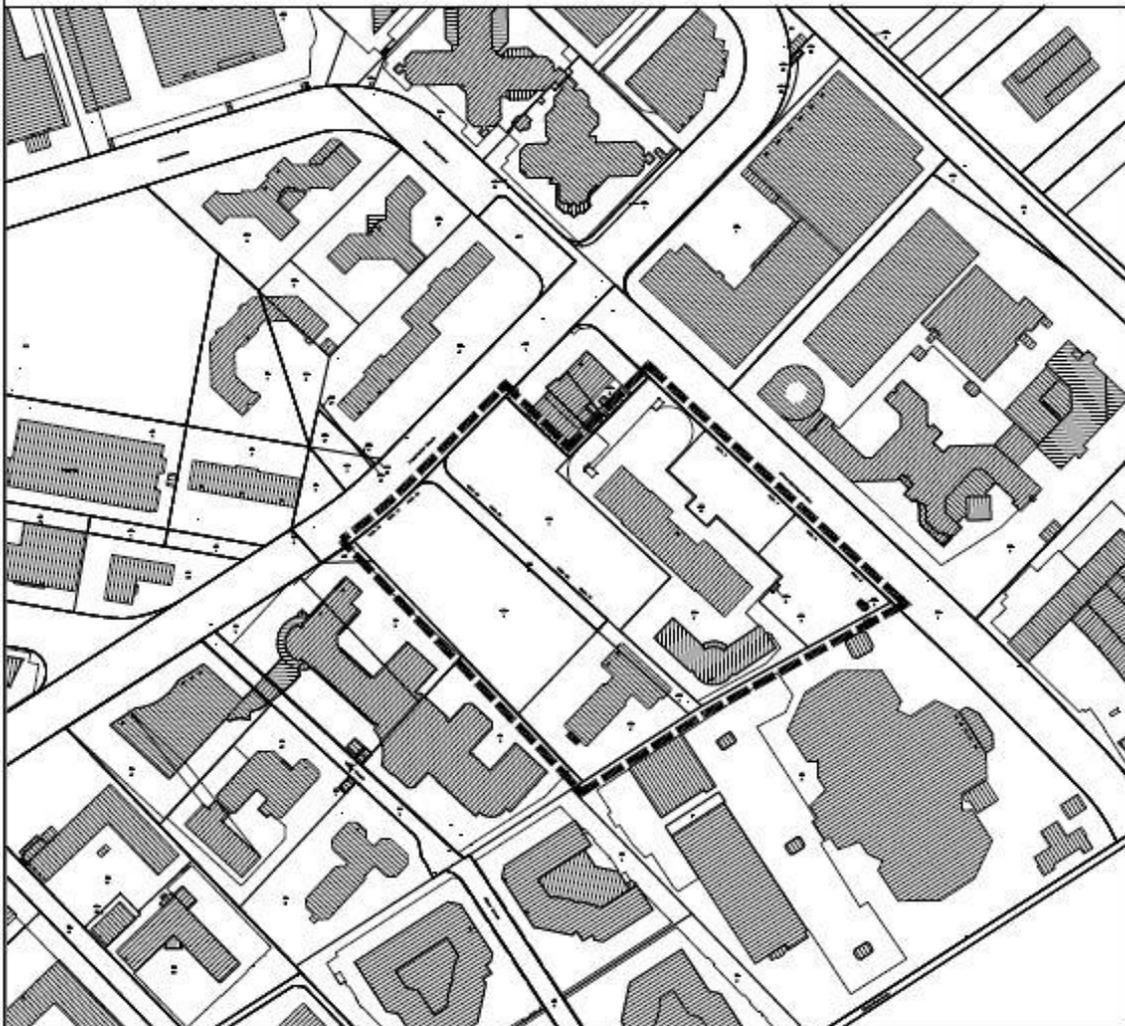


**Begründung
zum**

Bebauungsplan Nr. 256

- Frankfurter Straße / Alfred-Herrhausen-Allee -



Inhaltsverzeichnis:

Vorbemerkung	4
1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	5
2 Bestand, städtebauliche Situation	5
3 Planungsgrundlagen	6
3.1 Regionaler Flächennutzungsplan	6
3.2 Landschaftsplan	8
3.3 Schutzgebiete	8
3.4 Denkmalschutz	8
3.5 Bebauungspläne	9
4 Anlass, Erfordernis und Ziele	9
5 Städtebauliche Lösung	10
5.1 Baustruktur	10
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4 Nebenanlagen und Stellplätze	12
5.5 Baugestaltung nach Landesrecht	12
5.5.1 Dachgestaltung	12
5.5.2 Fassadengestaltung	13
5.5.3 Wertstoffbehälter, Abfallbehälter	13
5.5.4 Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen	13
5.5.5 Ableitung von Niederschlagswasser	13
6 Verkehrskonzept	13
6.1 Äußere und innere Erschließung	13
6.2 Ruhender Verkehr – Stellplatznachweis	14
6.3 Öffentlicher Personennahverkehr	14
6.4 Geh- und Fahrrechte	14
7 Infrastruktur	15
7.1 Ver- und Entsorgung	15
8 Lärm	15
8.1 Verkehrslärm	15
9 Natur und Landschaft	15

9.1	Grünflächen	15
9.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
9.2.1	Anpflanzung von Bäumen, Sträucher und sonstiger Bepflanzung	16
9.2.2	Befestigte Freiflächen	16
9.2.3	Dachbegrünung	16
9.2.4	Begrünung der Tiefgarage	16
9.2.5	Schutz vor Vogelschlag.....	17
10	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen	17
10.1	Bodenschutz	17
10.2	Bodendenkmäler	17
10.3	Nutzung regenerativer Energiequellen.....	17
10.4	Regenwasser	18
11	Betrachtung der konkurrierenden Belange	18
12	Ökologische Betrachtung	18
12.1	Aufgabenstellung	18
12.2	Ausgangslage	19
12.2.1	Planerische und naturschutzrechtliche Grundlagen	19
12.2.2	Inhalte der Planung	19
12.3	Abwägungserhebliche Aspekte	20
12.3.1	Boden.....	24
12.3.2	Wasser	24
12.3.3	Luft und Klima	25
12.3.4	Biologische Vielfalt (Flora und Fauna)	25
12.3.5	Landschaftsbild und Erholungsfürsorge	26
12.3.6	Kultur- und Sachgüter	28
12.3.7	Mensch	28
12.4	Schlussfolgerungen und Empfehlungen.....	28

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 256 – Frankfurter Straße / Alfred-Herrhausen-Allee befindet sich in Eschborn Süd und umfasst eine Fläche von circa 2,8 ha. Nach Nord-Osten wird das Gebiet begrenzt durch die Alfred-Herrhausen-Allee, im Süden durch das Flurstück 45/2. Im Westen verläuft der Geltungsbereich entlang der Flurstücke 31/9 und 32/2 und 130 sowie der Frankfurter Straße. Im Norden grenzt das Bebauungsplangebiet an das Flurstück 125/2 an der Ecke des Blocks.

