

STADT KRONBERG i.TS.

**BEBAUUNGSPLAN
MIT
INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN**

WESTERBACHSTRASSE

S 274/00

JANUAR 2003

TEIL II
BEGRÜNDUNG

Stand: 10.01.2003

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Hoffarth

(Projektkoordination)

Dipl.-Ing. Bettina Münster

(Stadtplanung)

Dipl.-Ing. Helmut Hamann

(Landschaftsplanung)

INHALT

	Seite
1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	5
2. Rechtsgrundlagen	6
3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	7
4. Übergeordnete Planungsvorgaben	9
5. Bestandsanalyse	10
5.1 Verkehrliche Erschließung	10
5.1.1 Anbindung / Verkehrsflächen	10
5.1.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
5.1.3 Ruhender Verkehr	10
5.2 Bebauung	11
5.2.1 Bauliche Entwicklung	11
5.2.2 Baustruktur	11
5.3 Landschaft	12
5.3.1 Topographie	12
5.3.2 Nutzung und Vegetation	12
5.4 Technische Ver- und Entsorgung	13

	Seite
6. Planungsziele und rechtliche Festsetzungen	14
6.1 Verkehrliche Erschließung	14
6.1.1 Verkehrsflächen	14
6.1.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
6.1.3 Ruhender Verkehr	14
6.1.4 Bahnbetrieb außerhalb des Geltungsbereichs	14
6.2 Bebauung	15
6.2.1 Leitlinien der Bebauungsplanung	15
6.2.2 Zielvorgaben und Festsetzungen in den einzelnen Teilgebieten	15
6.2.3 Erläuterungen zu bestimmten Festsetzungen	16
6.3 Landschaft	18
6.3.1 Grünstrukturen	18
6.4 Ökologie	19
6.4.1 Wasserhaushalt	19
6.5 Technische Ver- und Entsorgung	20
6.5.1 Leitungen	20
6.5.2 Altflächen	20
6.6 Planstatistik	21
7. Eingriff und Ausgleich	22
7.1 Rechtsgrundlagen zu Eingriff und Ausgleich	22
7.2 Bilanzierung Bestand	22
7.3 Bilanzierung Planung	22
7.4 Verbale bilanzierende Einschätzung	23
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeit	24
8.1 Zweck des Gesetzes	24
8.2 Einordnung der vorliegenden Planung	24

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Am 06.04.2000 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg (Ts.) den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Westerbachstraße“.

Um zunehmende ungeordnete und maßstabsfremde Veränderungen im überwiegend bebauten Plangebiet zu vermeiden, wurde die Einleitung des Bauleitverfahrens erforderlich. Ziel der Bauleitplanung ist es, eine umweltverträgliche Neustrukturierung des bestehenden Gewerbegebietes, unter Einbeziehung der Fläche des städtischen Bauhofs, im Hinblick auf die vorhandene Bau- und Landschaftsstruktur, zu steuern.

2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950, 2013) 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 23.12.1999 (GVBl. I 2000, S. 2) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (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 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274) durch diesen Bebauungsplan als Satzung erlassen.

Zur Eingriffsregelung gelten die §§ 18 bis 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193, BNatSchGNeuregG).

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

Grünordnerische Belange werden gemäß § 4 Abs. 3 Hessisches Naturschutzgesetz in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 364) berücksichtigt.

