Stadt Eschborn

Bebauungsplan Nr. 255
„1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17
„Im Kneip und Hellergarten“

Entwurf

Stand: 02.11.2022

Stadt Eschborn

Bebauungsplan Nr. 255
„1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Im Kneip und Hellergarten“

Entwurf

Aufgestellt im Auftrag
der Stadt Eschborn
Stand: 02.11.2022

Verfasser:

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag:

NaturProfil
Planung und Beratung

Planung und Beratung
Dipl. Ing. M. Schaefer
Alte Bahnhofstraße 15
61169 Friedberg

Inhalt

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes 6

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen 6

C Planungsrechtliche Festsetzungen 7

1 Art der baulichen Nutzung 7
1.1 Reine Wohngebiete WR 1– WR 4 7

2 Maß der baulichen Nutzung 7
2.1 Reine Wohngebiete WR 1 7
2.2 Reine Wohngebiete WR 2 – WR 4 8

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 8
3.1 Bauweise 8
3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 9

4 Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten 9
4.1 Reines Wohngebiet WR 2 9
4.2 Reine Wohngebiete WR 1, WR 3 und WR 4 9

5 Verkehrsflächen 9
5.1 Straßenverkehrsflächen 9
5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 9

6 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung 9
6.1 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung 9

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 9
7.1 Begrünte Dachflächen 10
7.2 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung 10

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen 11

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen 11

2 Dachformen 11
2.1 Reines Wohngebiet WR 1 11
2.2 Reines Wohngebiet WR 2 – WR 4 11

3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen 11

E Hinweise 12

1 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten 12

2 Sicherung von Bodendenkmälern 12

3 Verwertung von Niederschlagswasser 12

4 Artenschutz 12

5 Solarenergie 13

6 Abfallwirtschaft 13

7 Vermeidung von Vogelschlag 14
8 Lagerung von Oberböden 14
9 Telekommunikationsanlage 14

F Begründung 15
1 Anlass und Aufgabenstellung 15
2 Lage und Abgrenzung 15
3 Übergeordnete Planungsebenen 16
3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 16
4 Verfahrensablauf 19
5 Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB 19
6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen 19
7 Bestandsdarstellung und Bewertung 20
7.1 Städtebauliche Situation 20
7.2 Verkehrliche Erschließung 22
7.3 Landschaftliche Situation 22
8 Planerische Zielsetzung 23
8.1 Städtebauliche Zielsetzung 23
8.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung 24
9 Planungsrechtliche Festsetzungen 25
9.1 Art der baulichen Nutzung 25
9.2 Maß der baulichen Nutzung 26
9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 29
9.4 Flächen für Carports und Garagen 30
9.5 Verkehrsflächen 31
9.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 31
9.7 Satzung über bauordnungsrechtliche Belange 31
10 Artenschutzrechtliche Belange 31
11 Erschließung und Versorgung 32
11.1 Trink- und Löschwasserversorgung 32
11.2 Abwasserentsorgung 33
12 Belange des Umweltschutzes 33
12.1 Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Planung 33
12.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 36
12.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter 36
12.4 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 36
12.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie 36
12.6 Wechselwirkungen 36
12.7 Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB 36
12.8 Umwidmungssperrklausel des § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB 37
12.9 Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB 37
12.10 Berücksichtigung der Vorgaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1 a Abs. 4 BauGB 37

G Verzeichnisse.....38
1 Abbildungen.....38

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

Redaktioneller Hinweis:
Nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geänderte Teile des Bebauungsplanentwurfs sind aus Gründen der Nachvollziehbarkeit gelb hinterlegt.

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Reine Wohngebiete WR 1– WR 4

(gem. § 3 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetreibe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes. Die Oberkante des Gebäudes ist der obere Abschluss eines Gebäudes ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie Solaranlagen oder untergeordneter Bauteile wie Schornsteine oder Aufzugsüberfahrten. Bei Satteldächern bezieht sich die maximal zulässige Gebäudehöhe auf die Firsthöhe und bei Flachdächern auf die Oberkante der Attika.

Die Gebäudehöhen werden in der Mitte der zur jeweiligen Erschließungsstraße hin orientierten Fassade gemessen. Bezugspunkt ist das Höhenniveau der jeweiligen hangseitigen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Achse der Fassade. Die Höhenlage dieses Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden nächstgelegenen Höhenpunkten gemäß Planeintrag auf der jeweiligen Erschließungsstraße zu ermitteln.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.1 Reine Wohngebiete WR 1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Baufenster B1

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7,00 m.

Baufenster B2

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3,50 m.

2.2 Reine Wohngebiete WR 2 – WR 4

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7,00 m.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

3.1.1 Reine Wohngebiete WR 1

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann innerhalb der festgesetzten Baufenster ein Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken von 3 m unterschritten werden. Die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen sind in diesem Fall teilweise oder vollständig auf den Nachbargrundstücken nachzuweisen.

3.1.2 Reine Wohngebiete WR 2

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.1.3 Reine Wohngebiete WR 3

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann innerhalb der festgesetzten Baufenster ein Grenzabstand von 3 m zu den nordwestlichen Grundstücksgrenzen unterschritten werden. Die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen sind in diesem Fall teilweise oder vollständig auf den Nachbargrundstücken nachzuweisen.

3.1.4 Reine Wohngebiete WR 4

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann innerhalb der festgesetzten Baufenster ein Grenzabstand von 3 m zu den südöstlichen Grundstücksgrenzen unterschritten werden. Die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen sind in diesem Fall teilweise oder vollständig auf den Nachbargrundstücken nachzuweisen.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Reines Wohngebiet WR 2

Stellplätze sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Reine Wohngebiete WR 1, WR 3 und WR 4

Stellplätze, Garagen und Carports sind in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5.2.1 Zweckbestimmung „Fußweg“

Es sind öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ gemäß Planeintrag festgesetzt.

6 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

(§ 9 (1) Nr. 23 b) BauGB)

6.1 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

In den Reinen Wohngebieten sind bei der Errichtung von Gebäuden die für die Inbetriebnahme von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung notwendigen Leitungen und Anschlüsse zu installieren.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

In den Reinen Wohngebieten sind 40 % der Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten. Auf 10 % der Grundstücksfläche sind heimische, standortgerechte Sträucher nach Vorschlagsliste

anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Vorhandene heimische, standortgerechte Sträucher können hierauf angerechnet werden.

Je 300 m² gärtnerisch gestalteter Fläche ist 1 Baum nach Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Werden vorhandene heimische, standortgerechte Laubbäume und/oder Obstbäume erhalten, können diese angerechnet werden.

7.1 Begrünte Dachflächen

Dachflächen von Flachdächern sowie von flach geneigten Dächern mit einer Neigung < 15 Grad sind mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

7.2 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung

Die aus der artenschutzrechtlichen Prüfung resultierenden Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten und Gegenstand der Festsetzungen (siehe Kapitel 2.5.1 in Anlage 1 „Artenschutzrechtliche Prüfung“):

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und zum Lebensstättenschutz sind **Baumfällungen, Rodungsarbeiten, Abriss- und Sanierungsarbeiten** außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln (01.10. bis 28./29.02. des Folgejahres) bzw. der Aktivitätsphase von Fledermäusen (01.11. bis 28./29.02. des Folgejahres) durchzuführen bzw. zu beginnen. Ist dies nicht möglich, muss vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle geprüft werden, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten oder Fledermäusen betroffen sein können.

- **Schutz von Habitatstrukturen,** insbesondere Gehölzen im Nahbereich von Baumaßnahmen vor baubedingten Beeinträchtigungen

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 (3) HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit Pflaster, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Eschborn in der jeweils aktuellen Fassung.

2 Dachformen

2.1 Reines Wohngebiet WR 1

Baufenster B1
Es sind nur Satteldächer oder Flachdächer zulässig.

Baufenster B2
Es sind nur Flachdächer zulässig.

2.2 Reines Wohngebiet WR 2 – WR 4

Es sind nur Satteldächer oder Flachdächer zulässig.

3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

E Hinweise

1 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

1. Bäume

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, mindestens StU 14-16 bzw. 16-18

Feld-Ahorn	Acer campestre i. S.
Spitz-Ahorn	Acer platanoides i. S.
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus i. S.
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotdorn	Crataegus laevigata
Weißdorn	Crataegus monogyna i. S.
Stieleiche	Quercus robur i. S.
Mehlbeere	Sorbus aria i. S.
Thüringer Mehlbeere	Sorbus thuringiaca
Winter-Linde	Tilia cordata i. S.
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos i. S.