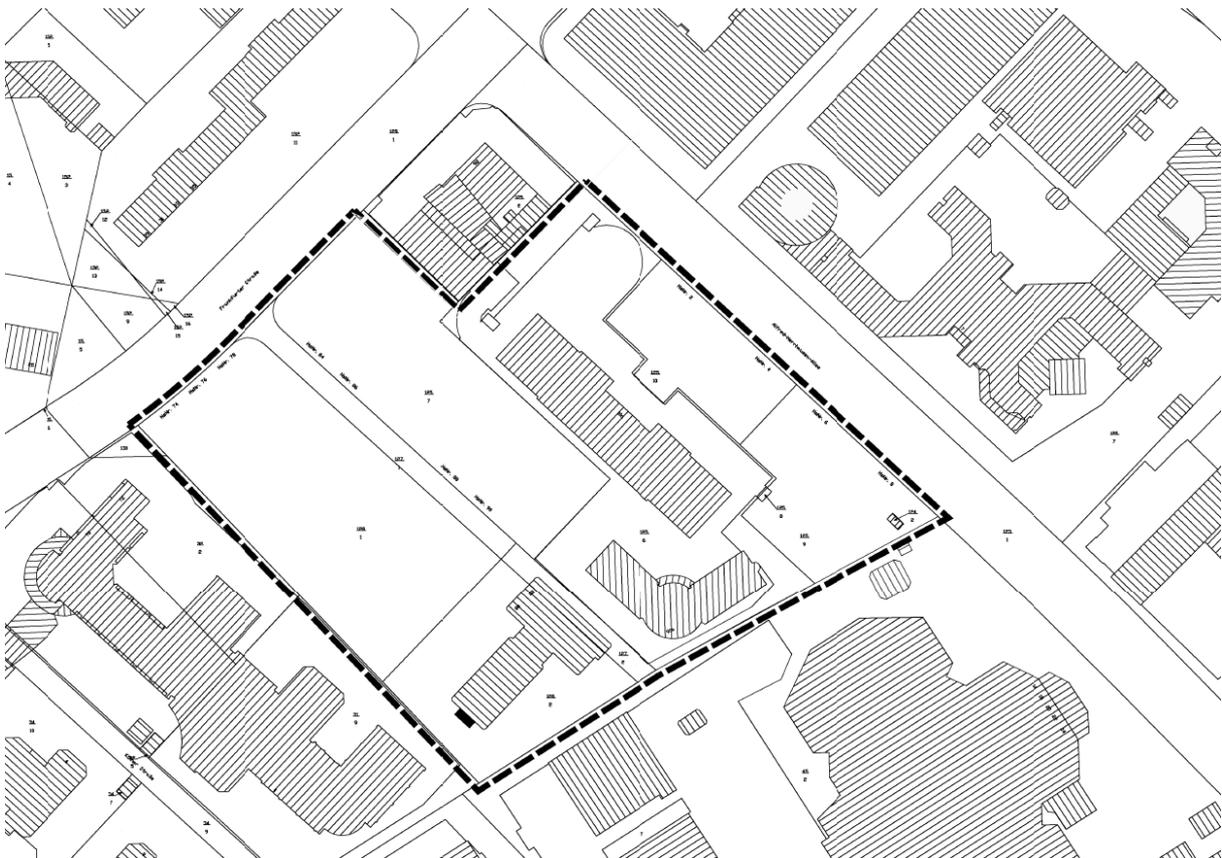


Abbildung 1 Plangebiet mit Abgrenzung des Geltungsbereichs – Quelle: [Eintragen]

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke der Gemarkung Eschborn, Flur 33, Flurstück 124/2, 125/6, 125/7, 125/8, 125/9, 125/10, 127/1, 127/2, 128/1 und 128/2.

2 Bestand, städtebauliche Situation

Das Gewerbegebiet Süd umfasst rund 50 ha und entstand ab 1963 vor dem Hintergrund des industriellen Aufschwungs. Begünstigt wurde diese Entwicklung durch die strategisch gute Lage Eschborns zum Flughafen Rhein-Main und zu wichtigen Autobahnnetzen sowie die zentrale Lage der Stadt in der Bundesrepublik. Das Gewerbegebiet Süd steht als historisch erste Entwicklung in einer Reihe mehrerer prägender

Gewerbegebiete in Eschborn. Es sticht zudem durch seine markante Skyline als Markenzeichen der Stadt heraus und bildet heute eines der wichtigsten Wirtschaftszentren der gesamten Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main.

Das Gewerbegebiet Süd wird im Norden begrenzt durch die L3005, im Osten durch die Stadtbahn. Im Süden wird das Gebiet durch die Autobahn A66 angeschlossen, welche zudem die Anbindung des Gewerbegebiets an die regionalen Individualverkehrsstrukturen gewährleistet. Durch die S-Bahnstation Eschborn Süd wird das Gebiet an den öffentlichen Personennahverkehr über den Frankfurter Hauptbahnhof in Richtung Darmstadt und Langen sowie in Richtung Taunus angebunden.

Das Gewerbegebiet ist stark geprägt von Bürogebäuden und Handelshäusern; teilweise finden sich Gebäude mit Übernachtungsbetrieben.

Das Plangebiet selbst liegt im Gewerbegebiet zentral an den Hauptverkehrsachsen. In unmittelbarer Nähe südlich befinden sich das Gebäude der Deutschen Bank sowie die Stadtgrenze zur Stadt Frankfurt. Im Westen grenzt das Bürogebäude der „Häuser der Mode“ an. Auf der Nordseite der Frankfurter Straße liegen die Bürogebäude des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle sowie die Gebäude der Hochschule für Prävention und Gesundheitsmanagement. Östlich des Geltungsbereichs entstehen neue Büro- und Geschäftsgebäude.

Auf dem Plangebiet befinden sich drei Bestandsgebäude. Die Gebäude an der südlichen Geltungsgebietsgrenze sind fünf- bis achtgeschossig, die Gebäudescheibe auf dem Flurstück 125/6 ist fünfgeschossig. Diese Gebäude bleiben als Bestandsgebäude erhalten. Das außerhalb des Geltungsbereichs an der Ecke Frankfurter Straße / Alfred-Herrhausen-Allee liegende Gebäude ist dreizehngeschossig und stellt einen städtebaulich prägenden Baukörper dar.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet im Bestand im regionalen Flächennutzungsplan dargestellt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung angepasst und gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans entwickelt.

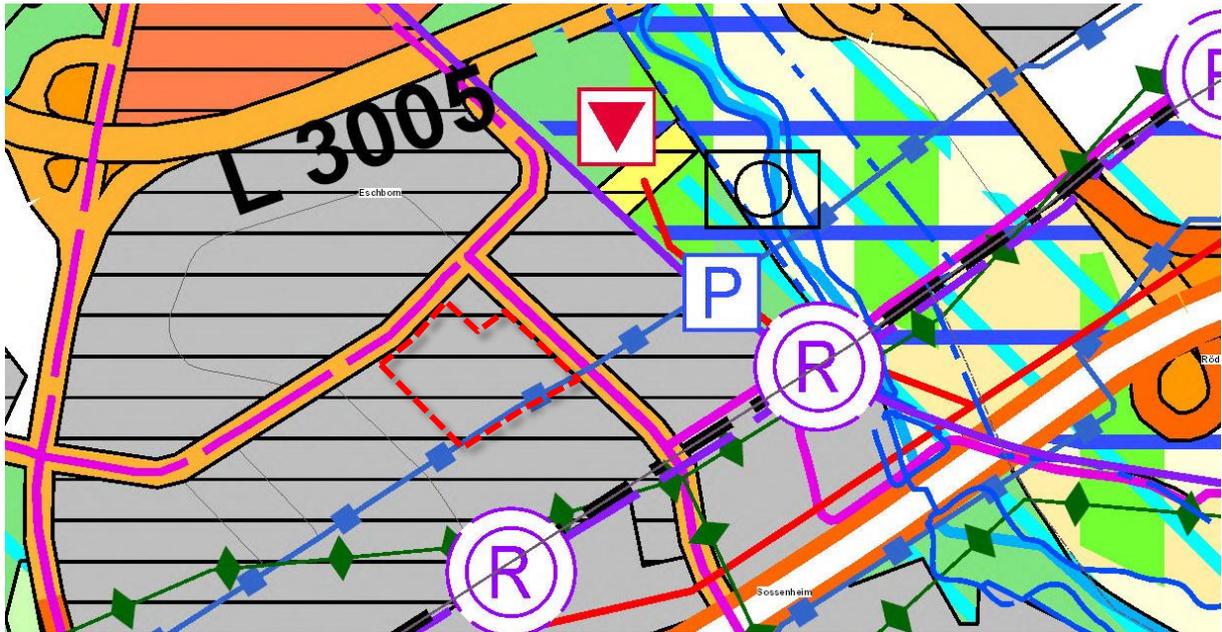


Abbildung 2 Auszug aus dem regionalen Flächennutzungsplan, Plangebiet rot umrandet, ohne Maßstab
© Regionalverband FrankfurtRheinMain

Die Beikarte 2 enthält Aussagen zum regionalen Einzelhandelskonzept. Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb eines Zentrums, eines zentralen Versorgungsbereichs oder einer dezentralen Agglomeration.