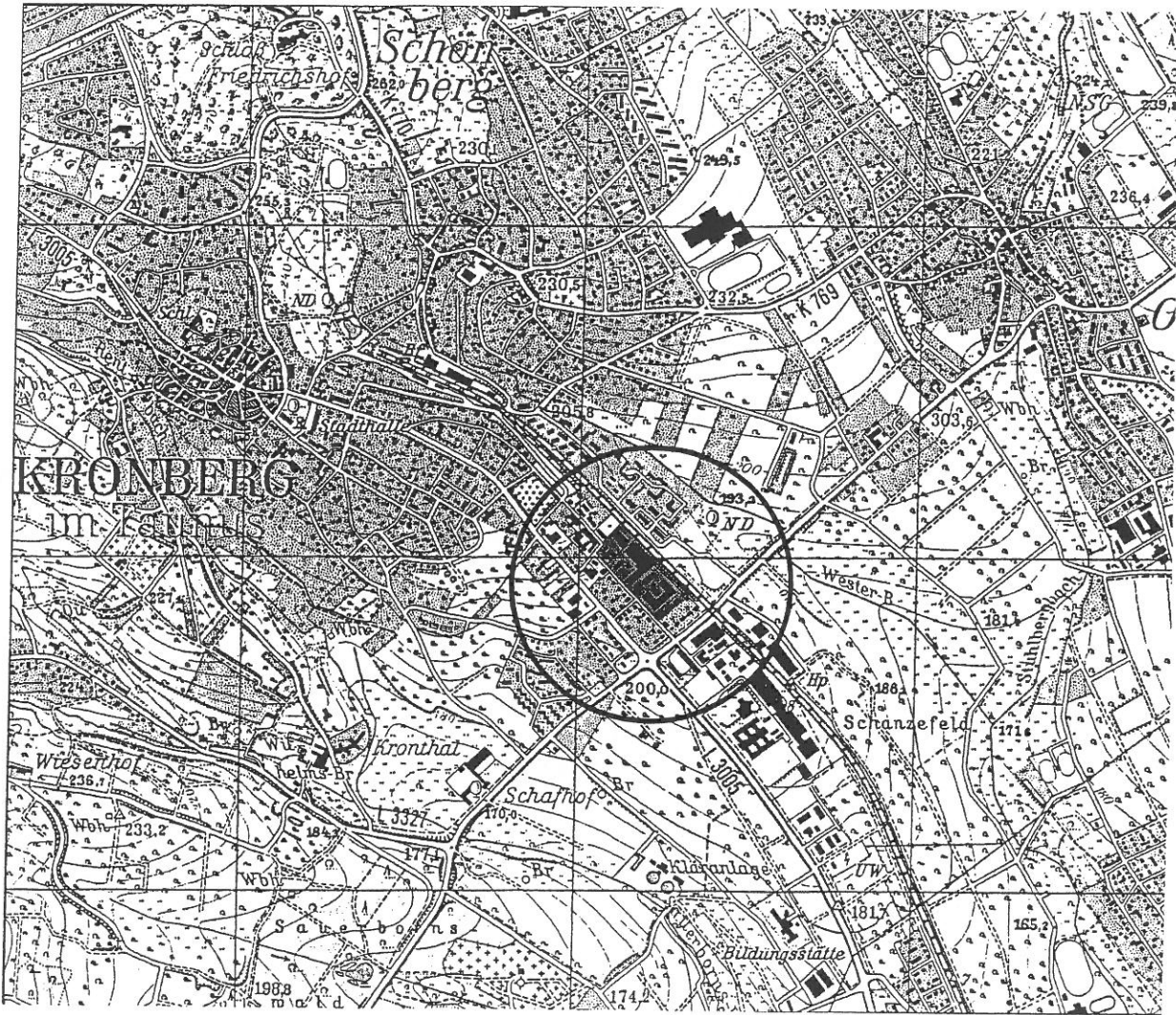
Laut § 20 HDSchG müssen alle Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten gefunden werden, sofort dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden mitgeteilt werden.

Die zulässige Grundflächenzahl bleibt kleiner als für eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit erforderlich wäre: Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I, S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950).

3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Das Gebiet liegt südöstlich des Kernbereiches der Stadt Kronberg i. Ts. entlang der S-Bahntrasse zwischen dem Gebiet Schanzenfeld und der Neubronner Straße.

Planausschnitt, Topographische Karte o. M.