2. Sträucher

Qualität: Sträucher, leichte Heister, mindestens 60-100 cm

Feld-Ahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana.
Weißdorn	Crataegus i. A.
Liguster	Ligustrum vulgare
Hecken-Rose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

3 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

4 Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch

geschützten Arten gelten (im vorliegenden Fall in erster Linie für alle europäischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Baumfällungen und Rodungsarbeiten sind möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d. h. in der Zeit zwischen dem 1. November bis 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres, durchzuführen. Sofern die Einhaltung dieser Fristen nicht möglich ist, sind die zu rodenden Gehölzbestände vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle auf das Vorhandensein besetzter Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten (hier: Niststätten von Vögeln, Quartiere von Fledermäusen) hin zu überprüfen. Gebäude mit Eignung als Quartier für Fledermäuse sind in jedem Fall vor Beginn der Fällungen auf einen Besatz hin zu kontrollieren. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Die an Baubereiche angrenzenden Gehölzbestände sind vor jedweder baubedingten Beeinträchtigung zu schützen.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

Zur Vermeidung von Anlockungseffekten und Beeinträchtigungen von Nachtinsekten bzw. nachtaktiver Tiere sollten bei der Außenbeleuchtung, insbesondere der Straßenbeleuchtung, ausschließlich LED- oder Natrium-Niederdruck-Dampflampen verwendet werden.

5 Solarenergie

Bei der Errichtung von Neubauten sollen Photovoltaik und/oder Solarthermie in das Energiekonzept der Neubauten einbezogen werden, darüber hinaus wird empfohlen angemessen dimensionierte Speicher zu installieren.

6 Abfallwirtschaft

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten. Hinweis: Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall.

7 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z.B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbare Oberflächen auszuführen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

8 Lagerung von Oberböden

Anfallender Oberboden ist seitlich zu lagern und zur Gestaltung der Gartenflächen wieder zu verwenden. Nicht wiederverwendbarer Oberboden ist fachgerecht zu entsorgen.

9 Telekommunikationsanlage

Die Bauausführenden haben sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom zu informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Es soll sichergestellt werden, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert wird.

F Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Eschborn beabsichtigt eine Änderung des Bebauungsplans. Nr. 17 „Im Kneip und Hellergarten". Mit dem Bebauungsplan Nr. 255 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Im Kneip und Hellergarten" soll eine Modifizierung der Ausnutzung der einzelnen Grundstücke vorgenommen werden. Die derzeitige Ausnutzung mit einem Vollgeschoss und einer Flächenziffer von 0,4 ist nicht mehr zeitgemäß und lässt eine sinnvolle Nachverdichtung der Grundstücke nicht zu. Dem soll mit der Änderung des Bebauungsplans Rechnung getragen werden, damit die Ressourcen im städtischen Bereich einer besseren Ausnutzung zugeführt werden können.

2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Stadtgebiet von Eschborn südwestlich der Brüder-Grimm-Straße. Im Südosten wird das Plangebiet durch die Straße Am Hofgraben begrenzt, im Südwesten durch die Parzelle des Westerbachs. Die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der Fußwegeverbindung zwischen der Brüder-Grimm-Straße und dem Fußweg entlang des Westerbachs.

Das Plangebiet hat eine Größe von 15.535 m² (1,55 ha).

Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen (s. Abb. 2).

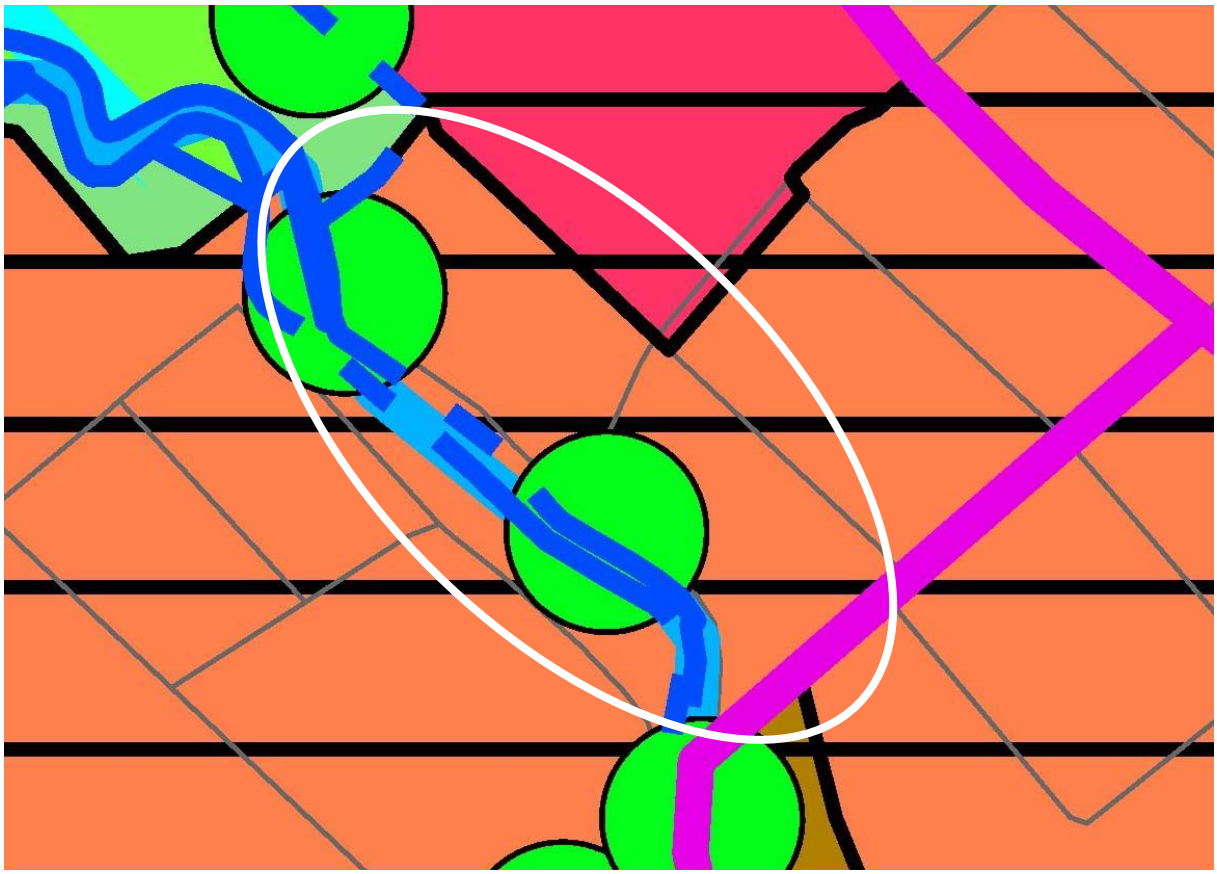


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Grundsätzlich soll die Stadt Eschborn – als über den Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 eingestuftes Mittelzentrum im Verdichtungsraum – seine Funktion als Wirtschaftsraum von europäischer Bedeutung und als Impulsgeber für die Region auch in Zukunft erfüllen. Seine Stärken wie hohe Wirtschaftskraft, vielfältiger Arbeitsmarkt, breites Infrastrukturangebot auch im kulturellen und wissenschaftlichen Bereich und reichhaltiges Freizeitangebot sollen erhalten, Umweltbelastungen vermindert werden. Dazu sind u.a. ein ausreichendes Wohnungsangebot durch Ausweisung von Wohnbaugebieten vorrangig in zentralen Lagen sowie an den Haltepunkten insbesondere schienengebundenen ÖPNV vorzusehen.

Nach dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen innerhalb der ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Im Geltungsbereich des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich das „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“ dar. (Z3.4.1-3)

Die geplante Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 255 entspricht der Darstellung des Plangebietes im Regionalen Flächennutzungsplan und damit den regionalplanerischen Zielen. Eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist nicht erforderlich, da die Festsetzung von Reinen Wohngebieten dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung trägt.