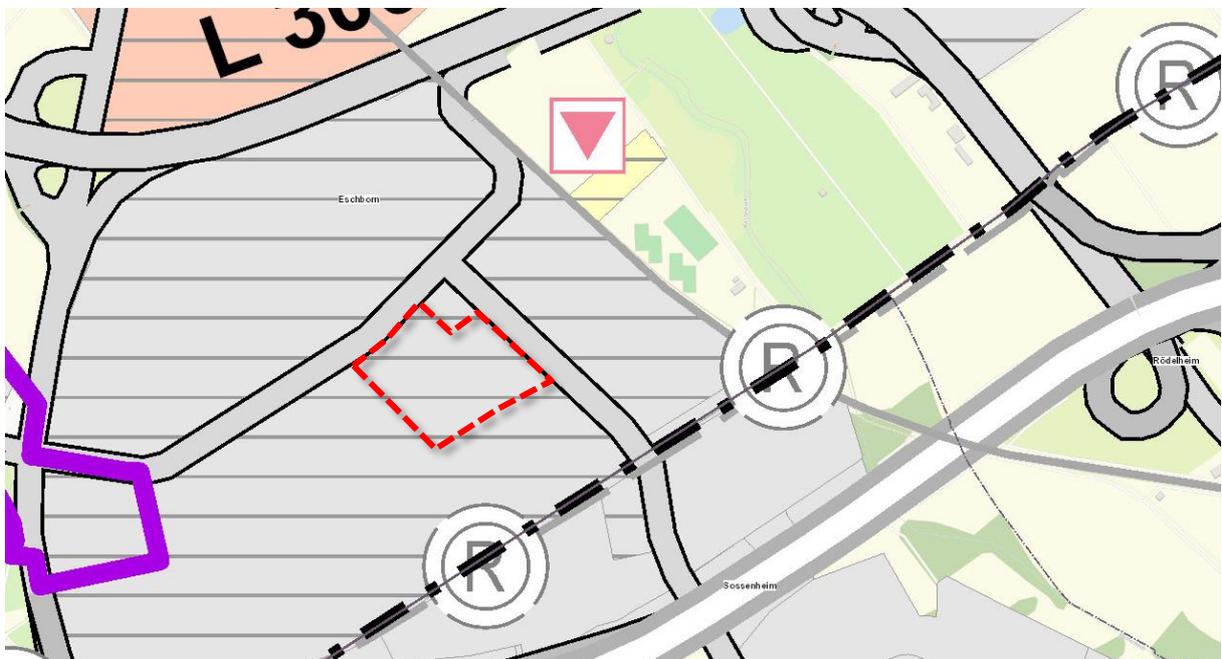


Abbildung 3 Auszug aus dem regionalen Flächennutzungsplan Beikarte 2, Plangebiet rot umrandet, ohne Maßstab

3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan nach Hessischem Naturschutzgesetz, alte Fassung, ist für das Gebiet des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt (UVF) vom UVF aufgestellt und von der Gemeindekammer am 13. Dezember 2000 beschlossen worden. Die Obere Naturschutzbehörde hat den Landschaftsplan mit Schreiben vom 21. März 2001 genehmigt.

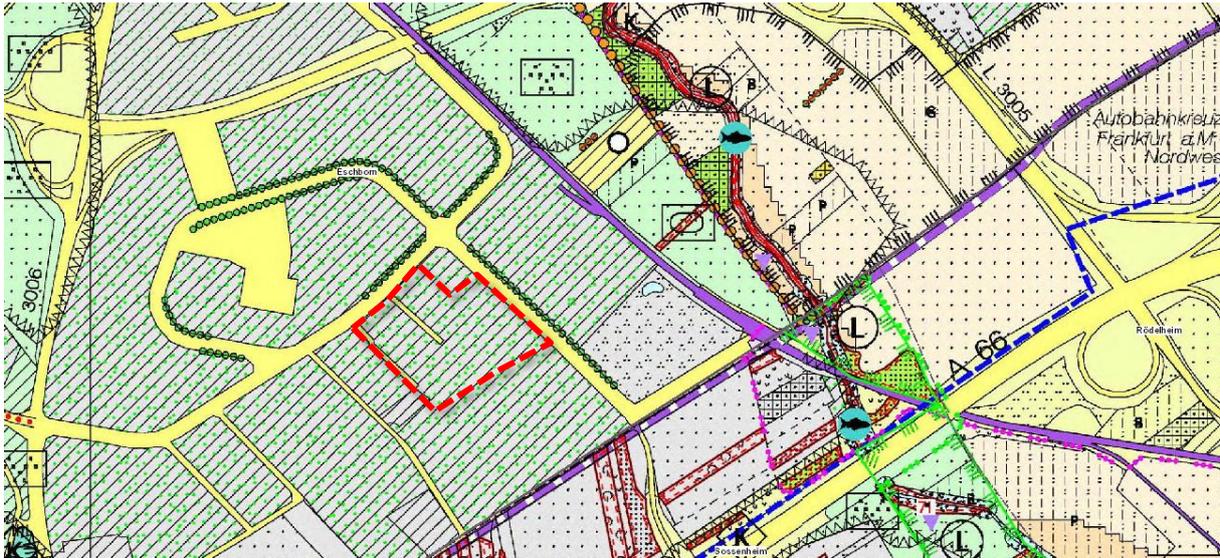


Abbildung 4 Auszug aus dem Landschaftsplan UVF 2001, Plangebiet rot umrandet, ohne Maßstab

© Regionalverband FrankfurtRheinMain

Der Landschaftsplan bestimmt für das Plangebiet das Ziel, den Grad der Begrünung zu erhöhen sowie die bereits bestehende Durchgrünung zu erhalten.

3.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetzes (HAGBNatSchG) oder der Natura 2000 Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.4 Denkmalschutz

Die Beikarte 1 des regionalen Flächennutzungsplans enthält Vermerke, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen unter anderem zum Thema Denkmalschutz. Im Plangebiet, dargestellt als Gewerbegebiet im Bestand, sind keine Denkmäler verzeichnet.



Abbildung 5 Auszug aus dem regionalen Flächennutzungsplan Beikarte 1, Plangebiet rot umrandet, ohne Maßstab (C) Regionalverband FrankfurtRheinMain

3.5 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans 110 Gewerbegebiet Süd Frankfurter Str. / Frankfurter Allee der Stadt Eschborn mit der Rechtsgültigkeit vom 08. September 1976. Ziel des gültigen Bebauungsplanes war es, das Gewerbegebiet Süd planungsrechtlich zu sichern.

Diese Zielsetzung wird im neu aufzustellenden Bebauungsplan übernommen. Der Bebauungsplanentwurf setzt die Flächen im Geltungsbereich als gewerbliche Nutzung fest.

4 Anlass, Erfordernis und Ziele

Eschborn bietet im Süden des Stadtgebiets verschiedene Flächen zur gewerblichen Nutzung an. Diese zeichnen sich durch hochwertige und anspruchsvolle Büroimmobilien aus, die der Wirtschaft zur Verfügung stehen. Zeitgleich bieten die Gewerbeareale Raum für mehr als 35.000 Arbeitsplätze. Um das Angebot zeitgemäßer Gewerbegebietsflächen zu erhalten, unterliegen diese Flächen regelmäßig einem Wandlungs- und Erneuerungsprozess.

Für das Plangebiet im Gewerbegebiet Süd der Stadt Eschborn soll daher ein Bebauungsplan neu aufgestellt werden, um diesem Entwicklungsprozess einen planungsrechtlichen Rahmen zu verleihen. Der bisherige Bebauungsplan legt eine zulässige

maximale GRZ von 0,8 sowie eine GFZ von 2,4 fest. Diese sollen im Zuge der Neuordnung bezogen auf den Geltungsbereich weiterhin gültig bleiben. Einzelne Grundstücke können somit abweichen, solange die Kennzahlen auf den gesamten Geltungsbereich bezogen eingehalten werden.

Es soll Planungsrecht für die Neuerrichtung von Gebäuden mit gewerblicher Nutzung geschaffen werden.

5 Städtebauliche Lösung

Die städtebauliche Situation wird durch die zentrale Lage im Gewerbegebiet Eschborn Süd geprägt. Zugleich stellt das Gewerbegebiet Eschborn Süd durch seine Insellage einen eigenständigen Bereich dar. Im Geltungsbereich soll eine hochwertige Dienstleistungsarchitektur entwickelt werden. Prägend sind das dreizehngeschossige Hochhaus an der Ecke Frankfurter Straße / Alfred-Herrhausen-Allee sowie das Hochhaus der Deutschen Bank in der Nachbarschaft.

Innerhalb des Plangebietes wird Raum für großflächige Nutzungen geschaffen, die städtebaulich eine Verknüpfung zu den markanten Hochpunkten der Umgebung bilden.