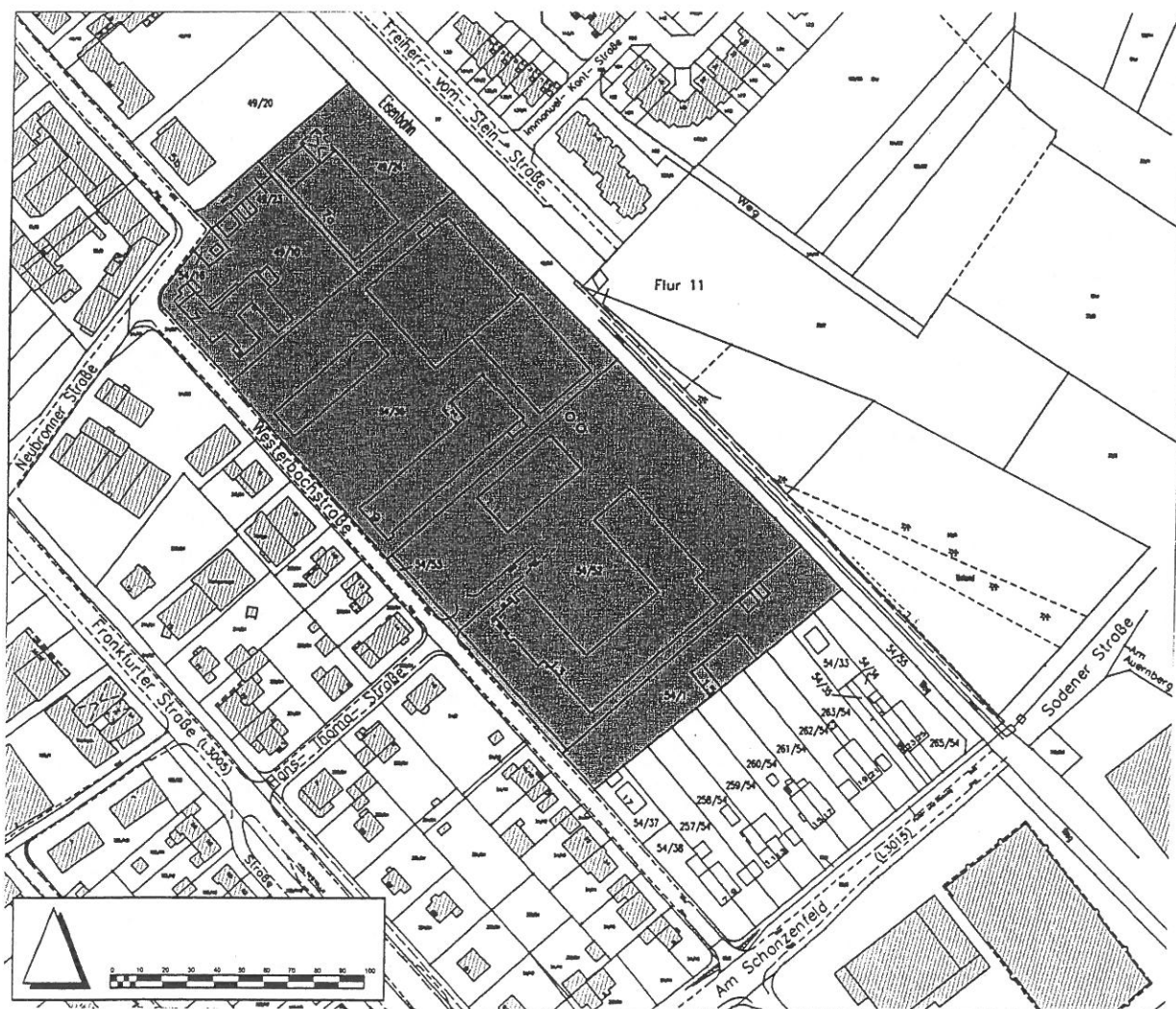


Der räumliche Geltungsbereich wird im Nordosten von der S-Bahntrasse, im Südosten von den angrenzenden Gärten der Bebauung am Schanzenfeld Nr. 7 bis 25, im Südwesten von der Westerbachstraße und im Nordwesten von der Westerbachstraße und Neubronner Straße sowie von der angrenzenden Bebauung der Westerbachstraße Nr. 5 b begrenzt.

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke:

Flur 11: Flurstücke 49/10, 49/23, 49/24,
54/1, 54/16, 54/36, 54/52, 54/53.

Planausschnitt, Vermessungsgrundlage o. M.



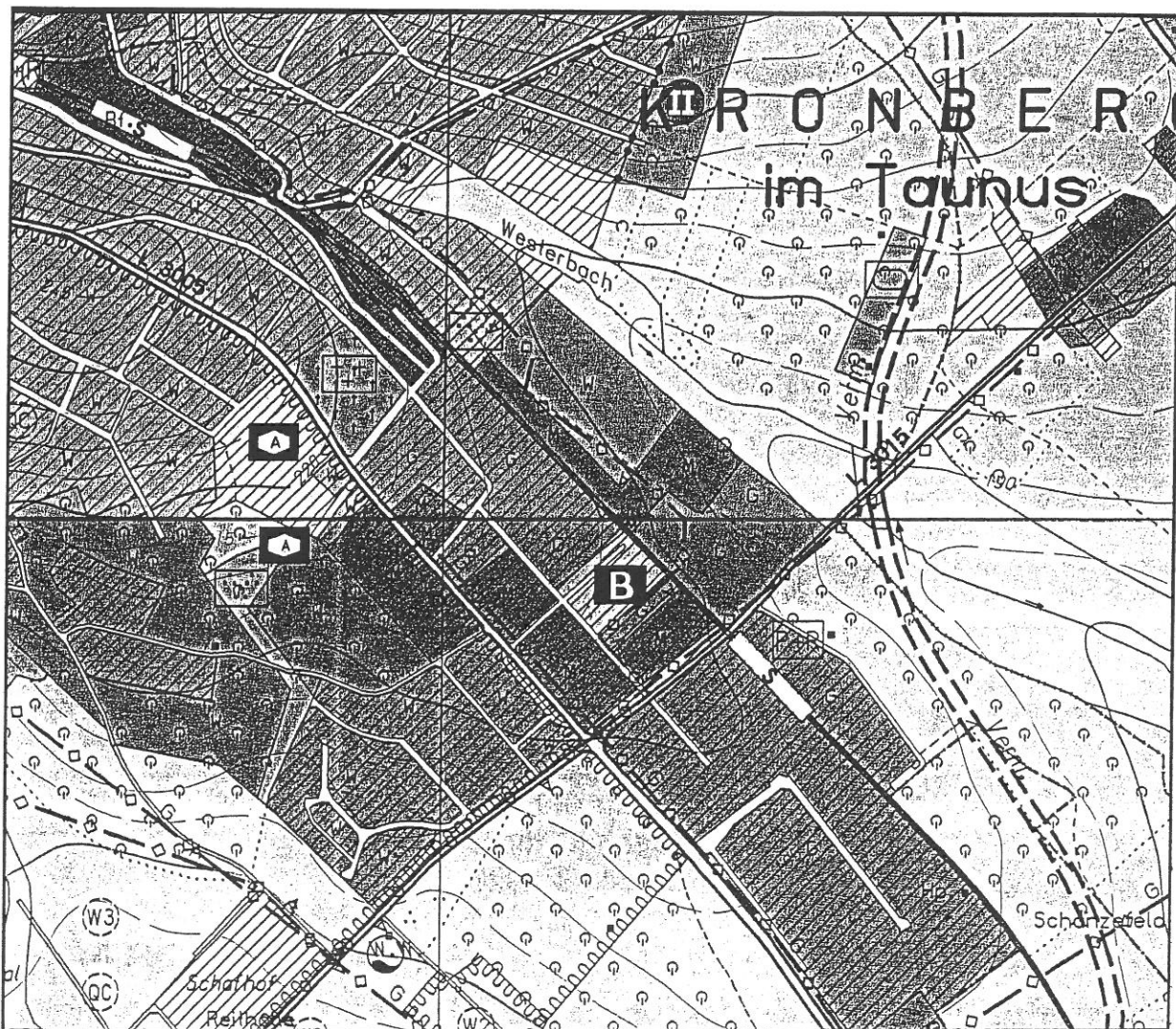
4. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Regionalplan Südhessen von 2000 stellt das Gebiet als Bereich für Industrie und Gewerbe dar.