3.1.1 Regionalplanerische Dichtevorgaben

Gemäß den Zielen der Raumordnung sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten (Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Zielkapitel Z3.4.1-9). Dabei wird im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte, dem Eschborn als Mittelzentrum im Verdichtungsraum auf Grund seiner Lage im Raum, seiner Siedlungsgröße und dem vom Plangebiet in einer Entfernung von maximal ca. 500 m gelegenen S-Bahnhof zuzuordnen ist, von einem Dichtewert von 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland ausgegangen.

Mit Schreiben vom 04.07.2016 wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt den Kommunen im Regierungsbezirk dabei ein Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte an die Hand gegeben. Danach ist bei Plangebieten mit einer Größe unterhalb ca. 5 ha davon auszugehen, dass das Gebiet in der Regel keinen eigenständigen Charakter ausprägt und somit auch nicht eigenständig bewertet werden kann. In diesem Fall wird gem. dem Prüfschema empfohlen, bei der Ermittlung der Dichtewerte das Umfeld in die Bewertung mit einzubeziehen. Die Abgrenzung der maßgeblichen Umgebung erfolgt dabei anhand städtebaulicher Kriterien. Möglich ist beispielsweise ein Abstellen auf die "nähere Umgebung" im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.

Diese Betrachtung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Bruttowohnbaulandes, das durch einen räumlichen Bereich begrenzt ist, der im Sinne des Prüfschemas einen eigenständigen Charakter aufweist und als maßgebliche Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB definiert werden kann (s. Abb. 3). Das Bruttowohnbauland des Betrachtungsgebietes beträgt dabei ca. 7,2 ha. Insgesamt umfasst dieser Bereich ca. 102 Grundstücke, die im südlich an das Plangebiet grenzenden Bereich überwiegend mit Mehrfamilienhäusern (durchschnittlich 4 WE), östlich angrenzend mit Ein- und Mehrfamilienhäusern (durchschnittlich 5,6 WE) sowie nordöstlich des Plangebietes mit überwiegend Einfamilienhäusern (durchschnittlich 1,3 WE), weiter nordöstlich der Straße Am Burggraben Ein- und Mehrfamilienhäuser (durchschnittlich 1,9 WE) sowie im Plangebiet selbst mit Einfamilienhäusern mit je einer Wohneinheit bebaut sind. Entsprechend dem flächenhaften Anteil der unterschiedlichen Bautypologien sind die Grundstücke im Bereich der maßgeblichen Umgebung zur Betrachtung im Schnitt mit 2,56 WE pro Grundstück bebaut. Es ergibt sich somit im Bestand ein Dichtewert von 37 WE/ha Bruttowohnbauland, der unterhalb der regionalplanerischen Dichtevorgaben im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte liegt.

Abb. 3: Bereich der maßgeblichen Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichtewerte

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Realisierung von maximal 16 zusätzlichen Wohneinheiten. Dies bedeutet für den Planfall einen zukünftigen Dichtewert von maximal 39 WE/ha Bruttowohnbauland, der ebenfalls unterhalb der regionalplanerischen Dichtevorgaben im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte liegt.

Eine planungsrechtliche Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplans unter diesen Voraussetzungen nicht erforderlich.

Die Unterschreitung der regionalplanerischen Dichtewerte resultiert unter Berücksichtigung des Prüfschemas im Wesentlichen aus dem im Betrachtungsgebiet bestehenden Dichtewert von 37 WE/ha Bruttowohnbauland. Um im Zuge der Planung im gesamten Betrachtungsgebiet den unteren regionalplanerischen Dichtewert von 45 WA/ha zu erreichen, müssten im Plangebiet an Stelle von maximal 16 insgesamt 59 Wohneinheiten entstehen. Eine solche Dichte bzw. Höhe der baulichen Anlagen widerspricht der Eigenart der angrenzenden bestehenden Bebauung und ist in der gegebenen Ortslage städtebaulich nicht erwünscht. Die Unterschreitung der regionalplanerischen Dichtewerte ist somit gemäß Z3.4.1-9 durch die Eigenart des Ortsteils begründet.

4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eschborn hat in ihrer Sitzung am 22.08.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 255 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Im Kneip und Hellergarten“ aufzustellen.

Gem. § 13a Abs. 1 i. V. m. 13 Abs. 3 BauGB erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fanden in der Zeit vom 28.09.2021 bis 28.10.2021 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fanden in der Zeit vom 04.07.2022 bis 05.08.2022 statt.

5 Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB

Das Plangebiet hat eine Größe von 15.535 m² (1,55 ha), von denen ca. 10.465 m² auf Wohngebiete entfallen. Von daher ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans eine zulässige Grundfläche von deutlich unter 20.000 m², so dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB zulässig ist.

Ungeachtet dessen handelt es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 255 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Im Kneip und Hellergarten“ um kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Somit wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG bedürfen.

Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) sind ebenfalls ausgeschlossen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (5817-303 „Sauerbornsbachtal bei Schwalbach am Taunus“) befindet sich nordwestlich in ca. 2,5 km Entfernung. Das VSG 5916-402 „Untermainschleusen“ liegt südlich des Planungsgebiets in ca. 6,7 km Entfernung. Eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist allein durch die Entfernung und die innerörtliche Lage des Vorhabens ausgeschlossen.

Ebenso wenig ergeben sich Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Im Kneip und Hellergarten“ (s. Abb. 4).

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1963 weist das Plangebiet als Reine Wohngebiete aus. Festgesetzt wird eine „Flächenziffer“ (Grundflächenzahl) von 0,4, die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 festgesetzt. Im Bebauungsplan wird darüber hinaus als zulässige Dachformen Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 30 Grad festgesetzt.

Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 17 „Im Kneip und Hellergarten“

Das nordöstlich der Brüder-Grimm-Straße und nordwestlich der Pestalozzistraße gelegene Gelände der Hartmutschule liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit 1976 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 für das Gebiet „Im Kneip“, der hier ein „Baugebiet für Gemeinbedarf“ festsetzt.

Die hieran anschließende, zwischen Pestalozzistraße und der Straße Am Hofgraben gelegene Wohnbebauung ist über den Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet „Hinter dem Hofgraben“ und „Am Dörnweg“ als Reines Wohngebiet festgesetzt. Südöstlich der Straße Am Hofgraben setzt der Bebauungsplan Nr. 20 für das Gebiet „Dörnweg, Am Hofgraben, Obertorstr. und Neugasse ebenfalls Reine Wohngebiete fest.

7 Bestandsdarstellung und Bewertung

7.1 Städtebauliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der bebauten Ortslage von Eschborn. Nordöstlich der Brüder-Grimm-Straße und südöstlich der Pestalozzistraße ist die Bebauung durch Wohngebäude (Ein- und Mehrfamilienhäuser) geprägt (s. Abb. 9). Nordwestlich der Pestalozzistraße befindet sich das Gelände der Hartmutschule mit Schulkinderhaus. Südöstlich des Plangebietes und der Straße Am Hofgraben ist die Bebauung durch Einfamilienhäuser sowie durch bis zu dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt (s. Abb. 10).

Südwestlich des Plangebietes verläuft der Westerbach mit seinen uferbegleitenden Gehölzstrukturen (s. Abb. 11 und Abb. 12), nordwestlich des Gebietes befinden sich die um die Alte Mühle Eschborn gelegenen Grün- und Freiflächen. Südwestlich des Westerbachs befinden sich bis zu zweigeschossige Wohngebäude (s. Abb. 13 und Abb. 14).

Die Bebauung im räumlichen Geltungsbereich ist – den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entsprechend – eingeschossig geprägt. Entlang der Brüder-Grimm-Straße weisen die Gebäude überwiegend Flachdächer auf (s. Abb. 5). Dabei befinden sich bei der Bebauung südöstlich der Pestalozzistraße die Garagen der Wohngebäude stirnseitig vor den Nachbargebäuden. Bedingt durch die zum Westerbach hin fallende Höhenlage des Geländes weisen die Gebäude teilweise ein von den Gartenflächen zugängliches Kellergeschoss auf (s. Abb. 7 und Abb. 8). Vereinzelt weisen weitere Wohngebäude geneigte Dachformen auf.

