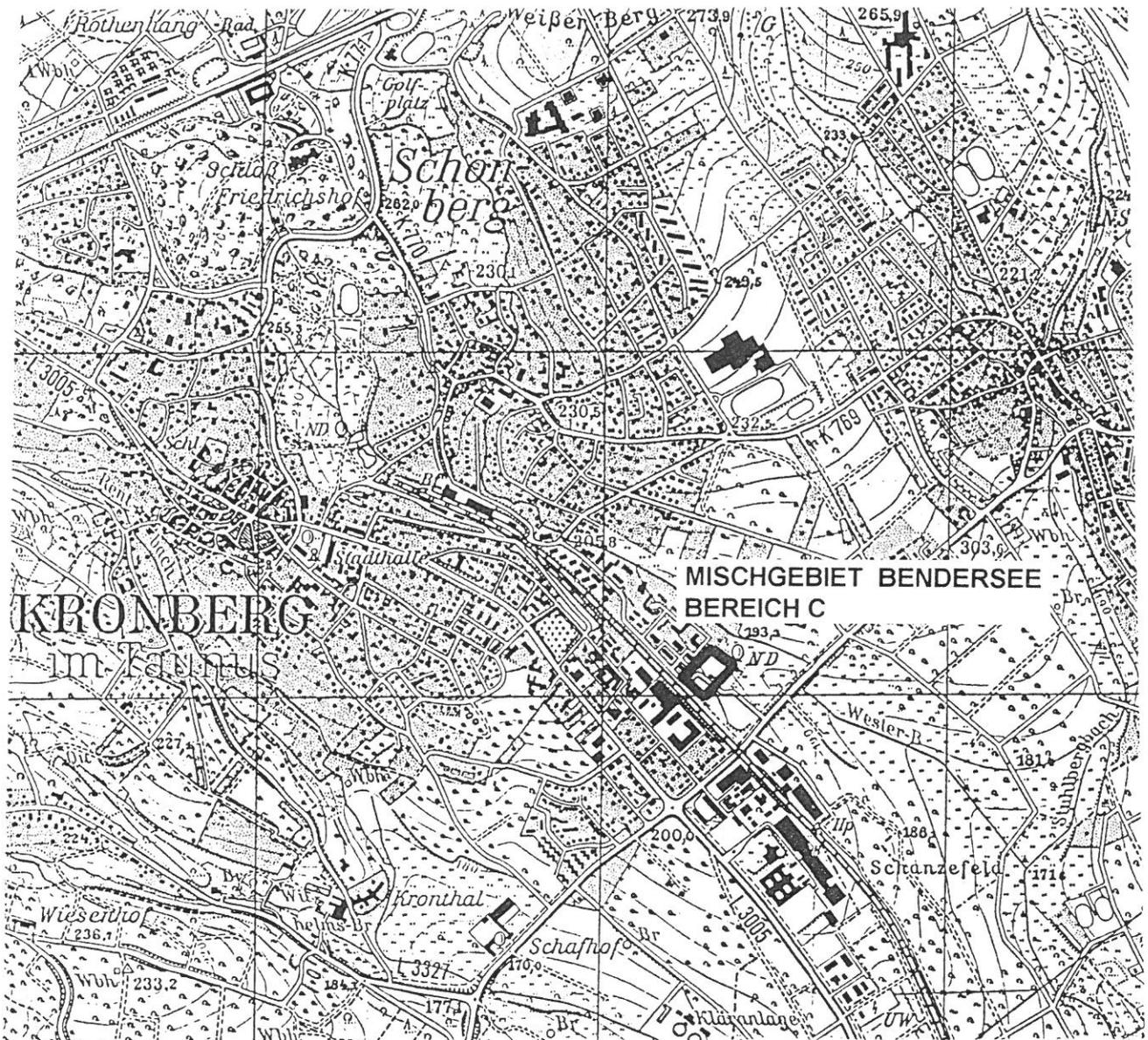


STADT KRONBERG IM TAUNUS  
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

" MISCHGEBIET BENDERSEE "  
BEREICH C

S 248-2/99



BEGRÜNDUNG  
Stand Juli 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	8
6. Städtebauliche und landschaftliche Bestandsanalyse	10
7. Bauliches und grünordnerisches Konzept	14
8. Festsetzungen des Bebauungsplanes	18
9. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie Ausgleichsplanung	21
10. Planstatistik	23