Im gültigen für die Stadt Kronberg i. Ts. verbindlichen Flächennutzungsplan, letzter Stand vom 31.03.2002, des Planungsverbandes Frankfurt Region Rhein-Main, ist das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 3,3 ha von Nord nach Süd wie folgt ausgewiesen:

- ca. 1,8 ha Gewerbliche Bauflächen,
- ca. 1,3 ha Gemeinbedarfsflächen / Zentrale Einrichtungen (Bauhof),
- ca. 0,2 ha Gewerbliche Bauflächen.

Planausschnitt, Flächennutzungsplan o. M.



5. Bestandsanalyse

5.1 Verkehrliche Erschließung

5.1.1 Anbindung / Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist durch die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Straßen Neubronner Straße, Hans - Thoma - Straße und Westerbachstraße vollständig erschlossen. Die Westerbachstraße ist eine Parallelstraße der Frankfurter Straße / L 3005, der Zufahrtsstraße von der Autobahnausfahrt Eschborn zur Innenstadt Kronberg i. Ts.. Der Planungsbe- reich liegt mit Abstand nördlich der Verbindungsstraße (Am Schanzenfeld / L 3015) entlang der S-Bahntrasse zwischen Frankfurt a. M. und Kronberg i. Ts..

5.1.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die verkehrliche Erschließung der bestehenden Bebauung ist ohne Geh-, Fahr- und Lei- tungsrecht gewährleistet.

5.1.3 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze und Garagen sind auf den privaten Grundstücken angeordnet.

5.2 Bebauung

5.2.1 Bauliche Entwicklung

Das Plangebiet ist mit 1 – 2 geschossigen Gewerbebetrieben, vereinzelt mit dazugehörigen Wohngebäuden, Bürobauten, Lagerhallen und -plätzen und öffentlichen Betrieben besiedelt. Die Nutzung einiger Betriebsgebäude ist eingestellt. Aufgrund der unterschiedlichen gewerblichen Anforderungen sind die Grundstücksfreiflächen größtenteils versiegelt. Die bestehenden Grünflächen enthalten überwiegend Rasenflächen mit einzelnen Bäumen sowie z. T. wertvolle Baumgruppen.

5.2.2 Baustruktur

Das Plangebiet kann im Einzelnen wie folgt charakterisiert werden:

Bereich Westerbachstraße Nr. 7a, 7, 9, 11, 13 und 15

- - 1 - 2 geschossige Bebauungsstruktur, überwiegend Bürobauten, Gewerbebetriebe, z. T. mit Wohnungen, Lagerhallen und -plätzen sowie öffentliche Betriebe (Bauhof),
- z.T. großflächige versiegelte Flächen, Stellplatzflächen und Hofbereiche,
- offene und geschlossene Bauweise,
- unterschiedliche Grundstücksgrößen zwischen ca. 3.000 – 13.000 m²,
- Anteile versiegelter Flächen von 60 bis 95 %.

Die baulichen Ausformungen der Gebäude unterscheiden sich. Sie variieren z. B. in der Dachneigung, der Gebäudestellung, den Trauf- und Firshöhen und der Geschossigkeit. Im Plangebiet treten unterschiedlich geneigte Dachformen sowie Flachdächer auf.