5.1 Baustruktur

Im Geltungsbereich sind, angelehnt an die Struktur der Umgebungsbebauung, großformatige Bürogebäude geplant. Die Dächer werden als Flachdächer ausgebildet und greifen somit auch die Kubatur der umliegenden Gebäude auf.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird aus den Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen sowie den tatsächlichen Gegebenheiten der Umgebung entwickelt. Die Festsetzung Gewerbegebiet (GE) durch diesen Bebauungsplan ist konform mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB ist daher gewahrt. Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe die keine Gefährdung, Belastung oder Beeinträchtigung hinsichtlich Rauch, Geruch und Lärm der Nachbarschaft oder der Allgemeinheit zur Folge haben zulässig.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Zur Bewahrung des Gebietscharakters werden Lagerhäuser, Lagerplätze (im Freien), Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie der Geschossfläche (GF) abgebildet. Die zulässigen Gebäudehöhen werden je nach Baugebiet festgelegt, so dass ein Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung und einer gewerbegebietstypischen städtebaulichen Struktur geschaffen wird.

Das Nutzungsmaß wird jedoch insgesamt durch die Festsetzungen des alten Bebauungsplans begrenzt. Das Plangebiet soll unter den Festsetzungen des vorherigen Bebauungsplans maximal ausgenutzt werden. Hierzu ist eine Teilung in Teilbaugebiete vorgesehen. Pro Teilbaugebiet wird jeweils eine GF in der Höhe festgesetzt, dass die GFZ des gesamten Geltungsbereichs die Festsetzung aus dem alten Bebauungsplan nicht überschreitet.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 110 sahen Baufelder mit einer Nutzung als Gewerbegebiet vor. Das Maß der Nutzung wurde für das gesamte Gebiet festgesetzt, wobei die Ausnutzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4. Die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt wurde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 256 „Frankfurter Straße / Alfred-Herrhausen-Allee“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Teilung des Planungsgebietes und eine maximale Ausnutzung unter Berücksichtigung der Zweckmäßigkeit der Grundstücke gemäß Bebauungsplan Nr. 110 geschaffen werden.

Der in der BauNVO vorgegebene Rahmen des Nutzungsmaßes für ein Gewerbegebiet wird in allen Teilbereichen eingehalten.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan sieht eine weitestgehend offene Baustruktur vor. Dies entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung und ermöglicht eine moderne offene Planung und einen parkähnlichen Charakter des Gebietes.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den einzelnen Bauflächen jeweils durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Entsprechend der Bestandsbebauung sowie dem offenen Charakter werden unterschiedliche Baufenster festgesetzt. Bei der Festsetzung der Baugrenzen wird ein gewisser Gestaltungsspielraum für die noch nicht bebauten Gebiete gefasst und die Bestandsbebauung wird gesichert.

In GE 2, GE 3, GE 7 und GE 8 wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet (§ 22 Abs. 2 S. 1 BauNVO). Des Weiteren darf die Länge dieser Gebäude höchstens 50 m betragen (§ 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO). Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des parkähnlichen Charakters des Gebietes.

In GE 4 und GE 6 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies soll sicherstellen, dass die Gebäudeabmessungen eine ortsbildverträgliche Dimension nicht überschreiten und dass zwischen den Gebäuden für die Begrünung, für Wege und die Durchlüftung des Gebietes noch ausreichend Platz vorhanden ist. Gleichzeitig soll eine möglichst große Flexibilität der Grundstücksnutzung möglich sein. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise können die städtebaulichen Ziele und gewerblichen Nutzungsinteressen in Einklang gebracht werden.

5.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Für bereits bebaute Baufelder wird entsprechend der bereits realisierten Gestaltung die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen zugelassen. Auf Baufeld GE 4 wird ein oberirdisches Parkhaus ermöglicht. Teilweise sind Tiefgaragen vorhanden, diese werden gesichert.

5.5 Baugestaltung nach Landesrecht

5.5.1 Dachgestaltung

Um ein einheitliches Stadtbild zu erzeugen werden als Dachform ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer festgesetzt.

5.5.2 Fassadengestaltung

Zum Schutz vor Vogelschlag und zur Vermeidung von geschützten Tierarten wird die Fassadengestaltung festgesetzt.

5.5.3 Wertstoffbehälter, Abfallbehälter

Um ein einheitliches und angepasstes Erscheinungsbild zu sichern, werden Festsetzungen getroffen, die gewährleisten, dass Anlagen der Wertstoff- und Müllentsorgung das Stadtbild nicht stören, sondern in ihrer optischen Wirkung zurückgenommen werden.

5.5.4 Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen

Um eine angemessene Gestaltung der Freiflächen im Plangebiet und eine Entsiegelung des Plangebietes zu schaffen, wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen gärtnerisch und mit Vegetationsflächen anzulegen sind, soweit diese nicht von anderen Nutzungen bedeckt sind. Hierbei ist ein hinreichender Flächenanteil mit einheimischen standortgerechten Pflanzen und Gehölzen zu bepflanzen. Der Bebauungsplan bietet Pflanzlisten an, aus der entsprechende Bäume und Gehölze zur Bepflanzung der Grundstücke ausgewählt werden können.

5.5.5 Ableitung von Niederschlagswasser

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers nur zugelassen werden kann, wenn gesichert ist, dass keine verschmutzten Niederschlagswässer abgeleitet werden, werden Festsetzungen für die Gestaltung der Dachflächen getroffen, die sicherstellen, dass eine Vorklärung des Wassers erfolgt. Das Niederschlagswasser ist dann gedrosselt in den öffentlichen Abwasserkanal abzuleiten.

6 Verkehrskonzept

6.1 Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Frankfurter Straße sowie die Alfred-Herrhausen-Allee erschlossen. Da die GRZ des gesamten Geltungsbereichs zum alten Bebauungsplan unverändert bleibt, ist nicht von einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs auszugehen. Die derzeit gegebene Verkehrsspitzen werden vor allem durch die vormittäglichen und nachmittäglichen Hauptverkehrszeiten erzeugt. Eine Stichstraße der

Frankfurter Straße erschließt die Grundstücke GE 2 und GE 5 im Inneren des Geltungsbereichs.

6.2 Ruhender Verkehr – Stellplatznachweis

Die Stellplatzsatzung der Stadt Eschborn vom 10.07.2014 legt fest, dass für Gebäude mit allgemeiner Büro- und Verwaltungsnutzung ein PKW-Stellplatz für 30 m² Nutzfläche sowie ein Fahrradstellplatz für 60 m² Nutzfläche vorgesehen werden.

Im Geltungsbereich werden oberirdische Stellplätze in Form eines Parkhauses sowie weitere Stellplätze in Gebäudenähe realisiert.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gewerbegebiet wird durch die S-Bahnverbindungen S3 Bad Soden (Taunus) – Darmstadt Hauptbahnhof sowie S4 Kronberg (Taunus) – Langen (Hessen) durch die Haltestelle Eschborn Süd angebunden. Beide Verbindungen führen über den Hauptbahnhof Frankfurt. In der Nähe befinden sich darüber hinaus die Bushaltestellen Kölner Straße sowie Alfred-Herrhausen-Allee. Die Haltestelle Kölner Straße wird durch die Buslinien 252 Oberursel Bahnhof – Eschborn Süd sowie 813 Eschborn Süd – Eschborn Süd angefahren. Die Haltestelle Alfred-Herrhausen-Allee wird durch die Buslinien 58 Eschborn West – Flughafen Terminal 1 und 810 Limes Bahnhof – Hofheim (Taunus) angefahren. Die wichtigen Anbindungen an den Flughafen und zum Hauptbahnhof Frankfurt werden somit bedient.

6.4 Geh- und Fahrrechte

Das Plangebiet wird von einer Abwasserleitung durchlaufen, die eine regionale Bedeutung aufweist. Auf die entsprechende Leitung wird als vorhandene unterirdische Leitung hingewiesen. Zeichnerisch wird im Bebauungsplan eine Trasse festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Die Breite der Trasse beträgt an der süd-östlichen Grundstücksgrenze ca. 5,00 m und an der Grenze von Baufeld G 2 + 3 und GE 5 3,80 m und führt in die Stichstraße.

7 Infrastruktur

7.1 Ver- und Entsorgung

Angrenzend an das Plangebiet sind in den öffentlichen Straßen alle für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderlichen Medien vorhanden. Diese Einrichtungen sind ausreichend um die technische Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten.