Abb. 5: Bebauung südwestlich der Brüder-Grimm-Straße

Abb. 6: Bebauung nordwestlich der Pestalozzistraße

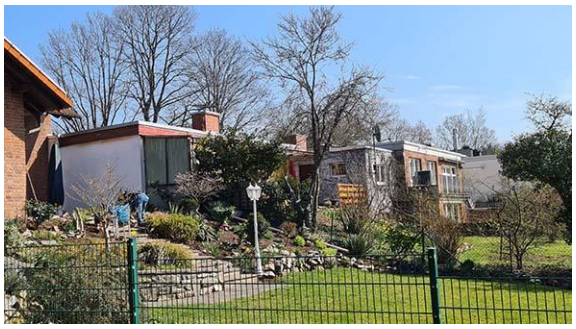


Abb. 7: Bebauung südwestlich der Brüder-Grimm-Straße, Gartenansicht

Abb. 8: Bebauung südwestlich der Brüder-Grimm-Straße, Gartenansicht

Abb. 9: Bebauung nordöstlich der Brüder-Grimm-Straße

Abb. 10: Bebauung südöstlich der Straße Am Hofgraben

Abb. 11: Mühlpfad entlang des Westerbachs

Abb. 12: Mühlpfad entlang des Westerbachs

Abb. 13: Bebauung südwestlich des Westerbachs

Abb. 14: Bebauung südwestlich des Westerbachs

7.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Brüder-Grimm-Straße sowie über die Straße Am Hofgraben an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Durch das Gebiet verläuft die Pestalozzistraße, die einen Anschluss an den Mühlpfad als Fußweg entlang des Westerbachs herstellt.

Das Plangebiet ist zudem in kurzläufiger Entfernung an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Ca. 500 m südwestlich des Plangebietes befindet sich der S-Bahnhof Eschborn. Hier verkehren die S-Bahn-Linien S3 (Bad Soden – Frankfurt Hbf. – Langen – Darmstadt Hbf.) und S4 (Kronberg - Frankfurt Hbf. – Langen – Darmstadt Hbf.). In der nahe gelegenen Bahnhofstraße hält die Buslinie 252 (Oberursel – Steinbach – Eschborn – Frankfurt-Rödelheim).

In der Brüder-Grimm-Straße befindet sich die Bushaltestelle „Brüder-Grimm-Straße“ des RMV, die vom Anruf-Sammel-Taxi (AST) der Main-Taunus-Verkehrsgesellschaft mbH (MTV) angefahren wird.

7.3 Landschaftliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits durch Wohngebäude und Nebenanlagen geprägt und teilweise überbaut bzw. versiegelt. Die unbebauten Flächen werden als private Gärten genutzt, weisen zum Teil eine ältere gewachsene Vegetation auf und sind entlang des südlichen Gehwegs mit Bäumen und Sträuchern bestanden, darunter Birken, Feldahorn, Vogelkirsche, Weißdorn, Eibe sowie weitere Nadelgehölze. Der südliche Gehweg verläuft entlang des Westerbachs, an diesem wachsen überwiegend Götterbäume sowie einige Haseln, Walnüsse und Holunder. Die Vorgärten entlang der Brüder-Grimm Straße, Pestalozzistraße und der Straße am Hofgraben sehen gepflegt aus und sind überwiegend mit Zierpflanzen gestaltet, vereinzelt sind Obstbäume auf den Grundstücken zu finden. Am Schulgelände außerhalb des

Bebauungsplans stehen entlang der Brüder-Grimm Straße zwei große Stiel-Eichen, drei ältere Berg-Ahorn und weitere mittelalte Berg-Ahorn. Die Dachflächen sind nicht begrünt.

Insgesamt vermittelt das Planungsgebiet den Eindruck eines gealterten Wohngebietes im innerörtlichen Bereich mit vergleichsweise hohem Grünanteil.

8 Planerische Zielsetzung

8.1 Städtebauliche Zielsetzung

Eine wesentliche planerische Zielsetzung des Bebauungsplans besteht in der Regelung einer verträglichen Nachverdichtung unter Berücksichtigung des Bestandes. Diesbezüglich sind insbesondere Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen.

Eine Besonderheit des Plangebietes ergibt sich dabei aus vier kettenartig errichteten Wohngebäuden (Brüder-Grimm-Straße 3 – 9), für welche im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen. Dabei soll die Ensemblewirkung nicht beeinträchtigt werden und im Zusammenspiel mit der Topografie und der Anordnung der Gebäude im Bestand weiterhin eine ausreichende Belichtung aller Wohngebäude sichergestellt sein. Eine Herausforderung besteht dabei weiterhin in den aktuellen Grundstückszuschnitten, die den miteinander baulich verzahnten Gebäuden folgen (s. Abb. 15).

Andere Wohngebäude im Plangebiet können aufgrund ihrer Kubatur und konventionellen Grundstückszuschnitten durch kleinere Anbauten oder eingeschossige Aufstockungen nachverdichtet werden. Daher sind Regelungen für die bauliche Erweiterung in Form von Anbauten und Aufstockungen im Sinne einer gebietsverträglichen Nachverdichtung zu treffen. Unter Berücksichtigung der vor Ort vorhandenen Topografie soll die Steuerung der Nachverdichtung mit Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Anzahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhe erfolgen. Die festzusetzende Bebauung soll sich dabei an der Eigenart des bestehenden Wohngebietes orientieren.

Abb. 15 stellt mögliche Nachverdichtungsvarianten des Plangebietes dar.

Abb. 15: Variante zur Nachverdichtung des Plangebietes (Grundstückszuschnitte im südwestlichen Teilgebiet rot)

Durch die Steuerung der Nachverdichtung soll einer zu starken und gebietsunverträgliche Verdichtung des Plangebietes entgegengewirkt werden, wodurch gleichzeitig die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleistet werden können.

Die bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie der Fußweg innerhalb des Plangebietes sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bestand gesichert werden.

8.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Die folgenden Maßnahmenvorschläge tragen zur Verbesserung des Landschaftshaushaltes und zur Vermeidung und/oder Minimierung von möglichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei. Sie können als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan integriert oder den Bauherren zur Umsetzung empfohlen werden:

- **Gärtnerische Gestaltung** der nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen zur Durchgrünung des Baugebietes.

- **Extensive Begrünung von Flach- oder flach geneigten Dächern** zur Entwicklung von Lebensräumen wildlebender Tiere und Pflanzen, zur Reduzierung des Oberflächenabflusses, zur Reduzierung von Überwärmungseffekten

- **Anpflanzung von heimischen Laubbäumen und Sträuchern** zur Schaffung von Zusatzstrukturen für wildlebende Tierarten, zur Reduzierung von Überwärmungseffekten und zur Eingrünung des Reinen Wohngebiets

- **Wasserdurchlässige Bauweise** von Stellplätzen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses

- **Tierfreundliche Gestaltung** beispielsweise durch künstliche Nisthilfen, Trockenmauern, Verwendung heimischer Gehölzarten und insektenverträglicher Außenbeleuchtung zur Förderung wildlebender Tiere.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Der derzeitigen und auch weiterhin angestrebten Nutzung ebenso wie den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend, werden für das Plangebiet Reine Wohngebiete festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen orientieren sich an dem Nutzungskatalog des § 3 BauNVO. Im Plangebiet ist im Bestand eine reine Wohnnutzung vorhanden, welche auch zukünftig beibehalten werden soll.

Die im Bebauungsplanverfahren bislang angestrebte planungsrechtliche Ausweisung allgemeiner Wohngebiete gem. § 4 BauNVO wird demnach nicht weiter verfolgt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 (2) BauGB sowie einer Bürgerinformationsveranstaltung wurden seitens der betroffenen Anwohner zahlreiche Anregungen dahingehend vorgebracht, dass die bislang verfolgte Ausweisung allgemeiner Wohngebiete einschließlich der Öffnung des Gebietes für weitere – auch gewerbliche - Nutzungen den bestehenden Charakter des durch reine Wohnnutzung geprägten Plangebietes gefährden würde. Da sich aus der räumlichen Lage des Plangebietes im Stadtraum ebenso wie aus der angestrebten strukturellen Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung kein planungsrechtlich zwingendes Erfordernis einer allgemeinen Wohngebietsausweisung ableiten lässt, werden im Sinne des Abwägungsgebotes unter besonderer Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB und der Erhaltung vorhandener Ortsteile gem. Nr. 4 auch weiterhin reine Wohngebiete festgesetzt.