5.3 Landschaft

5.3.1 Topographie

Der Geltungsbereich ist Teil eines sehr flachen Rückens, dessen höchster Streifen von der Westerbachstraße markiert wird. Der höchste Punkt, im Nordwesten der Westerbachstraße, liegt bei gut 210 m ü. NN. Der tiefste Punkt, 280 m entfernt an der Ostecke des Geltungsbereichs, liegt bei leicht über 200 m. In Richtung Nordostrand und Westerbachtal fällt das Gelände etwas stärker und endet wenige Meter vor der Bahnlinie in einer Böschung. Im Norden an der Bahn wird das Gelände von einer bis 2,50 m hohen Mauer gehalten, die nur 2 m von der Bahnanlage entfernt ist.

5.3.2 Nutzung und Vegetation

Am Südostrand des Geltungsbereichs liegt ein ungenutzter Gewerbehof (Flurstück Nr. 54/1), der im vorderen Drittel durch drei sehr große Schwarzpappeln gekennzeichnet ist. In der Mitte folgen links an der Seite eine Reihe mehrere Meter großer Salweiden gegenüber einer größeren Halle. Das hintere Drittel diente als Gerüstlager, welches zusammen mit der Nutzung des Grundstückes aufgelassen wurde. Südöstlich des Geltungsbereiches grenzen die Rückseiten größerer Wohngärten an.

Nordwestlich des Gewerbehofes folgt das Gelände des Bauhofs (Flurstück Nr. 54/52). An seiner Straßenfront wurde vor einigen Jahren Laubbäumen, vor allem Bergahorn, gepflanzt. Der Eindruck einer strengen Reihe oder Allee ist jedoch nicht gegeben. Im Hof gibt es nur kleinere Pflanzungen. Auf der rückwärtigen Freifläche mit Rasen stehen im Osten eine nicht unbedingt erhaltenswürdige Kiefer und an der Bahn, mehr in der Mitte der Rückseite, eine für das Gebiet wertvolle, große Baumgruppe aus Bergahorn und Sommerlinden.

Das folgende Grundstück (Flurstück Nr. 54/36) ist so gut wie voll versiegelt.

Der nordwestlich begrenzte Teil des Geltungsbereichs (Flurstück Nr. 49/10, 49/24 und 25) ist in zwei Abschnitte geteilt: Um den vorderen Gewerbebau gibt es an der Straße eine Birke und im Hintergrund eine größere Rasenfläche. Die Rasenfläche ist von unterschiedlich großen Säulenpappeln, teilweise 15 m hoch, umstellt. Diese Fläche bildet ein erhaltenswertes Grünensemble.

Das hintere Grundstück des obersten Abschnittes gehört zu einem Kraftfahrzeugbetrieb und ist entsprechend sparsam bepflanzt. Das Gelände wird hier von der unter Relief beschriebenen Mauer gehalten.

5.4 Technische Ver- und Entsorgung

Die bestehende Bebauung ist vollständig an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Kronberg i. Ts. angeschlossen.

6. Planungsziele- und rechtliche Festsetzungen

6.1 Verkehrliche Erschließung

6.1.1 Verkehrsflächen

Die Westerbachstraße ist im Zuge der Neustrukturierung des Gewerbegebietes in diesem Bereich auf eine Gesamtbreite von 9,50 m auszurichten.

Für den Anschluss an das Westerbachcenter sowie den S-Bahnhof ist eine 2,50 m breite Fuß- und Radwegeverbindung in einem Abstand von 2,00 m entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze, parallel zur S-Bahntrasse, vorgesehen.

6.1.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die Bebauung der Grundstücke Flurstück Nr. 54/1, 54/36 und 54/52 sind diese sowie das Flurstück Nr. 54/53 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten, um den Zugang zu den Grundstücken, die Zufahrt zu den Stell-, Garagen- und Tiefgaragenplätzen sowie die Erschließung der Grundstücke zu sichern.

6.1.3 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken anzuordnen.

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen sind innerhalb der überbaubaren oder der speziell dafür gekennzeichneten Flächen vorzusehen.

6.1.4 Bahnbetrieb außerhalb des Geltungsbereichs

Die benachbarte Bahnlinie außerhalb des Geltungsbereichs ist planfestgestellt. Immissionen durch den Bahnbetrieb und die zur Unterhaltung notwendigen Arbeiten sind hinzunehmen (Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, usw. und in unmittelbarer Nähe der Oberleitung auch Beeinflussung durch elektromagnetische Felder z. B. von Monitoren oder medizinischen Untersuchungsgeräten). Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

6.2 Bebauung

6.2.1 Leitlinien der Bebauungsplanung

Ziel der Bauleitplanung ist es, die Neustrukturierung des bestehenden Gewerbegebietes und des städtischen Bauhofs, im Hinblick auf die vorhandene Bau- und Grünstruktur, umweltverträglich zu steuern.