8 Lärm

8.1 Verkehrslärm

Eine Belastung des Plangebietes durch Lärmimmissionen aus der Umgebung ist durch den Straßenverkehr auf der Alfred-Herrhausen-Allee und der Frankfurter Straße gegeben. Die Lärmimmissionen aus dem Plangebiet durch die geplante Bebauung werden sich nicht erheblich vergrößern. Im Planverfahren wird die bereits zulässige Geschossflächenzahl von 2,4 für den gesamten Geltungsbereich nicht überschritten. Dieser Parameter geht aus dem alten Bebauungsplan Nr. 110 hervor. Die damit verbundenen Verkehrsströme werden auch im Bebauungsplanverfahren Nr. 256 nicht überschritten. Daher ist mit keiner Erhöhung des Verkehrslärms zu rechnen.

Aufgrund dieser Lärmbelastungen wurden lärmempfindliche Nutzungen wie zum Beispiel Wohnungen im Plangebiet ausgeschlossen.

Es werden weiterhin bauliche Maßnahmen des Schallschutzes an den Gebäuden zur Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 erforderlich. Es ist allerdings nicht erforderlich, Festsetzungen zu entsprechenden Maßnahmen des passiven Schallschutzes festzulegen, da die Anforderungen der DIN 4109 im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.

9 Natur und Landschaft

9.1 Grünflächen

Im Plangebiet sind keine zusammenhängenden, großflächigen Grünanlagen vorhanden. Die Bauweise lässt eine Gestaltung der Freiflächen in einer parkähnlichen Struktur zu.

9.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.2.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträucher und sonstiger Bepflanzung

Um die gestalterische Qualität und den ökologischen Wert der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu sichern, wird eine Festsetzung bezüglich der Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen auf diesen Flächen aufgenommen: Je angefangener 300 m² nicht überbaubarer Grundfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es ist darauf zu achten, dass die Flächen für den Baumstandort geeignet sind.

9.2.2 Befestigte Freiflächen

Befestigte Freiflächen auf Baugrundstücken sind, soweit es möglich und sinnvoll ist, in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Diese Festsetzung begrenzt das Maß der Versiegelung der Baugrundstücke und mindert den Eingriff in die Grundwasserneubildung. Auf eine wasserdurchlässige Bauweise ist zu verzichten, wenn durch die Nutzung Boden und Grundwasser im negativen Sinn beeinträchtigt werden.

9.2.3 Dachbegrünung

Aus ökologischen Gründen sowie zum Zwecke der Rückhaltung, Verdunstung und Reinigung von Regenwasser wird eine Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen, mit einer Neigung von weniger als 10° und ab einer Größe von 10 m², aufgenommen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm stark sein und begrünt werden. Dabei sind die für diesen Zweck besonders geeigneten Pflanzarten gemäß Pflanzliste 3 zu verwenden.

9.2.4 Begrünung der Tiefgarage

Um die gestalterische Qualität und den ökologischen Wert der Oberflächen von Tiefgaragen zu sichern, wird eine Festsetzung bezüglich der Art und der Gestaltung der Begrünung auf den Tiefgaragen aufgenommen. Sie sind mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 80 cm zu überdecken und zu begrünen, sofern sie nicht von Wegen, Plätzen oder anderen Verkehrsflächen überdeckt sind.

9.2.5 Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag, für den Artenschutz und zur Vermeidung der Tötung artenschutzrechtlich geschützter Tierarten, ist für Glasfassaden mit einer Größe von mehr als 3 m² ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig.

10 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

10.1 Bodenschutz

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse zu vorhandenen Altflächen, Altlasten, schädlichen Bodenverunreinigungen und Grundwasserschäden vor, es wird allerdings darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Des Weiteren wird klargestellt, dass schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz alle Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind, die Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeiführen können.

10.2 Bodendenkmäler

Es wird davon ausgegangen, dass keine Bodendenkmäler im Plangebiet vorhanden sind. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass entsprechend der Vorschriften des Hessischen Denkmalschutzgesetzes immer dann, wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, die zuständige Denkmalschutzbehörde zu informieren ist.

10.3 Nutzung regenerativer Energiequellen

Zur Erreichung der allgemeinen Klimaziele sowie zur Minimierung der lokalen Belastungen durch Schadstoffemissionen wird darauf hingewiesen, dass der Plangeber die Nutzung der Solarenergie oder anderer regenerativer Energiequellen für die Erwärmung des Brauchwassers, für die Raumheizung sowie für die Erzeugung von

Elektrizität unterstützt. Es sind allerdings auch bei der Errichtung solcher Anlagen Geräuschemissionen und Blendwirkungen zu berücksichtigen.

10.4 Regenwasser

Im Sinne der Anforderungen des § 37 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, um die Versiegelung im Plangebiet zu begrenzen sowie um eine Versickerung des abfließenden Niederschlagswassers zu gewährleisten.

11 Betrachtung der konkurrierenden Belange

Es ist das Ziel des Bebauungsplans, bereits erschlossene Flächen für Gewerbe wieder nutzbar zu machen und sinnvoll aufzuteilen. Im Zuge des Planungsverfahrens werden die Aspekte des Lärm- und Umweltschutzes in angemessenem Umfang berücksichtigt. Dabei wird auch berücksichtigt, dass durch die Entwicklung von bereits vorhandenen Gewerbeflächen im Innenbereich der Stadt Eschborn zusätzliche bauliche Erschließungen am Rande der Stadt vermieden werden können und somit ein Beitrag zur flächensparenden Entwicklung geleistet werden kann.

12 Ökologische Betrachtung

12.1 Aufgabenstellung

Die BSMF ist beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 256 „Frankfurter Straße / Alfred-Herrhausen-Allee“ zu erstellen. Der bestehende, rechtsverbindliche Bebauungsplan für den Geltungsbereich datiert aus dem Jahr 1971 und vermag die heutigen Planungsanforderungen nicht mehr sachgerecht abzubilden.

Im Zuge des Planverfahrens zog die BSMF das Planungsbüro Gall – Landschaftsplanung und Ökologie aus Butzbach hinzu, um die ökologischen – im Besonderen die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen - Aspekte zu beleuchten und Empfehlungen für die Berücksichtigung dieser Belange zu erarbeiten. Der vorliegende Bericht trägt den Arbeitstitel „Ökologische Einschätzung“.

12.2 Ausgangslage

12.2.1 Planerische und naturschutzrechtliche Grundlagen

Für die Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 256 gelten nach überschlägiger Prüfung die Vorschriften zum „Vereinfachten Verfahren“ nach § 13 BauGB sowie jene nach § 13a zu „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“.

Dies impliziert, dass die Erstellung eines Umweltberichts ebenso entbehrlich ist wie die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Möglicherweise ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB zu erstellen, da die maßgebliche Grundfläche von 20.000 m² wohl überschritten ist.

Insofern lässt sich zum aktuellen Kenntnisstand folgern, dass

1. weitergehende Untersuchungen im Sinne der Prüfung der Umweltverträglichkeit (Umweltbericht) und
 2. die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- nicht erforderlich sind.

Dies entbindet jedoch nicht von der sachgerechten baurechtlichen Abwägung der Umweltbelange.

Uneingeschränkt wirksam sind zudem die Vorschriften des Besonderen Artenschutzes des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

12.2.2 Inhalte der Planung

Basis für die ökologische Einschätzung ist der Bebauungsplanentwurf vom 14.02.2020 in Form textlicher Festsetzungen und der entsprechenden Plandarstellung.

Nahezu der gesamte Geltungsbereich mit einem Umfang von ca. 2,8 ha ist als gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO dargestellt. Einzige Ausnahme ist eine Stichstraße. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenze gekennzeichnet. Die Grundflächenzahl wurde für den gesamten Geltungsbereich mit 0,8 festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse liegt in sieben von acht Teilarealen bei sechs bis sieben, im Teilareal „GE 4“ bei 13.

