppotential der Ackerflächen ist verhältnismäßig gering. Die wertvollen Biotope im Gebiet werden erhalten bzw. weiterentwickelt. Für die Hecken um die Kleingärten und die Kleingärten selbst wird Ersatz geschaffen mit Gehölzstreifen und Gartenflächen.

Erlebnis- und Erholungspotential: Die Taunusberge sind von der Sodener Straße über das Grünland weiterhin sichtbar. Südöstlich der Sodener Straße kann man auch in Zukunft Richtung Frankfurt sehen. - Das Straßenbild wird durch Grünfestsetzungen positiv gestaltet. - Für Freizeitaktivitäten gehen die Kleingärten verloren, aber neue Wege und Ruhezone laden zum Spazieren gehen und Verweilen ein. Es ist möglich, dass der große Speierling von der Bevölkerung von nah vorbeiführenden Fußwegen aus besser wahrgenommen werden kann.

- **Flächen mit wirksamen Ausgleichsmaßnahmen:**

für das Baurecht nach dem Planstand des gesamten Geltungsbereiches vom Sommer 1999 inklusive der ausgesparten Fläche an der „Kleinen Lindenstruth“

- **Ausgleich im Hauptgeltungsbereich**

21.500 m² naturnahe Weiterentwicklung des Talbodens mit Extensivwiesen, Teichen und Gehölzbepflanzung,
Verzicht auf Düngung, keine Herbizide
Wesentliche Entwicklungsmöglichkeit:

- **Ausgleich im erweiterten 2. Geltungsbereich (Erwerb der Flächen durch die Stadt)**

1.500 m² Rechtliche Festsetzung einer Fläche für Fließgewässerentwicklung

350 m² Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

850 m² Saumentwicklung

- **Ausgleich im erweiterten 3. Geltungsbereich (Flächen im Besitz der Stadt)**

5.980 m² Fläche für die Entwicklung artenreicher Grünlandgesellschaften
Sicherstellung der Bewirtschaftung und Entschädigung der Ertragsausfälle
entsprechend Vertragsnaturschutz

100 m² Fläche für die Anpflanzung und zum Schutz eines Speierlingbaumes

30.280 m²

=====

- **Bilanzierung und Zuordnung**

für das Baurecht nach dem Planstand des gesamten Geltungsbereiches vom Sommer 1999 inklusive der ausgesparten Fläche an der „Kleinen Lindenstruth“

Durch diese Maßnahmen auf 30.280 m², gut 3 ha, werden das Arten- und Biotoppotential, das Erholungspotential, das Bodenpotential und das Wasserpotential verbessert und wertvolle klimatische Gegebenheiten berücksichtigt.

Durch die Eingriffe beeinträchtigte landwirtschaftliche und gehölzbestimmte Biotoptypen werden an anderer Stelle gefördert.

Die 30.280 m² Ausgleichsfläche stehen in einem guten Flächenäquivalent zu den ca. 31.400 m² neu versiegelbaren Flächen.

Diese setzen sich zusammen aus 27.000 m² neu versiegelbarer Gebäude- und Freifläche sowie 3.400 m² (zusätzlich) neu versiegelbarer Verkehrsfläche (insgesamt 7.500 m² minus 4.100 m² Bestand) zusammen.

"Der Gesamtheit der neu versiegelbaren Flächen wird die Gesamtheit der Ausgleichsflächen zugeordnet. Die Kostenübernahme erfolgt anteilig bezogen auf den m² versiegelbarer Fläche." Voraussichtlich wird eine andere vertragliche Regelung gefunden: Die Maßnahmen in der privaten Grünfläche sollen demnach von privater Seite finanziert werden und von der Stadt sollen in Geltungsbereich 2 die Pflanzung und der Nutzungsausfall oder Grunderwerb sowie in Geltungsbereich 3 die Pflanzung und die Prämie für die Nutzung getragen werden. Die Prämien richten sich nach den geltenden Richtlinien für den hessischen Vertragsnaturschutz, wie sie beim Amt für Regionalentwicklung, ARL, in Usingen erfragt werden können. Der finanzielle Betrag beläuft sich gegenwärtig auf ca. 350 DM für den Geltungsbereich 3.

10. Planstatistik

Baugebiet Bereiche A1 und B (Gewerbegebiet) ca. 63.500 m²

Landesstraße, L3015 ca. 6.900 m²

- Fahrbahnen ca. 2.600 m²

- Fahrradweg ca. 800 m²

- Verkehrsgrün ca. 3.500 m²

Westerbach und begleitende Gehölze ca. 2.300 m²

Bruttobauland ca. 54.300 m²

Städtische Wasserentsorgungsanlage ca. 200 m²

Städtische Verkehrserschließung ca. 5.150 m²

- Erschließung Autoverkehr ca. 2.400 m²

- Erschließung Fuß- und Radwege ca. 1.450 m²

- Erschließung Verkehrsgrün ca. 1.300 m²

Privater naturnaher Park ca. 21.500 m²

Nettobauland ca. 27.450 m²

Privates Abstandsgrün ca. 450 m²

überbaubare Fläche ca. 16.600 m²

überbaubare Fläche Bereich A ca. 14.950 m²

überbaubare Fläche Bereich B ca. 1.650 m²

Anmerkung:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind weiter gefasst als die Baumöglichkeit aufgrund der Grundflächenzahlen (GRZ). Zur Anordnung eines nach GRZ maximal zulässigen Gebäudes bleibt daher Gestaltungsspielraum für die Anordnung auf dem Grundstück.