An folgenden Leitlinien orientiert sich die Planung:

- Neustrukturierung des Gewerbegebietes einschließlich Bauhof, mit Erschließung über Grunddienstbarkeiten
- Verbreiterung der Westerbachstraße für eine verkehrsverträgliche Gewerbenutzung
- als Bebauungsstruktur soll eine geschlossene Bauweise geschaffen werden
- Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung durch Festsetzung gleicher Anzahl der Vollgeschosse sowie durch Zurücksetzung der zukünftigen Bebauung mit vorgelagerten Grünflächen und alleeartiger Begrünung
- begrünte alleeartige Achse als Verlängerung der Hans- Thoma- Straße
- begrünter Fuß- und Radweg entlang der S-Bahntrasse, zukunftsorientiert für die gesamte Gewerbeachse entlang der Bahn

6.2.2 Zielvorgaben und Festsetzungen in den einzelnen Teilgebieten

Teilgebiet A1

Die Ausweisung des Teilgebietes A1 als Gewerbegebiet orientiert sich am Bestand; die Fläche des städtischen Bauhofs wird im Zuge der Gewerbeachsenentwicklung entlang der S-Bahntrasse der gewerblichen Nutzung zugeführt.

Um einen verträglichen Übergang zwischen bestehender Wohnbebauung und Gewerbegebiet zu schaffen, wurden die zulässigen Nutzungen der als „Gemengelage“ definierten Gewerbegebiete eingeschränkt und die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt.

Festgesetzt wird eine geschlossene Bauweise und eine GRZ von 0,5 und eine entsprechende GFZ von 1,0.

Teilgebiet A2

Die Festsetzungen des Teilgebietes A2 als Gewerbegebiet leiten sich aus dem Bestand ab; die Ausweisung als Gewerbegebiet orientiert sich an dem Leitbild A1.

Zulässig ist eine 2-geschossige, geschlossene Bebauung mit einer GRZ von 0,6 und GFZ von 1,2. Die Erschließung der Neubebauung wird durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Teilgebiet A3

Im Teilgebiet A3 kann eine Verdichtung bis zu einer 3-geschossigen Bebauungsstruktur entstehen. Die Gewerbegebietsstruktur wird mit einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 2,0 festgesetzt. Die Ausweisung als Gewerbegebiet orientiert sich an dem Leitbild A1. Die Erschließung der Neubebauung wird durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

6.2.3 Erläuterung zu bestimmten Festsetzungen

Erläuterungen zu bestimmten Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:

Die für Gewerbegebiete 1 (für das Plangebiet A1), nach § 8 Abs. 2 (BauNVO) zulässigen Nutzungen

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
3. Tankstellen,

die nach § 8 Abs. 3 (BauNVO) zulässigen Ausnahmen

3. Vergnügungsstätten,

sowie

Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs über 400 m² Nutzfläche

werden aufgrund der Standortsituation und unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen.

Die für Gewerbegebiete 2 (für die Plangebiete A2 und A3), nach § 8 Abs. 2 (BauNVO) zulässigen Nutzungen

3. Tankstellen,

die nach § 8 Abs. 3 (BauNVO) zulässigen Ausnahmen

2. Vergnügungsstätten

sowie

Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs über 400 m² Nutzfläche

werden aufgrund der Standortsituation ausgeschlossen.

Überbaubare Flächen:

Im Plangebiet werden ausschließlich Baugrenzen festgesetzt. Die städtebauliche Ordnung wird durch eine restriktive Handhabung bei der Ausweisung der Baufenstertiefen gewährleistet.

Höhe der baulichen Anlagen:

Für die Plangebiete A1 und A2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Geschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Im Plangebiet A3 liegt die Ausnutzung bei 3 Vollgeschossen. Um überzogene Gebäudehöhen zu vermeiden, werden Festsetzungen über die max. Gebäudehöhe (Firsthöhe) zwischen Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und Oberkante Dachfirst oder Oberkante Fertigattika sowie über die max. Sockelhöhe zwischen Oberkante gewachsenes Gelände und Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss getroffen. Bei schräg verlaufendem Gelände gilt für die Sockelhöhe die mittlere Höhe an der erschließungsorientierten Fassade als Bezugspunkt.

6.3 Landschaft

6.3.1 Grünstrukturen

Die Schwarzpappeln und die Salweiden des Gewerbehofes lassen sich nicht erhalten wegen des sparsamen Umgangs mit innerstädtischem Baugrund bzw. der notwendigen Zusammenfassung bzw. Ordnung der Erschließung in diesem Bereich.

Die Hauptteile des Geltungsbereichs sollen großzügig neu gruppiert werden. Der Verlauf der Straßenanbindung Hans-Thoma-Straße wird in eine repräsentative Erschließungsstraße mit Baumreihen zu beiden Seiten verlängert, deren Endpunkt eine beachtliche Baumgruppe des Bestandes bilden wird. Diese kann mit Bergahornpflanzungen ergänzt werden. Am Ende der Erschließungsstraße, vor der Baumgruppe und an der Westerbachstraße sind platzartige Aufweitungen mit Mittelbaum angeordnet. Zu beiden Seiten parallel zur Westerbachstraße gestalten private Pflanzflächen das Vorfeld der Neubebauung und sichern die Einhaltung eines Abstandes zur Wohnbebauung gegenüber. Alle Pflanzflächen sind als Vegetationsflächen zu gestalten, jedoch nicht vollständig mit Gehölzen zu bepflanzen. Auch in den Pflanzflächen sind Baumreihen vorgesehen. Um dem Gebiet mit der Baumwahl einen eigenständigen Charakter zu verleihen, wurde für die Baumreihen und zentralen Bäume dieses Bereiches als Leitbaum die Stieleiche ausgewählt. Ihre Kronen sind stark lichtdurchlässig und besitzen eine eigene, unregelmäßige Struktur.