Die textlichen Festsetzungen sehen im Einzelnen folgende, hinsichtlich der ökologischen Einschätzung bedeutsamen Vorgaben vor:

- Entlang etwa zwei Dritteln des südlichen Grenzverlaufs des Geltungsbereichs (GE 8 und GE 3) ist ein 5 m breiter Streifen freizuhalten. Hier befinden sich derzeit bereits Bäume unterschiedlichen Alters und Größe.
- Entlang der nördlichen Grenze von GE 8 ist ein Streifen von 3,8 m Breite freizuhalten.
- Je angefangene 300 m² ist in den nicht überbaubaren Bereichen (soweit dort keine Plätze, Wege oder Verkehrsflächen bestehen) ein einheimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen. Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Pflanzlisten sind vorgegeben.
- Stellplätze und Zufahrten sind versickerungsfähig herzustellen oder in angrenzende Pflanzflächen zu entwässern. Überschüssiges Niederschlagswasser ist gedrosselt dem öffentlichen Abwassersystem zuzuleiten.
- Tiefgaragen, deren Oberflächen nicht für Plätze, Wege oder Verkehrsflächen genutzt werden, sind intensiv zu begrünen.
- Dachflächen sind extensiv zu begrünen.
- Zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos sind bei Ganzglasfassaden mit mehr als 3 m² Fläche unter Verwendung von Vogelschutzglas herzustellen.

12.3 Abwägungserhebliche Aspekte

Um der Frage nachzugehen, ob abwägungserhebliche naturschutzrechtliche Aspekte bestehen, werden die Schutzgüter des Bundesnaturschutzgesetzes betrachtet. Um diese Betrachtung zu vereinfachen, wurde die aktuelle Bestandssituation kartographisch unter Zugrundelegung eines aktuellen Luftbildes aufbereitet (Karte 1). Flächenmäßig stellt sich die Bestandssituation wie folgt dar (Tab. 1).

Um der Frage nachzugehen, ob abwägungserhebliche naturschutzrechtliche Aspekte bestehen, werden die Schutzgüter des Bundesnaturschutzgesetzes betrachtet. Um diese Betrachtung zu vereinfachen, wurde die aktuelle Bestandssituation kartographisch unter Zugrundelegung eines aktuellen Luftbildes aufbereitet (Karte 1). Flächenmäßig stellt sich die Bestandssituation wie folgt dar (Tab. 1).

Tabelle 1 Flächenbilanz Bestand

Bestandstyp	Fläche (m ²)	Anteil in %
Voll oder teilversiegelte Fläche (einschl. Bestandsgebäuden)	20.497	74,6
Flächen mit Ziersträuchern oder Mehrschnittrasen	1.319	4,8
Begrünte Dachflächen	172	0,6
Kurzlebige Ruderalfluren oder verwildertes Ziergrün	3.176	11,5
Gehölzfläche (überwiegend Essigbaum)	1.305	4,7
Baumreihe (Laubbäume unterschiedlichen Alters)	1.056	3,8
gesamt	27.5251¹	100

Die öffentlich-rechtlichen Bindungen der Eingriffsfläche werden nachfolgend tabellarisch dargelegt (Tab. 2). Den Aussagen der Tabelle liegt die Recherche folgender Quellen zugrunde:

- HLNUG (2019): Natureg-Viewer;
- HLNUG (2019a): Bodenviewer;
- HLNUG (2019b): GruSchu-Viewer.

Tabelle 2 Öffentlich-rechtliche Bindungen und Restriktionen der relevanten Flächen

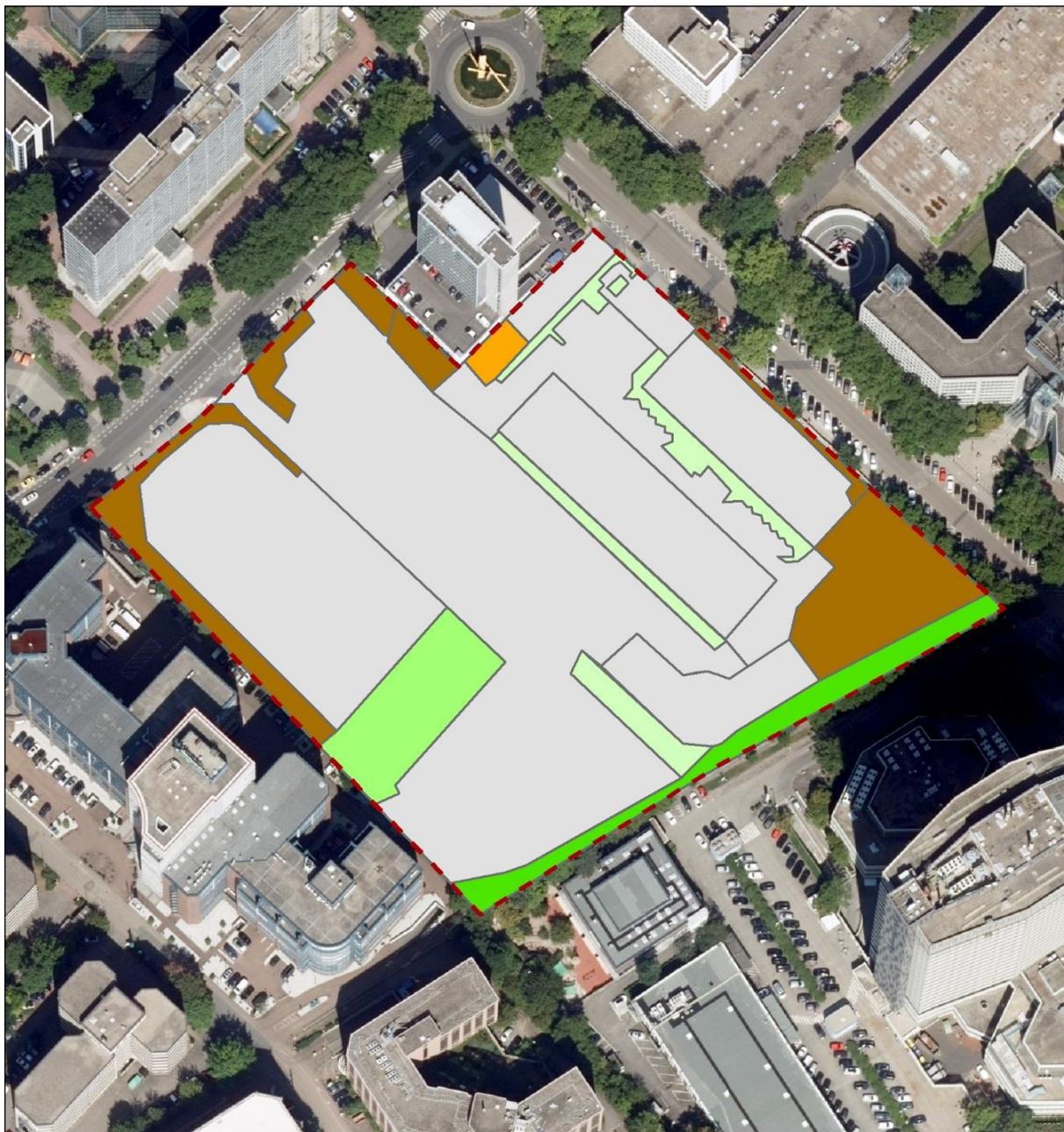
Zu prüfender Sachverhalt	Öffentlich-rechtliche Bindungen	Relevanz
Naturschutzrechtliche Bindungen im Allgemeinen	• Keine	• Keine
Vegetationsbestände, die rechtlichen Bindungen nach Satzung einer Gemeinde unterliegen	• Keine	• Keine
Naturschutzgebiet nach §23 BNatSchG	• Keine	• Keine
Nationalpark nach § 24 BNatSchG	• Keine	• Keine
Biosphärenreservat nach § 25 BNatSchG	• Keine	• Keine
Landschaftsschutzgebiet nach § 26 BNatSchG	• Keine	• Keine

¹ Die Flächenwerte wurden auf Basis eigener Zeichnungen ermittelt. Sie können von Angaben im Bebauungsplan-Entwurf moderat abweichen.