Aufgrund der zentralen Zielsetzung der Bebauungsplanänderung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Rahmen von Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten wird somit der vielfach vorgebrachten Anregung zur Beibehaltung der Gebietskategorie gefolgt. Die Gebietskategorie der Reinen Wohngebiete entspricht der tatsächlichen Nutzung des Plangebietes und die gewünschte zukünftige Wohnnutzung wird dadurch ermöglicht. Die grundsätzlichen Zielsetzungen der Bebauungsplanänderung werden damit gleichermaßen verfolgt. Der wesentliche Anlass zur Änderung des Bebauungsplans liegt in einem geänderten Maß der baulichen Nutzung (Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen) sowie einem optimierten Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche, um eine bessere Ausnutzung der Grundstücke und damit eine Nachverdichtung von Wohnraum zu ermöglichen. Die Ermöglichung einer besseren Ausnutzung im Innenbereich erfolgt zum Schutz der Ressource Boden. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche werden durch Beibehaltung der zuvor im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Gebietskategorie des Reinen Wohngebietes nicht eingeschränkt, sodass der Plangeber keine Veranlassung sieht, an der im Entwurf vorgesehenen Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete festzuhalten.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine dem jetzigen Gebietscharakter entsprechende, verträgliche Nachverdichtung im innerörtlichen Plangebiet ermöglicht werden.

In den Reine Wohngebieten erfolgt die Definition des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt für den bereits bebauten Bereich unter Berücksichtigung ausreichender Möglichkeiten der Nachverdichtung des Bestandes durch Anbauten und Aufstockungen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten der bestehenden Bebauung, insbesondere um der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen. Danach sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Die Zielsetzung der Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe in den Reinen Wohngebieten besteht darin die Höhenentwicklung im Plangebiet zu steuern. Die Festsetzung von 7,00 m ermöglicht die Errichtung eines zweiten Geschosses mit Flachdach oder die Ausbildung eines eingeschossigen Gebäudes mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Begrenzung auf 7,00 m stellt sicher, dass keine dreigeschossige Wirkung der Gebäude entsteht, welche städtebaulich nicht erwünscht ist, da sie als nicht gebietsverträglich bewertet wird.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird der bestehenden Bebauung im Zusammenhang mit gebietsverträglichen Nachverdichtungsmöglichkeiten entsprechend mit 2 Vollgeschossen bzw. im WR 1 Baufenster B2 mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Darüberhinausgehende Nachverdichtungsmöglichkeiten werden insbesondere im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude sowie die Wirkung des baulichen Ensembles Brüder-Grimm-Straße 3-9 als gebietsunverträglich bewertet. Letztere (WR 1) enthalten daher ausdifferenziertere Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse.

Art	Fläche	Anteil	GRZ	Erreichbare Grundfläche	Zahl der Vollgeschosse
WR 1	2.844,02 m²	18,31 %	0,4	1.137,61 m²	I / II
WR 2	3.616,35 m²	23,28 %	0,40	1.446,54 m²	II
WR 3	3.221,56 m²	20,74 %	0,4	1.288,62 m²	II
WR 4	782,87 m²	5,04 %	0,4	313,15 m²	II
Baufläche gesamt	**10.464,81 m²**	**67,37 %**	**0,4**	**4.185,92 m²**	**I / II**
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.312,47 m²	21,32 %	/	/	/
Fußweg	1.757,54 m²	11,31 %	/	/	/
Verkehrsfläche gesamt	**5.070,01** m²	**32,63 %**	**/**	**/**	**/**
Summe	**15.534,82 m²**	**100,00 %**	**0,4**	**4.185,92 m²**	**/**

Tabelle 1: Flächenbilanz

Um die Höhenentwicklung der Gebäude zu steuern, wird in den Reinen Wohngebieten zusätzlich die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Es wird entsprechend der planerischen Zielsetzung der gebietsverträglichen Nachverdichtung des Plangebietes eine maximale Gebäudehöhe von 7,00 m festgesetzt. Hierdurch sind im Rahmen der Höhenfestsetzung ein- und zweigeschossige Gebäude mit Flachdach oder eingeschossige Gebäude mit einem ausgebauten Dachgeschoss (Satteldach) wie in Abb. 17 dargestellt, möglich. Unter den Maßgaben des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 17 sind bereits eingeschossige Gebäude (max. Traufhöhe 3,9 m) zzgl. eines ausgebauten Daches (max. Dachneigung 30 °) zulässig. Bei einer Gebäudetiefe von 12 m kann die maximale Gebäudehöhe bei vollständiger Ausnutzung der o.g. Festsetzungen auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits 7,36 m betragen (s. Abb. 16).

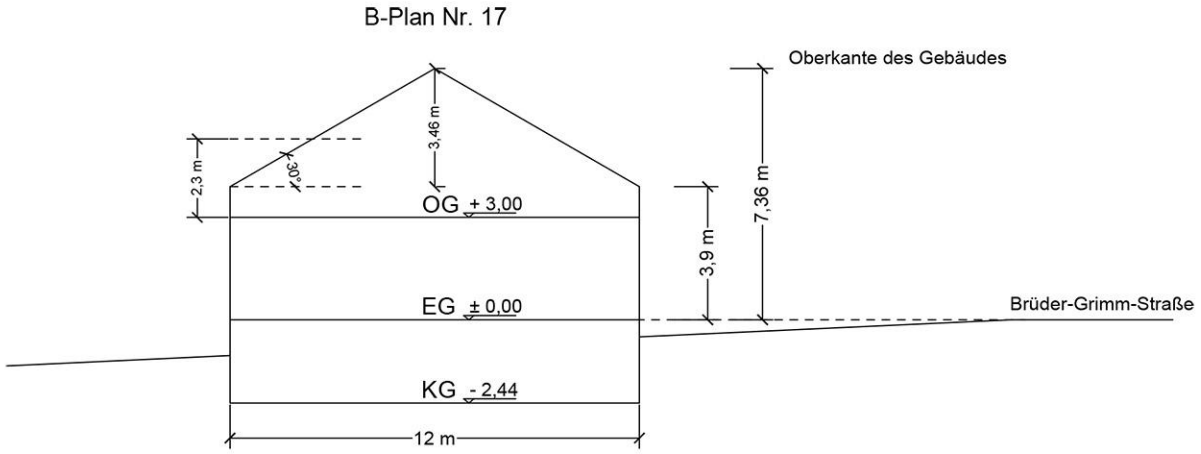


Abb. 16: Schematischer Schnitt Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 17

Abb. 17 zeigt den Vergleich der möglichen Höhenentwicklung auf Grundlage der Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 17 sowie der Möglichkeiten auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 255. Dabei ist erkennbar, dass sich die Möglichkeiten für den Bestand und die nun ermöglichte Gebäudehöhe nur unwesentlich voneinander unterscheiden. Bezugspunkt stellt dabei das Höhenniveau der Brüder-Grimm-Straße dar. Somit ist durch die im Bebauungsplan Nr. 255 getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht von einer grundlegend veränderten Höhenentwicklung des Plangebietes gegenüber den bestehenden planungsrechtlichen Möglichkeiten auszugehen.

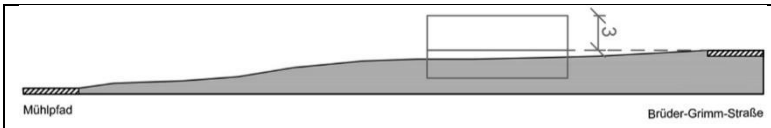
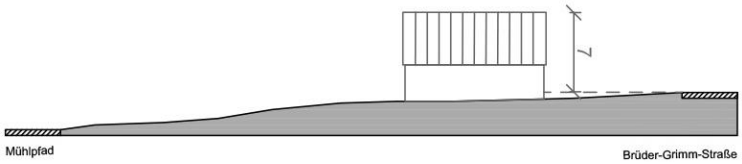
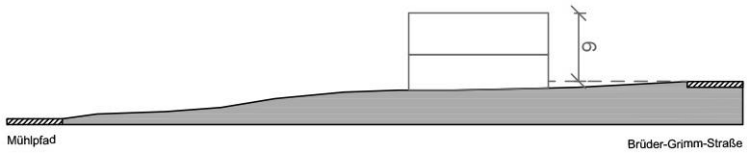
	Zulässigkeit im	
	B-Plan Nr. 17	B-Plan Nr. 255
 1 Vollgeschoss mit Flachdach	✓	✓
 1 Vollgeschoss mit Satteldach	✓	✓
 2 Vollgeschosse mit Flachdach	x	✓

Abb. 17: Vergleich der Möglichkeiten zur Höhenentwicklung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 17 und des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 255

Die Gebäudehöhen werden in der Mitte der zur jeweiligen Erschließungsstraße hin orientierten Fassade gemessen und beziehen sich auf das Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Achse der Fassade (s. Abb. 18). Durch die Höhenfestsetzung wird eine durchgängig homogene Höhenentwicklung für das gesamte Plangebiet gewährleistet. Die Höhenlage der Bezugspunkte ist in den Reinen Wohngebieten durch lineare Interpolation aus den beiden in der jeweiligen Erschließungsstraße nächstgelegenen Höhenbezugspunkten gemäß Planzeichnung zu ermitteln.