### Planunterlagen:

Bestandsplan

Rechtsplan mit zeichnerischen und textliche Festsetzungen

## 1. Veranlassung

Die Stadt Kronberg hat im Juni 1999 eine Gesamtplanung Bendersee beschlossen und ein Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Ergebnis dieses Beteiligungsverfahrens ist die Weiterverfolgung der vorgelegten Planung für die Bereiche A1 und B.

In Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung „Kleine Lindenstruth“ sieht der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt Gemischte Baufläche als Übergang zur Gewerblichen Baufläche Bendersee vor. In Anlehnung an den rechtsgültigen Flächennutzungsplan soll in der Bebauungsplanung neben der „Kleinen Lindenstruth“ nun kein Gewerbegebiet, sondern Mischgebiet geplant werden.

Dies entspricht den erheblichen Bedenken aus der Bürgerschaft, vor allem von Anwohnern der „Kleinen Lindenstruth“, zur Planung vom Juni 1999.

Aus diesem Grund wird der Bereich C, ein ca. 60 m breiter Streifen von insgesamt 7.500 m<sup>2</sup>, als Mischgebiet neu überplant. Für diesen neuen Geltungsbereich ist, ausgehend von dem Beteiligungsverfahren im Sommer 1999, ein neues eigenes Verfahren vorgesehen.

In der Überplanung werden folgende städtebauliche Parameter besser an die städtebauliche Situation angepasst: Die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und Baugrenzen bzw. überbaubare Flächen.

In der vorliegenden Begründung ändert sich dementsprechend die Planstatistik. Da das Baurecht aber gegenüber dem vorherigen Planstand eingeschränkt wird, nimmt das Recht zur Versiegelung nicht zu: Die Eingriffsbilanzierung und die Ausgleichsplanung von Juni 1999 sollen für den Bereich C mit der Planung für die Bereiche A1 und B Rechtskraft erlangen.