Naturpark nach § 27 BNatSchG	• Keine	• Keine
Naturdenkmal nach § 28 BNatSchG	• Keine	• Keine
GLB nach § 29 BNatSchG	• Keine	• Keine
Gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG in Verb. mit §13 HAG-BNatSchG	• Keine	• Keine
Ökokonto-Maßnahmen / Kom-pensati-onsflächen	• Keine	• Keine
Forstrechtliche Bindungen im All-gemeinen	• Keine	• Keine
Wasserrechtliche Bindungen im Allgemeinen	• Keine	• Keine
Wasserschutzgebiet nach § 51 WHG in Verb. mit § 33 HWG	• Keine	• Keine
Heilquellenschutzgebiet nach § 53 WHG in Verb. mit § 35 HWG	• Keine	• Keine
Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG in Verb. mit 23 HWG	• Keine	• Keine
Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG in Verb. mit § 45 HWG	• Keine	• Keine

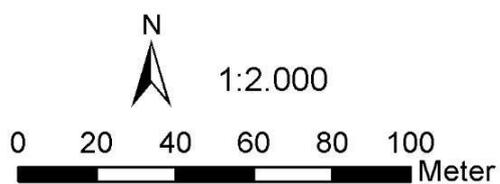
Damit ist festzuhalten, dass im Vorhabenbereich keine relevanten öffentlich-rechtlichen Bindungen oder Restriktionen bestehen, die dem Vorhaben ggf. entgegenstehen könnten.

Karte 1: Bestandssituation



Bestandstyp

-  Baumbestanden
-  Begrünte Dachfläche
-  Ruderalflur
-  Strauchfläche
-  Versiegelt oder teilversiegelt
-  Zierfläche
-  Geltungsbereich



12.3.1 Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist entweder bereits bebaut oder es handelt sich um vormals bebaute bzw. versiegelte Flächen. Die Flächenbilanz (Tab. 1) verdeutlicht dies. 75% des Geltungsbereichs sind versiegelt (Gebäude, Verkehrsflächen, Pflaster) oder teilversiegelt (weitgehend vegetationsfreie Schotterflächen). Auch die übrigen Flächen weisen keine gewachsenen Böden auf. So wachsen die Ruderalfluren fast ausschließlich auf aufgefüllten Flächen mit heterogenen Schotterflächen und Bau-schuttresten. Auch die Zierflächen (gärtnerische Pflanzflächen oder Mehrschnittrasen) sind auf aufgefüllten Substraten angelegt. Die einzige „Strauchfläche“ ist aus Sukzes-sion auf abgelagerten Boden- und Bauresten hervorgegangen.

Das Naturgut Boden bedarf hier keines speziellen Schutzes. Unter Bodenschutz-gesichtspunkten ist ein weniger sensibler Standort für einen Neubebauung kaum denkbar.

Die Frage, ob eine Altlastenproblematik besteht, wird gutachterlich geprüft.

12.3.2 Wasser

Im Geltungsbereich bestehen keine Oberflächengewässer (Still- oder Fließgewässer). Auf eine Inanspruchnahme von grundwasserbeeinflussten (einschließlich Stauwasser) Böden gibt es keine Hinweise. Sie kann auch in Anbetracht der vormaligen Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden.

Überschüssiges Niederschlagswasser aufgrund der zukünftigen Bebauung wird zu großen Teilen dem bestehenden Kanalsystem zugeschlagen, was angesichts der vor-maligen Bebauung und aktuellen Versiegelung unproblematisch erscheint.

Maßnahmen für eine gedrosselte Abführung des Wassers und zur möglichst weitge-henden Zurückhaltung von Regenwasser durch Pflanzflächen (einschl. Dachbegrü-nungen) sind nichtsdestotrotz unbedingt als sinnvoll zu erachten. Sie reduzieren die Abwasserleitungs- und Behandlungsanlagen und verbessern das Mikroklima.

Das Naturgut Wasser wird nach aktuellem Kenntnisstand nicht relevant beein-trächtigt. Maßnahmen zur Erhöhung des Retentionsvermögens sind dennoch von großem Wert.

12.3.3 Luft und Klima

Eschborn und nicht zuletzt auch das Gewerbegebiet Süd lagen dereinst in einem luft-hygienisch begünstigten Gebiet, welches entlang des Westerbachs gut mit Frisch- und Kaltluft aus dem Taunus versorgt wurde. Noch immer führt diese Lage augenscheinlich dazu, dass die Wärmebelastung zwar hoch ist (s. HLNUG, 2018), nicht aber das Niveau der Innenstadtlagen von Frankfurt erreicht.

Schützenswerte Klimafunktionen sind jedenfalls nicht mehr zu erkennen.

Andererseits sollten alle Möglichkeiten ergriffen werden, die Wärmebelastung nicht weiter zu erhöhen oder möglichst zu verringern. Daher ist zu empfehlen, klimawirksame Bepflanzungen (Bäume) zu erhalten bzw. zu schaffen und in ihrer Wirksamkeit möglichst weiter zu erhöhen.

Das Naturgut Klima / Luft weist im Geltungsbereich keine schützenswerten Funktionen in Bezug auf Lufthygiene und Luftaustauschfunktionen auf. Stattdessen handelt es sich um ein stark vorbelastetes Gebiet, in dem alle Möglichkeiten zur Verringerung der zukünftig durch die Bebauung noch steigenden Belastungen genutzt werden sollten.

12.3.4 Biologische Vielfalt (Flora und Fauna)

Auch ohne vertiefte Untersuchungen lässt sich folgern, dass das Plangebiet weder in Bezug auf die Flora noch die Fauna eine bemerkenswerte Vielfalt aufweist. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass sich speziell in den Ruderalfluren eine Reihe typischer und wenig anspruchsvoller Pflanzenarten ansiedeln konnten. Hier mischen sich Aspekte der Einjährigen Ruderalfluren und der Ausdauernden Ruderalfluren.

Solche Strukturen sind grundsätzlich auch geeignet, spezialisierte Arten warm-trockener Verhältnisse zu beherbergen. Allerdings lässt die Isolation des Plangebiets eine Besiedlung mit den im Rhein-Main-Gebiet häufigen und weit verbreiteten Arten Zauneidechse (*Lacerta agilis*, Anhang IV der FFH-Richtlinie) oder der Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) wenig wahrscheinlich erscheinen. Planungsbedeutsam wäre ohnehin nur die Zauneidechse.

Zu erwarten ist hingegen, dass frei- oder nischenbrütende Vogelarten die verbliebenen Gehölze und Bäume als Brutplatz nutzen. Da alle Europäischen Vogelarten auch bei Planungen den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG unterliegen, ist dieser Aspekt im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.

Schutzanforderungen in Bezug auf die Naturgüter Flora und Fauna können sich allen-falls für die artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Europäischen Vogelarten ergeben.

12.3.5 Landschaftsbild und Erholungsfürsorge

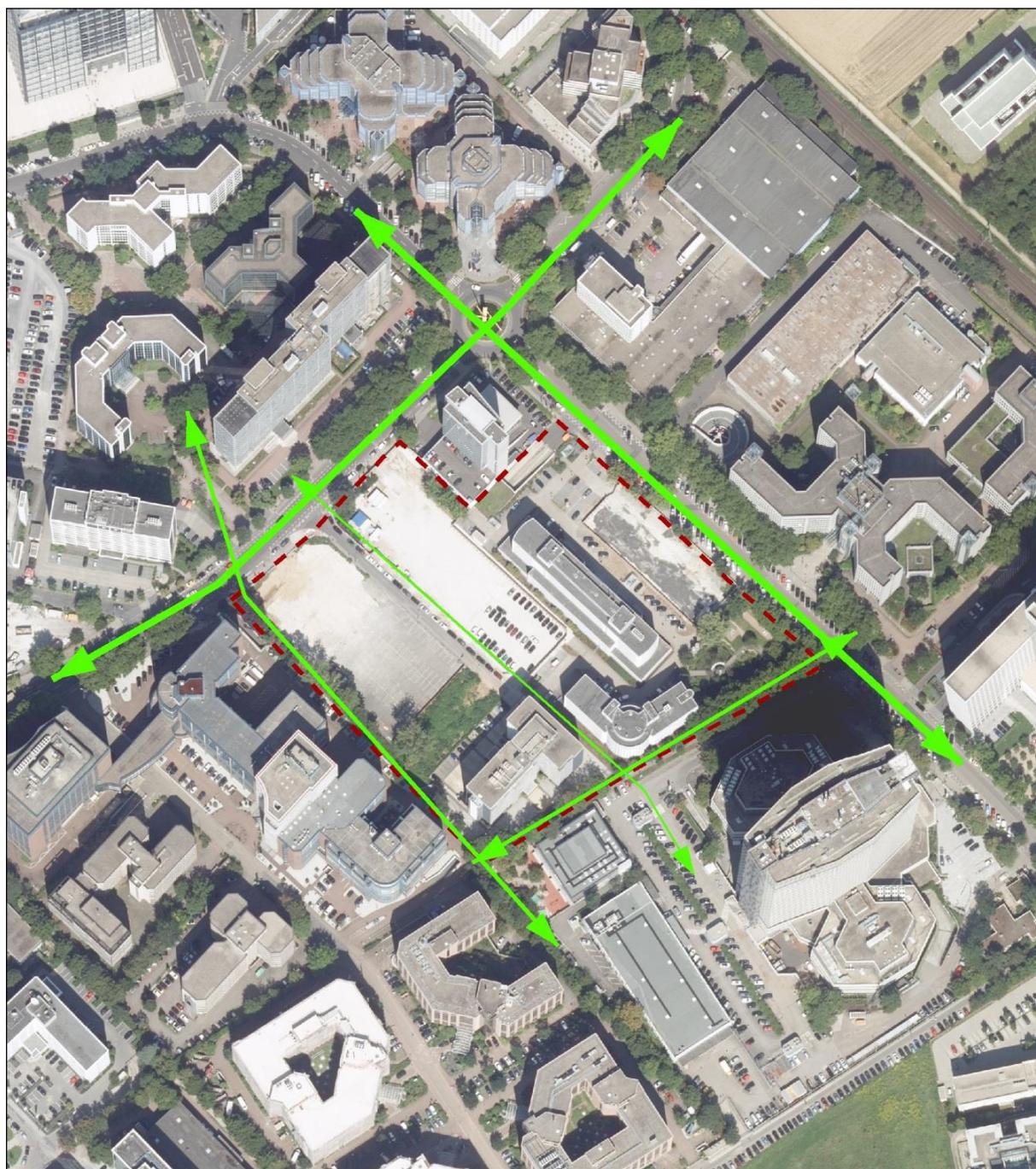
Ohne weitere Erläuterungen ist offensichtlich, dass diesen Aspekten vorliegend keine Bedeutung zukommt.