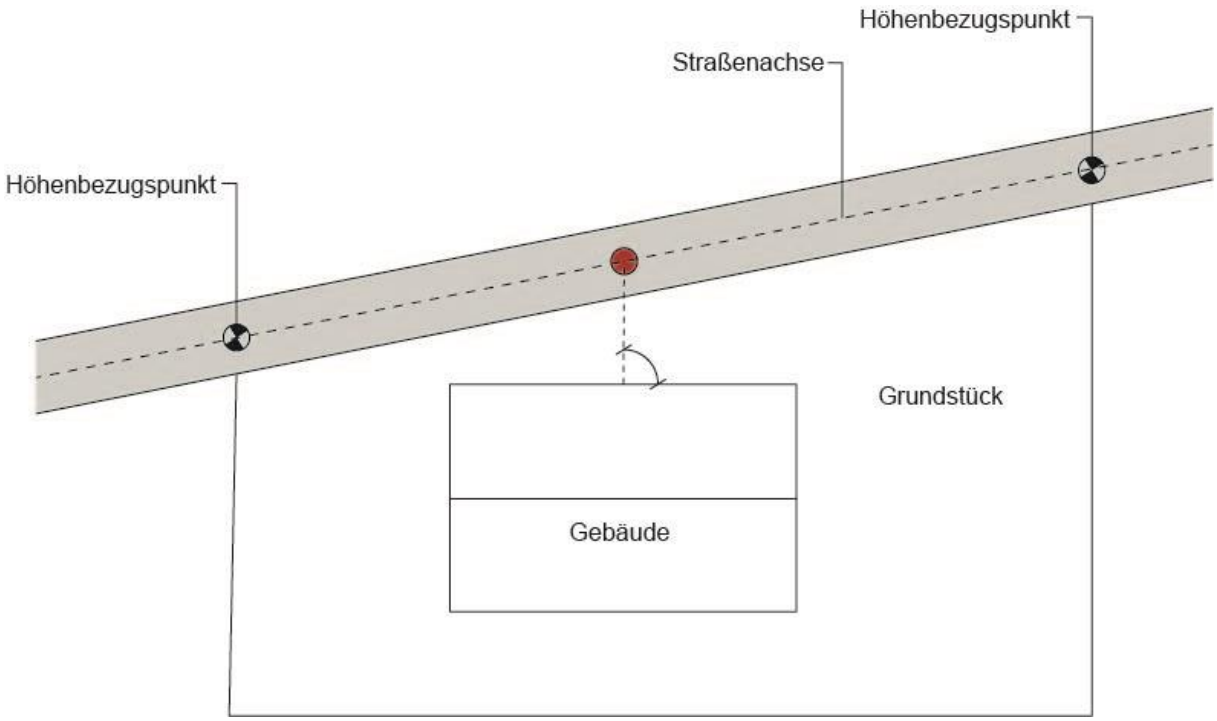


Abb. 18: Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Achse der Gebäudefassade

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

9.3.1 Bauweise

Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierdurch kann ein Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken von 3 m unterschritten werden. Dies entspricht der Bauweise des vorhandenen Bestandes sowie der planerischen Zielsetzung der Strukturierung und Nachverdichtung des Bestandes.

Für die Reinen Wohngebiete WR 2 wird entsprechend der bestehenden Bebauung die offene Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Für das Reine Wohngebiet WR 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche eine grenzständige Bebauung an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ermöglicht. Für das Reine Wohngebiet WR 4 wird ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche sich an der grenzständigen Bebauung an der südwestlichen Grundstücksgrenze des Bestandes orientiert. Diese Festsetzungen entsprechen der Bauweise des vorhandenen Bestandes sowie seiner strukturierten und gebietsverträglichen Nachverdichtung.

9.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Damit sind die überbaubaren Flächen eindeutig definiert. Die daraus resultierenden Baufenster orientieren sich an dem vorhandenen Bestand unter Berücksichtigung verträglicher Nachverdichtungspotenziale.

Durch die Festsetzung grundstücksbezogener Baufenster, die sich an der tatsächlich entwickelten Bebauung orientieren, verkleinert sich die überbaubare Grundstücksfläche auf den einzelnen Grundstücken im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan. Gegenüber der derzeit festgesetzten Baugrenze kommt es nur partiell und bis maximal 5,0 m zu einer

Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in den rückwärtigen Gartenbereich. Dadurch wird einer zu großen Versiegelung des Plangebietes entgegengewirkt, zugleich werden durch den neuen Zuschnitt der Baufenster ausreichend dimensionierte Nachverdichtungsmöglichkeiten gesichert. In der nachfolgenden Abb. 19 sind die Baufenster des Bestandsbebauungsplans (grau) und des Bebauungsplans Nr. 255 (blau) dargestellt.

Abb. 19: Gegenüberstellung der Baufenstergrößen im Bestand und im Bebauungsplan Nr. 255

9.4 Flächen für Carports und Garagen

In dem Reinen Wohngebiet WR 2 sind Stellplätze in den überbaubaren sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind nur in den dafür festgesetzten Flächen sowie in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 3 und WR 4 sind Stellplätze in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind ebenfalls nur in den dafür festgesetzten Flächen sowie in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Festsetzung dient der eindeutigen Regelung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs

sowie dazu, die im Bestand vorzufindende Struktur in Bezug auf die Anordnung der Garagen und Carports mit der konkreten Flächenfestsetzung zu sichern und deren Fortführung zu ermöglichen.

Die Flächen für Nebenanlagen sind dabei in ausreichender Größe dimensioniert, um die Anordnung von Stellplätzen vor den Garagen und Carports zu ermöglichen und orientieren sich an der straßenseitigen Baugrenze der überbaubaren Grundstücksfläche, um Sichtbeziehungen freizuhalten und eine geordnete städtebauliche Eingliederung der Garagen und Carports sicherzustellen.

9.5 Verkehrsflächen

Durch den Bebauungsplan werden die im Geltungsbereich liegenden Verkehrsflächen entsprechend ihrer vorhandenen Nutzung festgesetzt. Die Brüder-Grimm-Straße, Am Hofgraben und die Pestalozzistraße werden somit als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie der Mühlpfad als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

9.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch Festsetzungen und Hinweise werden Grünstrukturen innerhalb des bestehenden Wohngebietes gesichert und im Rahmen der zukünftigen Nutzung entwickelt. Damit werden die Funktionen der Schutzgüter innerhalb des Wohngebietes weitmöglichst aufrechterhalten und die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt.

9.7 Satzung über bauordnungsrechtliche Belange

Die grundsätzliche Zielsetzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachausbildung in den Reinen Wohngebieten WR 1 – WR 4 besteht darin, für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung gestalterische Festlegungen zu treffen, um die städtebauliche Qualität des bestehenden Wohngebietes langfristig zu sichern und dem Ziel der Gewährleistung einer geordneten Entwicklung des Stadtbildes Rechnung zu tragen.

Dem bestehenden städtebaulichen Charakter entsprechend wird für die Reinen Wohngebiete festgesetzt, dass nur Flachdächer oder Satteldächer zulässig sind.