Für die Parkplätze wird eine Baumliste (Pflanzliste 3) standfester Bäume vorgeschrieben. Es handelt sich, wie bei der Stieleiche, um eine Auswahl aus der „Straßenbaumliste der Gartenbauamtsleiter“. Um eine gute Durchgrünung zu gewährleisten, dürfen zwischen einzelnen Pflanzinseln von 1,5 m Breite max. 6 Parkplätze liegen. Auch die Mindestbaumstärke und die Mindestbegrünung mit Sträuchern bzw. Bodendeckern werden daher festgeschrieben.

Die übrigen eingrünenden und gliedernden privaten Pflanzflächen an der Bahn und um die Säulenpappeln können je mit einer Auswahl heimischer, standortgerechter Büsche und Bäume, auch mit Pionierbaumarten der zugehörigen Pflanzlisten, bepflanzt bzw. ergänzt werden. Der Bereich der Säulenpappeln soll nicht flächig mit Gehölzen bepflanzt werden, sondern mit Rasenflächen durchsetzt sein. Hier sind Ergänzungspflanzungen der Säulenpappeln zulässig. Ausnahme: Zum Schutz der Bahnstrecke und der Oberleitungen dürfen die Bäume der Pflanzliste 2 nicht auf der Fläche mit alten Bäumen, schwarz punktiert, im Osten an der Bahn, verwendet werden. Hier reichen der festgesetzte Bergahorn und die Sträucher aus.

Eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzfestsetzung einer Hainbuchenhecke schirmt den Fußweg auf der Nordostseite von der S – Bahn ab. Sie verhindert auch eine Beeinträchtigung der Bahnstrecke durch Pioniergehölze.

Für den „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsarbeiten bei Baumaßnahmen“ gilt DIN 18 920.

6.4 Ökologie

6.4.1 Wasserhaushalt

Die Grundstücksfreiflächen dürfen nur nach Grundflächenzahl überbaut werden. Weiterhin wird vorgeschlagen, das Dachregenwasser in Zisternen zu sammeln und in ein separates Brauchwassernetz einzuspeisen. Zur Sicherung der Anforderungen an die jeweilige Wasserqualität sind auch Zisternen und Wasserleitungen mit Brauchwasser nach DIN auszuführen. (Die Zisternensatzung ermöglicht einen verzögerten Dachwasserablauf oder eine Nutzung des Dachwassers für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Haus.) Durch die Nutzung von Brauchwasser können 20 - 25 % vom Trinkwasserverbrauch gespart werden.

Zum Schutz der nahen Bahnanlagen im Nordosten dürfen Oberflächenwässer versiegelter Gewerbeflächen und Abwässer der Betriebe dem Bahnbetriebsgelände nicht zugeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse des Bahnseitengrabens dürfen nicht verändert werden.

Der Geltungsbereich liegt in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebiets der staatlich anerkannten Heilquelle „Theodorus Quelle“ der Firma Kronthal, Mineral- und Heilquellen GmbH, Sitz in Kronberg (Verordnung vom 30.10.1985, StAnz Nr. 48/85, Seite 2175.

6.5 Technische Ver- und Entsorgung

6.5.1 Leitungen

Die Mainova verweist auf eine nicht getrennte Gasleitung DN 80 St auf dem Flurstück Nr. 54/36 und die Süwag allgemein auf Gefahren mit Elektroleitungen. Beide verweisen auf ihre Bestandspläne, die von den ausführenden Baufirmen einzuholen sind.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den Ausbau vorhandener Strom- und Wasserversorgung bzw. den Anschluss der Neu- und wo erforderlich Altgrundstücke an das vorhandene Mischwassersystem.

Die bestehende, parallel zur Flurstücksgrenze, zwischen Flurstück Nr. 54/1 und 54/52, verlaufende Abwasserleitung ist in einem Abstand von 5,00 m zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 54/1 zu verlegen.

Zur ansprechenden Gestaltung und zur Herstellung gleicher Wettbewerbsbedingungen werden alle Versorgungsunternehmen verpflichtet, ihre Leitungen unterirdisch zu verlegen, die Trassenführung mit der Stadt abzustimmen und diese durch die Stadt genehmigen zu lassen.

6.5.2 Altflächen

Zur frühzeitigen Information der zukünftigen Interessenten über die Altflächensituation sind die Angaben der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie in die Hinweise zu den Festsetzungen übernommen worden. Gefahrenpotentiale von sehr gering über mäßig bis hoch sind vorhanden.