Dennoch sei auf folgende Strukturen hingewiesen, welche die optischen Beeinträchtigungen des hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrades zu verringern vermögen (s. auch Karte 2):

- „Grünachsen“ an den umgebenden Straßen und im Süden des Plangebiets;
- Innere „Grünachsen“.

Wo es sich ohne Beeinträchtigung der Ziele der Planung anbietet, lassen sich diese Strukturen wirkungsvoll in den grünordnerischen Überlegungen zur Planung aufgreifen.

Karte 2: Vorhandene „Grün-Achsen“



Bestehende Grünachse

Wirksamkeit

↔ schwach wirksam

↔ mäßig wirksam

↔ stark wirksam

- - - Geltungsbereich



1:3.000

0 20 40 60 80 100
Meter

12.3.6 Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor. Solche wäre im Plangebiet auch die einzig denkbaren Objekte, die eines besonderen Schutzes bedürften.

Der Bebauungsplanentwurf enthält daher eine Regelung, was bei Verdacht auf das Vorkommen eines Bodendenkmals im Bauprozess zu unternehmen ist.

12.3.7 Mensch

Natur und Landschaft sind nach § 1 BNatSchG auch als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Explizit bezieht sich das BNatSchG dabei auf die zuvor thematisierten Aspekte 12.3.1 bis 12.3.5.

Hervorzuheben sind daher nochmals vor allem die Hinweise zur Verbesserung einer gesunden Arbeitsumgebung, die nicht zuletzt in der Schaffung von Grünstrukturen zum Ausdruck kommen.

12.4 Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 19 BauGB und im beschleunigten Verfahren nach § 19a BauGB erstellt werden. Damit entfällt eine förmliche Prüfung der Umweltverträglichkeit in Form eines Umweltberichts. Ferner sind die Regelungen der Eingriffsregelung gegenstandslos.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht beschränken sich die erforderlichen Aussagen damit auf:

1. die sachgerechte Zusammenstellung der Abwägungsgrundlagen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. Nr. 7 BauGB und
2. die Beurteilung der Vorschriften des Besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. Nr. 1 bis 3 BNatSchG.

Die überschlägige Prüfung der Schutzgüter ergibt, dass keinem der Schutzgüter eine besondere Bedeutung in der Abwägung zukommt. Die Lage inmitten eines hochgradig verdichtet bebauten Gebiets und eines bereits bestehenden sehr hohen Versiegelungsgrades lässt diesen Schluss zu.

Hohe oder gar unüberwindliche planerische Hürden sind daher unter natur- und umweltschutzrechtlichen Gesichtspunkten zum aktuellen Kenntnisstand nicht zu erkennen.

Auf Basis dieser Erkenntnisse werden nachfolgende unverbindliche **Empfehlungen** gegeben, die aber den Nachweis einer sachgerechten Abwägung erleichtern und nicht zuletzt auch das Arbeitsklima für die aktuell und zukünftig hier Beschäftigten verbessern helfen. Sie entsprechen auch den Zielen des Landschaftsplan des ehemaligen Umlandverbandes (UVF).

1. Es wird empfohlen, im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen in Bezug auf folgende Aspekte zu treffen:

- Entlang des gesamten südlichen Rands des Geltungsbereichs ist die bestehende Pflanzung auch durch Festsetzungen zu sichern. Es erscheint fraglich, ob dies mit einem nur 5 m breiten Randstreifen gewährleistet werden kann. Es wird daher empfohlen, den Randstreifen nicht nur auf die Teilbereiche GE 8 und 3 zu beschränken, sondern auch auf GE 5 zu erweitern. Damit könnten im Übrigen auch bereits alle ggfls. zu erwartenden artenschutzrechtlichen Erfordernisse in Bezug auf die Vögel sichergestellt werden.
- Dem gegenüber könnte der freizuhaltende Streifen an der nördlichen Grenze von GE 8 unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten entfallen.
- Entlang der festgesetzten und bereits bestehenden Stichstraße von der Frankfurter Straße zum Gebäude der Sanyo Denki Germany (Frankfurter Straße 80) sind begleitende Pflanzungen vorzusehen, wobei hier auf großkronige Bäume zu verzichten ist. Die festgesetzte Breite der Straße umfasst auch die aktuell als Parkplatz und Bürgersteig genutzten Teilbereiche. Hier kann eine entsprechende Bepflanzung integriert werden.
- Weiter wird empfohlen, eine angepasste Baumbepflanzung auch am westlichen Rand des Plangebiets vorzusehen, um auch hier eine Grün-Verbindung in Nordwest-Südost-Richtung sicherzustellen. Auch hier wäre zu prüfen, ob sich ein 8 m breiter Randstreifen realisieren ließe.

2. Die bisher bestehende und zukünftig gemäß dem B-Plan-Entwurf ermöglichte Bebauung lässt erwarten, dass der Versiegelungsgrad innerhalb der einzelnen

Teilgeltungs-bereiche sehr hoch sein wird und sich selbst intensiv gepflegte Zierpflanzen-Flächen auf kleinflächiges Begleitgrün beschränken. Ob daher die textliche Festsetzung, je angefangene 300 m² Freifläche einen standortgerechten Baum zu pflanzen zu einer spürbaren Durchgrünung führt, ist zumindest fraglich.

Die Textfestsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zur Begrünung sämtlicher Dachflächen (alle Dachflächen sollen als Flachdächer ausgeführt werden) und der Tiefgaragen sind daher von großer Bedeutung. Hinsichtlich der Tiefgaragen wird angeregt, ein Maß für den Flächenanteil der Begrünung bzw. ein Höchstmaß der versiegelten Flächenanteile vorzusehen. Neben den empfohlenen Grünachsen sind dies auch zukünftig die einzigen „grünen Lungen“ inmitten der hoch verdichteten und Riegel für den Luftaustausch bildenden Bauflächen.

Literatur / Quellen

HLNUG. (2018). Umweltatlas Hessen. Retrieved from <http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/>

HLNUG. (2019a). Bodenviewer Hessen. Retrieved from <http://bodenviewer.hessen.de>

HLNUG. (2019b). Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchU). Retrieved from <http://gruschu.hessen.de>

HLNUG. (2019c). Natureg-Viewer. Retrieved from www.natureg.hessen.de

HMUELV. (2011). Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, (Mai), 1–122.

HMUKLV. (2015). Musterbogen für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, (Dezember).

HMUKLV. (2018). Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen., 4(24), 652–675.

Baugesetzbuch (BauGB) – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert.

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG): Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege Vom 20. Dezember 2010.