Die Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen dienen der Durchgrünung des Gebiets und der Reduzierung der versiegelten Flächen. Die Unzulässigkeit von flächenhaften Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen, denen eine Abdichtung des Bodens sowie der Ausschluss einer flächigen Begrünung zu eigen sind, soll zudem der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegenwirken. Ausgenommen hiervon sind baukonstruktiv erforderliche Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

10 Artenschutzrechtliche Belange

Im Geltungsbereich ist von einem Vorkommen besonders geschützter Arten (hier v. a. europäische Vogel- und Fledermausarten) auszugehen. Vor diesem Hintergrund wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, damit den späteren Bauvorhaben keine artenschutzrechtlichen Restriktionen entgegenstehen. Im Wirkraum des Vorhabens bzw. seinem Umfeld ist ein Vorkommen von geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (durchfliegende oder jagende Fledermausarten) möglich. Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans veränderte Bebauung führt aufgrund der Kleinräumigkeit jedoch nicht zu erheblichen Einschränkungen essentieller Nahrungshabitate. Da im Wesentlichen bereits

bebaute bzw. befestigte Flächen städtebaulich entwickelt werden, bleiben die potenziellen Flugkorridore erhalten. Eine Beeinträchtigung von Ruhestätten (Quartiere) im Baumbestand und an Gebäuden ist angesichts des geringen oder fehlenden Angebotes an Spalten und Hohlräumen unwahrscheinlich, kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden.

Potenziell kommen im Planungsgebiet ungefährdete Vogelarten der Siedlungen und Gärten sowie Arten der Hecken und Gebüsche vor. Durch die Nachverdichtung des Wohngebietes ist es möglich, dass in den wertgebenden Gehölzbestand teilweise eingegriffen wird, dabei können artenschutzrechtlich relevante Lebensstätten (Brutstandorte) verloren gehen. Die zusätzliche Bebauung führt zwar zu einem kleinflächigen Verlust potenzieller Brut- und nicht essentieller Nahrungshabitate, jedoch sind Ausweichmöglichkeiten im nahen Umfeld vorhanden. Durch eine Bauzeitenregelung und ggf. Baufeldkontrolle wird zudem eine Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Gelegen vermieden.

Die Prüfung der Betroffenheit kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass – bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen - mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 255 "1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Im Kneip und Hellergarten“ bzw. der dadurch ermöglichten Bebauung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

- Eine Verletzung oder Tötung von tatsächlich oder potenziell vorkommenden, besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist ausgeschlossen bzw. kann vermieden werden.

- Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich.

- Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) wird für die potenziell vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten unter Berücksichtigung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden bzw. bleibt die ökologische Funktion solcher Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang bestehen.

Die folgenden Maßnahmen vermeiden den Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und können als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan werden:

- **Baufeldräumung** außerhalb der Fortpflanzungszeiten von Vögeln und der Aktivitätsphase von Fledermäusen oder **Baufeldkontrolle** zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung geschützter Vogel- und Fledermausarten

- **Schutz von Habitatstrukturen,** insbesondere Gehölzen im Nahbereich von Baumaßnahmen vor baubedingten Beeinträchtigungen

11 Erschließung und Versorgung

11.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage der Stadt Eschborn und ist hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung grundsätzlich erschlossen.

Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ im konkreten Fall 96 m³/h bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Diese Löschwassermenge kann nach Auskunft der Stadt Eschborn für das Plangebiet über das öffentliche Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

11.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt für das Plangebiet über die bestehenden Regen- und Schmutzwasserkanäle in der Brüder-Grimm-Straße und Am Hofgraben und ist damit nach Auskunft der Stadt Eschborn als gesichert anzusehen.

12 Belange des Umweltschutzes

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Die im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange.

12.1 Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Planung

12.1.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsanalyse:
Die im Planungsgebiet vorhandenen Bäume besitzen allenfalls vereinzelt Höhlen sowie einzelne Nistkästen und werden wahrscheinlich wie die Gebüsche eher von freibrütenden Vogelarten genutzt. Zu erwarten sind ausschließlich störungstolerante, bzw. eher häufige Arten aus der Gilde der Siedlungsbewohner (z. B. Amsel, Elster, Meisen, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke und Rabenkrähe). Wirbellose bzw. Insekten finden Habitate in den Blühsträuchern, Beeten, Rasenflächen sowie ggf. an gestapeltem Brennholz oder Schuppen innerhalb der privaten Gärten. Zu erwarten sind, aufgrund der Lage im Stadtgebiet, ebenfalls häufige und anspruchslose Arten.

Ein Großteil der Häuser besitzt Flachdächer ohne Überstand, diese Struktur eignet sich sowohl für Vögel als auch für Fledermäuse nur sehr eingeschränkt als Brutplatz bzw. Quartier. Lediglich einzelne Häuser besitzen einen Überstand, welche für beispielsweise Schwalben attraktiv ist. Die Fassaden und Dächer sind weitestgehend intakt und in einem guten Sanierungszustand, so dass sich kaum nutzbare Spalten und Hohlräume finden. Vereinzelt sind ältere Holzschuppen in den Gärten vorhanden, die mehr Potential für Vögel und Fledermäuse aufweisen. Während der Begehungen wurden keine Hinweise auf Lebensstätten von Fledermäusen oder Vogelnester an Gebäuden entdeckt.

Auswirkungsprognose:
Bei den im Geltungsbereich vorgefundenen Biotopstrukturen handelt es sich um Siedlungsbiotope, die entsprechenden Vorbelastungen ausgesetzt sind und nur für störungstolerante und angepasste Tierarten geeignete Lebensstätten bieten. Im Grundsatz können bei entsprechender Gestaltung der Bebauung und Freiflächen vergleichbare Lebensstätten und Biotopstrukturen wieder hergestellt werden.

12.1.2 Bodenhaushalt

Bestandsanalyse:
Gemäß Bodenviewer von Hessen stehen im Planungsgebiet natürlicherweise Tschernosem-Parabraunerden, Parabraunerden und örtlich Pseudogley-Parabraunerden aus Löss an. Da es sich um einen innerörtlichen Standort handelt, stuft der Bodenviewer das Gebiet als „Flächen für Siedlung, Industrie und Verkehr“ ein, es werden keine weiteren Aussagen getroffen und auch keine Bodenfunktionsbewertung vorgenommen. Anhand der Angaben zur Bodeneinheit kann von nährstoffreichen Böden mit einer hohen Wasserspeicherfähigkeit, hohen Pufferfunktion und einer guten Durchwurzelbarkeit ausgegangen werden. Die Böden im Planungsgebiet sind jedoch überformt. Die siedlungsbedingten Einflüsse äußern sich in Umlagerung, Verdichtung, Stoff- und Substrateinträgen und/oder Überbauung. Aufgrund der Vorbelastungen ist somit von einer geringen bis fehlenden Bedeutung des Planungsgebietes für den Bodenhaushalt auszugehen. Die wesentlichen Bodenfunktionen (Filter- und Pufferfunktion, Wasserrückhaltung, Lebensraum und Standort für Vegetation, Archivfunktion) liegen eingeschränkt vor.

Auswirkungsprognose:
Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine leichte Erhöhung des Bebauungs- und Versiegelungsgrades verbunden. Das Planungsgebiet ist bereits zum Großteil versiegelt, die Auswirkungen sind daher unerheblich, angesichts der geringen Bedeutung des Planungsgebietes für den Bodenhaushalt und den bestehenden Vorbelastungen, zumal mit der Nachverdichtung im Innenbereich weitere Bodenversiegelungen im Außenbereich vermieden werden können.

Die Funktionen des Bodenhaushalts können durch eine Beschränkung der Versiegelung auf das unabdingbare Maß gemindert werden.

12.1.3 Wasserhaushalt

Bestandsanalyse:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen keine Vorfluter bzw. Oberflächengewässer (auch nicht temporärer Art) vor. Südwestlich angrenzend verläuft der Westerbach, welcher in die Nidda mündet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtgebiet von Eschborn. Die umliegenden Baugrundstücke sind an die Kanalisation angeschlossen.

Das Plangebiet liegt in keinem Heilquellen- oder Wasserschutzgebiet. Gemäß §5 Wasserhaushaltsgesetz sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden.

Laut Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) handelt es sich im Planungsgebiet um Standorte mit mäßig-geringer Durchlässigkeit. Den Untergrund bildet Lockergestein aus silikatischem Sediment mit organischen Anteilen, welcher als Porengrundwasserleiter eingestuft wird. Durch die bestehende Siedlungstätigkeit ist jedoch von weitgehend anthropogen überformten Standorten auszugehen. Die Fläche ist zu weiten Teilen überbaut, versiegelt bzw. befestigt. Für den Wasserhaushalt hat das Planungsgebiet daher nur eine nachrangige Bedeutung.