## 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.

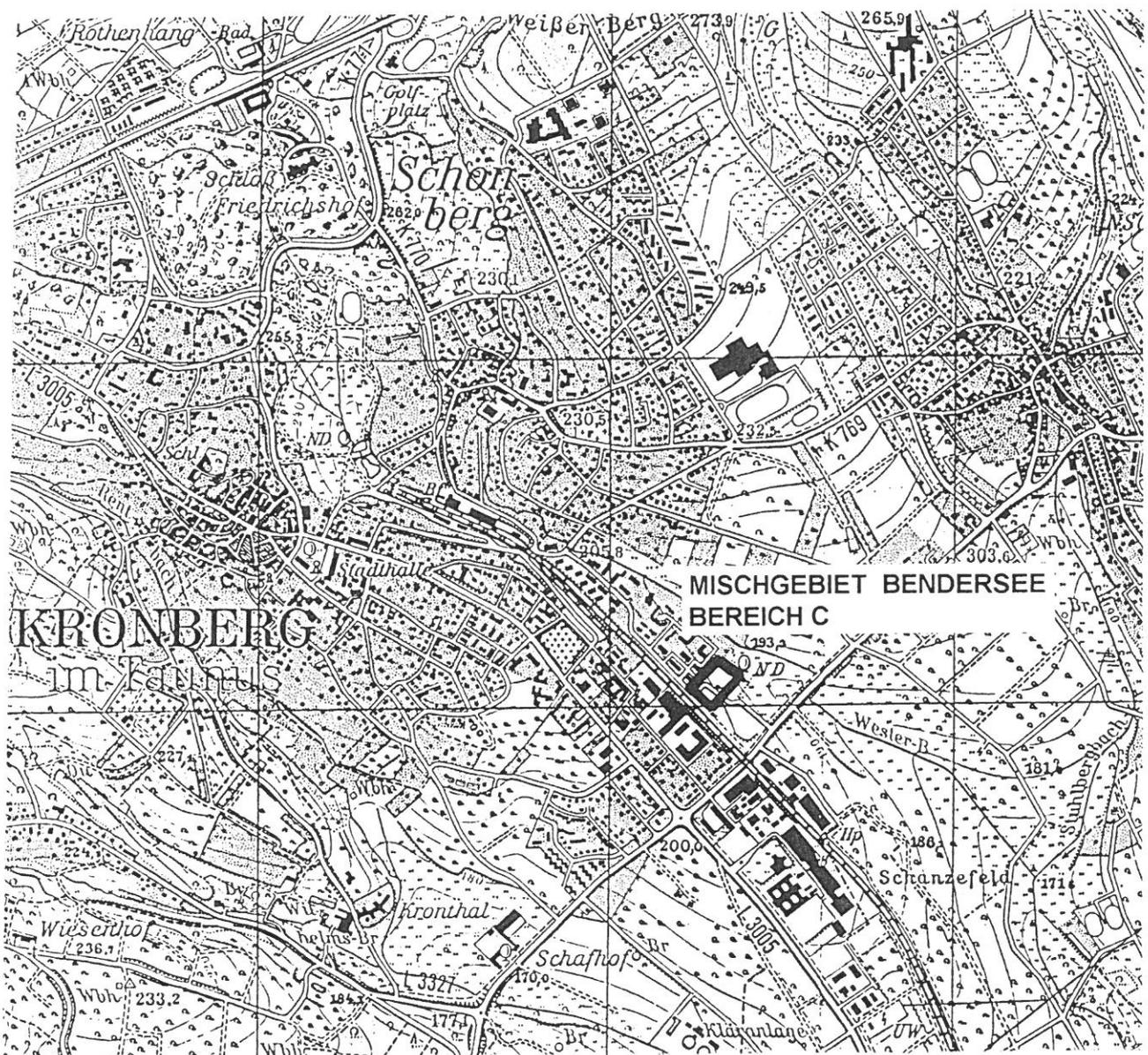
Laut § 20 HDSchG müssen alle Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten gefunden werden, sofort dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden mitgeteilt werden.

### 3. Lage im Stadtgebiet

Lage des Mischgebietes

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 Bereich C

Das Baugebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Stadtgebietes, in Nachbarschaft des Wohngebietes "Kleine Lindenstruth" im Nordwesten, und auf den drei anderen Seiten eingefasst vom Gewerbegebiet Bendersee, Bereiche A1 und B mit gleichnamigem Bebauungsplan. Inhalte des Planes Gewerbegebiet sind im Südwesten von Bereich C die Erschließung, im Nordosten die Westerbachau und im Südosten das eigentliche Gewerbegebiet.

Der Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan wird im Plan Gewerbegebiet A1 und B mit den Geltungsbereichen 1, 2 und 3 ausreichend festgesetzt.