6.6 Planstatistik

Gewerbegebiet	30.900 m ²
öffentliche Verkehrsfläche Streifen der Westerbachstraße neu	500 m ²
öffentliche Mischverkehrsfläche Fuß- / Radweg	700 m ²
Versorgungsanlage (Trafo)	100 m ²
öffentliche Grünflächen bzw. Verkehrsbegleitgrün	<u>800 m²</u>
Summe Geltungsbereich	33.000 m ²

7. Eingriff und Ausgleich

7.1 Rechtsgrundlagen zu Eingriff und Ausgleich

Zur Eingriffsregelung finden sich u. a. Vorschriften im Bundesnaturschutzgesetz § 21, im Hessischen Naturschutzgesetz sowie in den §§ 1 und 1a Baugesetzbuch.

7.2 Bilanzierung Bestand

Gebäudeflächen	10.400 m ²
private Hofflächen, befestigt	16.000 m ²
bepflanzte Flächen, Hausgarten	<u>6.600 m²</u>
Geltungsbereich	33.000 m ²

7.3 Bilanzierung Planung

Gewerbegebiet	30.900 m ²
- festgesetzte GRZ + 50%: max. 0,8 GRZ überbaubare bzw. versiegelbare Fläche	24.400 m ²
- festgesetzte Pflanzfläche	5.600 m ²
- übrige mindestens zu begrünende Fläche	900 m ²
öffentl. Verkehrsfläche insges.	1.200 m ²
Versorgungsanl.	100 m ²
öffentl. Grünfl.	<u>800 m²</u>
	33.000 m ²
Gegenüberstellung versiegelbare Fläche/ Vegetationsfläche:	
versiegelbar	
24.400 m ² , 1.200 m ² , 100 m ²	25.700 m ²
Vegetationsflächen	
5.600 m ² , 900 m ² , 800 m ²	<u>7.300 m²</u>
	33.000 m ²

7.4 Verbale bilanzierende Einschätzung

Der Geltungsbereich ist im Bestand stark versiegelt. Vor allem der hohe Anteil versiegelter Hofflächen im gewerblichen Bereich ist bemerkenswert.

In der Planung ist nun eine wesentlich höhere Ausnutzung mit Gebäude- und vor allem Geschossflächen vorgesehen bei gleichzeitiger Verminderung der gesamten versiegelten Fläche von (26.400 auf 25.700 m²) und Erhöhung des Vegetationsflächenanteils (von 6.600 auf 7.300 m²). Die Festsetzungen mit maximal drei Vollgeschossen und Abstufungen zur Westerbachstraße und zur Bahn stellen keine Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Stadtbildes dar. Ein solches Flächenrecycling ist sehr im Sinne des Naturschutzes und kann in der Summe nach dem Naturschutzrecht nicht als Verschlechterung bzw. Eingriff angesehen werden.

Einige im Rahmen der Umgestaltung verlorengelene kleinere Vegetationsflächen und kleinere und größere Sträucher und Bäume werden durch die Festsetzung neuer Vegetationsflächen, Gehölzstreifen und Baumfestsetzungen insgesamt mehr als kompensiert.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Gesetz über die Umweltverträglichkeit

8.1 Zweck des Gesetzes

„Zweck dieses Gesetzes ist es sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben“ (wie großen bzw. besonders umweltrelevanten industriellen Vorhaben oder sehr großen Siedlungsbauvorhaben) „zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen

1. die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden,
2. das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit berücksichtigt wird.

8.2 Einordnung der vorliegenden Planung

Anlage 1 zum UVP-Gesetz bezieht sich unter den Punkten 18.7 und 18.8 auf den Bau eines Städtebauprojektes, für das in sonstigen Gebieten (nicht im Außenbereich) ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Liegt hierbei eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² vor, muss (nur im Aufstellungsverfahren) in einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls festgestellt werden, ob eine UVP durchzuführen ist. Erst in der Größenordnung über 100.000 m² ist das Vorhaben in jedem Fall UVP-pflichtig.

Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Baugrundstück bzw. Baugrundstücksteil multipliziert mit der zugehörigen Grundflächenzahl (GRZ).

Plangebiet A1:	6.561 m ² , GRZ 0,5,	zulässige Grundfläche	3.280,50 m ²
Plangebiet A2:	9.216 m ² , GRZ 0,6,	zulässige Grundfläche	5.529,60 m ²
Plangebiet A3:	15.099 m ² , GRZ 0,7,	zulässige Grundfläche	<u>10.569,30 m²</u>
Geltungsbereich, Summe		zulässige Grundfläche	19.379,40 m ²

Das Ergebnis besagt, dass keine UVP-Vorprüfung durchgeführt werden braucht. Und auch eine Vorprüfung bei größerer zulässiger Grundfläche als 20.000 m² würde bei verminderter Neuversiegelung wie im vorliegenden Bebauungsplan nicht zu einer UVP verpflichten.