Auswirkungsprognose:
Der Bebauungsplan ermöglicht, den Anteil bebauter bzw. versiegelter Flächen gegenüber dem Ist-Zustand leicht zu erhöhen, was angesichts der Vorbelastungen und geringen Bedeutung des Planungsgebiets für den Wasserhaushalt als unerheblich zu bewerten ist. Es ist nicht von einer starken Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Durch Rückhalt, Speicherung

des Dachflächenwassers und Nutzung als Brauchwasser können die Funktionen des Wasserhaushalts gesichert werden.

12.1.4 Klima / Luft

Bestandsanalyse:
Eschborn liegt auf einer Höhe von 136 m ü. NN, das Klima ist feuchttemperiert. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 10,6 °C bei einem mittleren Jahresniederschlag von 779 mm. Eschborn verzeichnet im Jahresverlauf eine erhebliche Menge an Niederschlägen, auch während den trockensten Monaten. Die Hauptwindrichtung ist Südwesten. Eschborn liegt nahe der Stadt Frankfurt am Main, welche einer erhöhten bioklimatischen Belastung (hohe Anzahl von Tagen mit Wärmebelastung, geringe Anzahl von Tagen mit Kältereizen) unterliegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Ortslage von Eschborn. Es handelt sich somit um einen Wirkraum für lokalklimatische Ausgleichsfunktionen, der bei austauscharmen Wetterlagen von der Kaltluftproduktion im Außenbereich und den damit verbundenen thermischen Luftströmungen profitieren kann. Südwestlich angrenzend an das Planungsgebiet verläuft der mit Gehölzen bestandene Westerbach, nordwestlich ca. 100 m entfernt befindet sich ein Park. Diese größeren Kalt- bzw. Frischluft produzierenden Freiflächen können sich begünstigend auf die lokalklimatischen Verhältnisse im Planungsgebiet auswirken.

Das Gebiet ist zwar zu erheblichen Teilen versiegelt, aber auch reichlich von Bäumen umgeben, hinsichtlich der lokalklimatischen Situation ist es daher als neutral einzustufen. Die Gärten tragen kleinflächig zur Kaltluftproduktion bei. Aufgrund der umgebenden Bebauung ist jedoch kein nennenswertes Flurwindsystem ausgebildet. Da das Planungsgebiet eine Mischung aus Bebauung und Freiflächen mit Gehölzen aufweist, trägt es nicht zu Überwärmungseffekten bei.

Auswirkungsprognose:
Durch den Bebauungsplan erhöht sich der Bebauungsgrad in der Ortslage von Eschborn, die lokalklimatische Situation kann sich geringfügig verschlechtern.

Eine Durchgrünung des Reinen Wohngebiets (Dach- bzw. Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen) kann Überwärmungseffekten entgegenwirken und sollte daher erhalten bzw. wieder hergestellt werden.

12.1.5 Erscheinungsbild, Erholungsfunktion:

Bestandsanalyse:
Das Planungsgebiet liegt zwischen der Hartmutschule Eschborn und dem Westerbach. Es ist optisch in zwei Wohnquartiere aufgeteilt, welche durch die Pestalozzistraße getrennt sind. Das östlichere Viertel zeichnet sich durch eine „Kette“ von eingeschossigen Wohnhäusern aus. Die Häuser wirken überwiegend stilistisch älter, sind aber in einem guten Zustand mit gepflegten Vorgärten. Hinter den Häusern befinden sich kleine Gärten. Das westliche Viertel besteht ebenfalls aus eingeschossigen Wohnhäusern der Moderne, mit Ausnahme des westlichsten Gebäudes, dieses wirkt neuer, zeitgemäß und hat zwei Geschosse. Die Häuser dieses Karrees besitzen größere Gärten. Beide Wohngebiete besitzen eine hohe private Erholungsfunktion. Durch den Gehweg entlang des Westerbachs, welcher von Spazier- und Fußgängern genutzt wird, wird das Planungsgebiet auch vom öffentlichen Erholungsverkehr durchquert.

Auswirkungsprognose:
Gemäß dem Bebauungskonzept soll eine verträgliche städtebauliche Dichte hergestellt werden, die dem verkehrsgünstig gelegenen Standort mit fußläufiger Verbindung an die S-Bahn-Haltestelle Eschborn gerecht wird. Das Erscheinungsbild im Planungsgebiet wird sich nicht negativ verändern, da die Bebauung an die Umgebung angepasst wird. Die bestehenden

Gebäude werden voraussichtlich modernisiert und aufgestockt. Die private und öffentliche Erholungsfunktion wird sich aufgrund des neuen Wohnraumes erhöhen.

12.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Mit der Nachverdichtung des Reinen Wohngebiets sind keine über das bestehende, zulässige Maß hinausgehende Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit verbunden.

Bei der maßvollen Nachverdichtung auf innerörtlichen Flächen werden die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt. Die zulässige Grundflächenzahl für Reinen Wohngebiete wird im Rahmen der BauNVO eingehalten, wie auch die geltenden Abstandsregelungen. Im näheren Umfeld sind keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen bekannt.

12.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Gebietes befinden sich keine Denkmalgeschützen Gebäude oder andere Kulturgüter. In der Nähe ist lediglich die „Ehemalige Mühle“ am Westerbach als Einzelkulturdenkmal bekannt.

12.4 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der Bebauungsplan sieht keine immissionsschutzrechtlich relevanten Nutzungen vor. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr geht nicht über das für ein Reines Wohngebiet übliche Maß hinaus.

Die Entsorgung von Abfällen und Abwässern erfolgt durch die jeweiligen Entsorgungsbetriebe. Daraus resultierende nachteilige Umweltauswirkungen, die über das rechtliche zulässige Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

12.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die zulässigen Dachformen eignen sich für die Nutzung von erneuerbaren Energien durch Solarpanelen.

12.6 Wechselwirkungen

Es liegen natürlicherweise Wechselbeziehungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern vor. Beispielsweise spiegeln sich Bodenart und Bodengefüge in der Versickerungsleistung des Bodens und der Grundwasserneubildung wider. Vielfältige Standorte für Vegetation können einer artenreicheren Fauna einen Lebensraum bieten. Auf der anderen Seite ziehen Bodenversiegelungen Veränderungen für Wasserhaushalt, lokalklimatische Ausgleichsfunktionen und die Biotopausstattung nach sich. Diese Prozesse sind in die Bestandsanalyse und die Auswirkungsprognose eingeflossen. Spezielle Wechselbeziehungen, die zu einer anderen Bewertung des Vorhabens führen könnten, sind nicht zu erkennen.

12.7 Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für eine im Bestand untergenutzte Fläche des Innenbereichs. Insofern setzt der Bebauungsplan das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in vollem Umfang um.

12.8 Umwidmungssperrklausel des § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen verbunden.

12.9 Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, gelten die durch die Festsetzungen vorbereiteten Eingriffe als zulässig und kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung.

12.10 Berücksichtigung der Vorgaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1 a Abs. 4 BauGB

Von der Bauleitplanung geht keine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten aus.

G Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 15
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 16
Abb. 3: Bereich der maßgeblichen Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichtewerte 18
Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 17 „Im Kneip und Hellergarten“ 20
Abb. 5: Bebauung südwestlich der Brüder-Grimm-Straße 21
Abb. 6: Bebauung nordwestlich der Pestalozzistraße 21
Abb. 7: Bebauung südwestlich der Brüder-Grimm-Straße, Gartenansicht 21
Abb. 8: Bebauung südwestlich der Brüder-Grimm-Straße, Gartenansicht 21
Abb. 9: Bebauung nordöstlich der Brüder-Grimm-Straße 21
Abb. 10: Bebauung südöstlich der Straße Am Hofgraben 21
Abb. 11: Mühlpfad entlang des Westerbachs 22
Abb. 12: Mühlpfad entlang des Westerbachs 22
Abb. 13: Bebauung südwestlich des Westerbachs 22
Abb. 14: Bebauung südwestlich des Westerbachs 22
Abb. 15: Variante zur Nachverdichtung des Plangebietes (Grundstückszuschnitte im südwestlichen Teilgebiet rot) 24
Abb. 16: Schematischer Schnitt Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 17 27
Abb. 17: Vergleich der Möglichkeiten zur Höhenentwicklung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 17 und des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 255 28
Abb. 18: Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Achse der Gebäudefassade 29
Abb. 19: Gegenüberstellung der Baufenstergrößen im Bestand und im Bebauungsplan Nr. 255 30