Gemarkung Kronberg, Flur 11

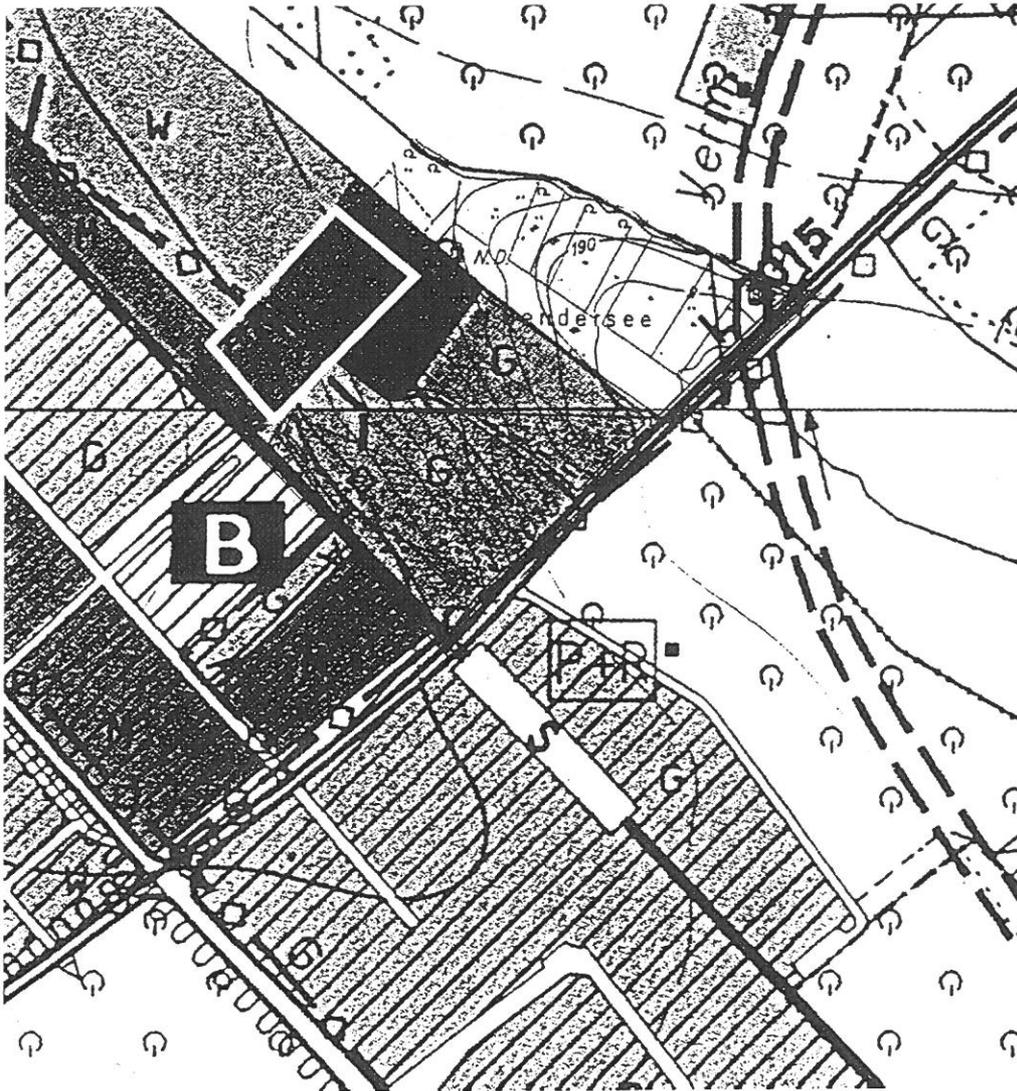
Flurstücke:

- 38/2 teilweise,
- 53/4 teilweise,
- 57/11 teilweise,
- 150/23 teilweise,
- 151/22 teilweise.

## 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 der Geltungsbereich als Gemischte Baufläche ausgewiesen.

Der Geltungsbereich stellt auch im Flächennutzungsplan einen Übergangsbereich zwischen Wohnbaufläche („Kleine Lindenstruth“) und Gewerblicher Baufläche (Bendersee) dar.

Für ein benachbartes Stück Gemischte Baufläche im Osten des Geltungsbereiches C wird der Flächennutzungsplan an den Bebauungsplan Gewerbegebiet Bereiche A1 und B angepasst.

### **- Regionalplanentwurf**

Der Regionalplanentwurf benennt für die Stadt Kronberg textlich 6 ha "Bereiche für Industrie und Gewerbe sowie für Dienstleistungen". Die Bauflächen des vorliegenden Mischgebietes wie des benachbarten Gewerbegebietes 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 Gewerbe- oder Mischbereiche die Möglichkeit, Flächen "zu Lasten der Bereiche für Landschaftsnutzung und -pflege in Anspruch zu nehmen".

## 6. Städtebauliche und landschaftliche Bestandsanalyse

### - Bereichstypisierung und Nutzung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Kronberg, oberhalb einer Taunusvorlandsenke. Es wird geprägt von Ackerflächen. Östlich der Fläche befinden sich in einigem Abstand wenige Streuobstbäume und ein mächtiger Speierling (Naturdenkmal).

Im Nordwesten schließt außerhalb des Geltungsbereiches das in den 80er Jahren erbaute Wohngebiet der "Kleinen Lindenstruth" an. In der Westecke des Geltungsbereiches erstreckt sich ein mit Ruderalflur bewachsener Erdwall. Südwestlich im Abstand zum Geltungsbereich verläuft die S-Bahnlinie Richtung Frankfurt. Jenseits der Bahnlinie befinden sich größere und kleinere Mischgebietsflächen. Der benachbarte Geltungsbereich A1 und B wird in der Talmulde vorwiegend als Grünland und am Hang vorwiegend als Acker genutzt.

### - Topographie

Das Gelände fällt von Südwesten in nordöstlicher Richtung von 202 auf 194 m ü. NN ab. Die Hangneigung beträgt im Mittel 10 %. Nordöstlich im Gebiet A1 und B formt sich das Gelände zu einem Talmuldenrelief.

### - Bebauung

In dem nordwestlich 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.

Das Gebiet selber ist unbebaut.

- **Erschließung**

Außerhalb des Geltungsbereiches, parallel zur Bahnlinie, verläuft ein geschotterter Stichweg. Er dient zur Erschließung der dort befindlichen Kleingärten. Über den Geltungsbereich C verlaufen zwei Wegeanbindungen von der „Kleinen Lindenstruth“ zu einem asphaltierten Feldweg durch das Gebiet A1 und B, der eine Verbindung zu Sodener Straße darstellt.

In einiger Entfernung südlich der Querung von Bahntrasse und Sodener Straße befindet sich der neu geschaffene S-Bahn-Haltepunkt "Kronberg Süd".

Neben dem Westerbach endet ein derzeit noch nicht ausgebauter, im Bebauungsplan "Kleine Lindenstruth" ausgewiesener Fußweg, der in der Westerbachmulde Bendersee aktuell jedoch keine Fortführung findet.

- **Ver- und Entsorgung**

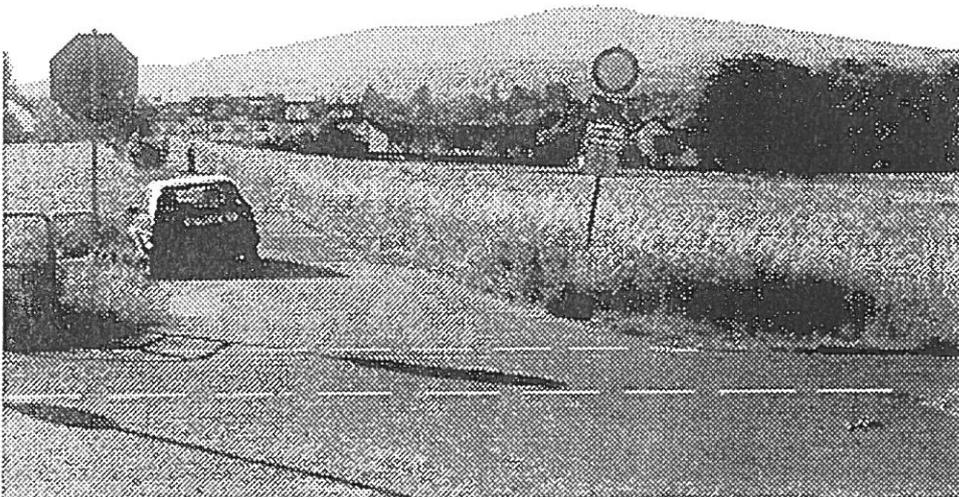
Nördlich des Geltungsbereiches aus Richtung des Wohngebietes "Kleine Lindenstruth" führt eine Hauptabwasserleitung quer zur Abwasserpumpstation östlich des Plangebietes.

Eine weitere Hauptabwasserleitung verläuft von der Immanuel-Kant-Straße (Höhe Haus Nr. 2 - 8) über den Geltungsbereich in den Südwesten des Gebietes A1 und B und dann in Richtung Bahnübergang.

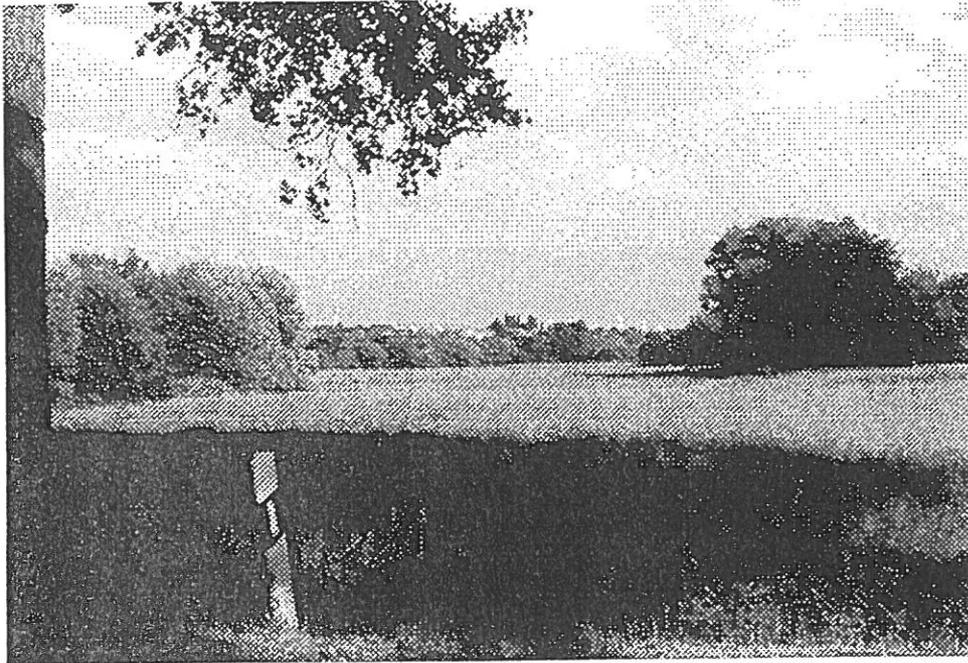
- **Landschaft**

Das Landschaftsbild in der Umgebung 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 mit dem Speierling, auf den Siedlungsrand des bestehenden Wohngebietes "Kleine Lindenstruth" mit seinen Reihen- und Einzelhäusern und den davor liegenden Geltungsbereich sowie auf die Burg Kronberg im Hintergrund freigegeben.

Eher im Hintergrund liegt das gewerbliche Gelände südwestlich der S-Bahntrasse. In der Gegenrichtung eröffnet sich talwärts über das weite Westerbachtal ein Blick bis auf die Frankfurter Skyline.



Lageskizze 1 :        Blickrichtung "Kleine Lindenstruth und Taunus"



Lageskizze 2 : Blickrichtung "Niederh6chstadt und Frankfurt"

Der Geltungsbereich beinhaltet vor allem eine Ackerfl6che vor dem Wohngebiet der "Kleinen Lindenstruth".

Der Westerbach verl6uft in einiger Entfernung. Auch Auefl6chen befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Die talorientierte Wiesenfl6che beider Geltungsbereiche Bendersee ist 6hnlich gro6 wie die hangseits liegenden 6cker.

Die Ackerfl6chen werden mit Getreide, wie z. B. Hafer, auch mit Gr6neinsaat und auf kleinen Fl6chen mit Kartoffeln und Rotkohl bebaut.

## 7. Bauliches und grünordnerisches Konzept

### - Bebauung

Ein Großinvestor beabsichtigt, im benachbarten Gewerbegebiet mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 43.600 m<sup>2</sup>, ein Büro- und Verwaltungszentrum 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 diese 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 benachbarten Gewerbegebietes eine Park & Ride-Einrichtung für 60 - 120 Stellplätze geplant. Eine Überbauung der Parkplatzfläche mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 3.500 m<sup>2</sup> soll optional möglich sein.

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

Das Gewerbegebiet Bendersee soll in mehreren einzelnen Bauschritten realisiert werden.

Das Mischgebiet, Bereich C soll den schon in der vorausgegangenen Planung erwähnten Übergang zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet konkretisieren.

Die Art der baulichen Nutzung soll sich direkter an der Darstellung des Flächennutzungsplanes orientieren. Zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet soll ein Übergang vorgesehen werden.

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

- Festlegung des Abstandes der Baufenster zur „Kleinen Lindenstruth“ mit 14 m,
- Einhaltung des Abstandes der Baufenster zu den anderen benachbarten Flächen, nach Norden mit 11, nach Osten mit mindestens 6 und nach Süden mit mindestens 9 m,
- Ausweisung der überbaubaren Fläche in drei deutlich voneinander abgesetzten Baufenstern, um hier einen größeren, parallel zu Wohnbebauung verlaufenden Baukörper auszuschließen

Mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung soll die maximale Geschosshöhe definitiv eingegrenzt werden.

An die vorgesehenen einzelnen, kleineren Baukörper soll die Bauweise angepasst werden.

#### - **Erschließung**

Das Gesamtgebiet Bendersee 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.

Von der Sodener Straße führt eine Erschließungsstraße, Planstraße A, zunächst zum P & R - Parkplatz an der S-Bahn und dann parallel zur Bahnlinie in Richtung Wohngebiet "Kleine Lindenstruth". Das vorliegende Mischgebiet ist damit angebunden. Die weiterführende 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 Bushaltestelle an der Sodener Straße bedient den Regionalbus, die Haltestelle in Nähe der Planstrasse den Stadtbuss.

Der Bereich der Anbindung des Mischgebietes an die Erschließungsstraße soll gekennzeichnet werden.

Ein neu zu schaffender übergeordneter Fuß- und Radweg soll das Baugebiet "Kleine Lindenstruth" mit dem geplanten P & R - Parkplatz und dem neuen S - Bahn-Haltepunkt verbinden. An der Grenze zur „Kleinen Lindenstruth“ im Nordwesten ist im Geltungsbereich ein Fußweg vorgesehen, der das Fußwegesystem bzw. die Stichwege des Wohngebietes und die Fußwege des geplanten Gewerbegebietes ergänzen soll.

Im Gebiet soll der zulässige Bereich für Tiefgaragen gekennzeichnet werden.

#### - **Landschaft und Grünordnung**

Eine Randbepflanzung zur „Kleinen Lindenstruth“ ist vorzusehen.

Sämtliche unbefestigten Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

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.

Die nordöstlich des Geltungsbereiches verbleibenden Wiesenflächen und der Streuobstbereich mit Speierling sind vor allem in der Bauzeit vor Befahrung zu schützen.

Die Straßenräume sind mit hochstämmigen Bäumen zu gestalten.

Pflanzempfehlungen und gegebenenfalls -festsetzungen sind zu treffen.

- **Ver- und Entsorgung**

Die vorhandene Abwasserpumpstation im Osten des Bereiches A1 soll erhalten bleiben. Voraussichtlich wird jedoch die Verlegung der zur ihr, auch über den vorliegenden Geltungsbereich C führender Abwasserleitung erforderlich werden. Als Leitungstrasse bietet sich der Fußweg innerhalb der geplanten naturnahen Parkanlage an. Weiterhin kann die Verlegung der im Westen verlaufenden Abwasser- und Gasleitung 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.

## 8. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 8.1 Baugebiet

#### - Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet "Bendersee", Bereich C wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind nur Wohngebäude und Geschäfts- und Bürogebäude zulässig. Alle sonstigen in § 6 aufgeführten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Im Bereich C wird nun das zulässige Maß der baulichen Nutzung wie folgt eingegrenzt:

- maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 (siehe Nebenanlagen),
- maximale Geschossfläche (analog zu den Bereichen A1 und B) 6.000 m<sup>2</sup> und
- maximale Zahl der Vollgeschosse III.

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 des an die benachbarte Wohnbebauung besser angepassten Konzeptes (s. o.) wird für den Bereich C offene Bauweise vorgeschrieben.

#### - Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird, in Anpassung an die benachbarte Wohnbebauung, aufgeteilt in drei einzelne Baufenster, die die Realisierung des oben angegebenen Maßes der baulichen Nutzung erlauben.

- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Der zulässige Bereich für Tiefgaragen wird gekennzeichnet. Die geordnete, nicht störende Unterbringung von Kraftfahrzeugen ist erforderlich. Zur Erfüllung von § 19, Abs. 4 BauNVO muss die Grundflächenzahl 0,4 betragen.

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind nicht mit Stellplätzen zu belegen.

- Verkehrsflächen

Die Straßenverbindung zwischen dem Baugebiet der "Kleinen Lindenstruth" und der Sodener Straße, Planstraße A, 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.

- Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungsleitungen

Die im Plangebiet verlaufende Abwasserleitung ist nachrichtlich bestandskartiert und bei Bedarf in ihrer Streckenführung zu verlegen.

- 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.

Artenlisten mit Bindungen und Empfehlungen für standortgerechte Gehölzpflanzungen werden vorgegeben.

Die Bodenversiegelung wird eingeschränkt.

Die Begrünung von Tiefgaragen und Fassaden wird vorgeschrieben.

- Bauordnungsrechtliche 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 Feuchtbiotope zu führen.

## 9. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie Ausgleichsplanung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie die Ausgleichsplanung für das vorliegende Mischgebiet Bereich C wird im benachbarten Plan Gewerbegebiet, Bereiche A1 und B mit seinen Geltungsbereichen 1 – 3 vorgenommen. Die Überbaubarkeit hierfür wird entsprechend dem Stand der Bebauungsplanung des Gesamtbereiches Bendersee von Juni 1999 angesetzt. Hier werden nur die Rechtsgrundlagen wiedergegeben:

### - 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".

- **Flächenbezogene Aussagen zum Eingriff Bereich C**

Es sei hier nur kurz darauf hingewiesen, dass die zulässige Grundflächenzahl im Sommer 1999 für den gesamten Bereich A, also auch für den heutigen Bereich C, 0,6 betrug. Sie wurde für den nun vorliegenden Bereich C auf 0,3 reduziert, wodurch sich eine deutliche Verminderung der versiegelbaren Fläche ergibt. Demnach entsteht gegenüber der beibehaltenden Bilanzierung von Juni 1999 kein zusätzliches Defizit.

## 10. Planstatistik

Änderung Bereich C (Mischgebiet) ca. 7.500 m<sup>2</sup>

Bruttobauland ca. 7.500 m<sup>2</sup>

Städtische Verkehrserschließung ca. 250 m<sup>2</sup>

- Erschließung Fuß- und Radwege ca. 250 m<sup>2</sup>

Nettobauland ca. 7.250 m<sup>2</sup>

Private Fläche zum Anpflanzen ca. 750 m<sup>2</sup>

Überbaubare Fläche nach Baufenstern ca. 2.280 m<sup>2</sup>

- überbaubare Fläche Bereich C ca. 2.280 m<sup>2</sup>

- darüber hinaus mögliche Ausdehnung von Tiefgaragen  
ca. 1.600 m<sup>2</sup>

Anmerkung:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen beschränken die oberirdischen Baukörper und die zusätzlichen Kennzeichnungen die Ausdehnung der Tiefgarage.