

**Stadt Eschborn**

**Bebauungsplan Nr. 250**  
**„Südlich der Friedensstraße“**

---

**B e g r ü n d u n g**

**Entwurf**

**planungsbüro für städtebau**  
görringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59  
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB80127-P  
Bearbeitet: Februar 2024

## Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung .....	4
2. Verfahren .....	4
3. Plangebiet .....	4
4. Übergeordnete Planungen .....	6
4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 .....	6
5. Bestehendes Baurecht .....	7
6. Bestandbeschreibung und -bewertung .....	9
7. Planung .....	11
7.1 Projektplanung .....	12
7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	14
7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	14
7.4 Stellplätze, Tiefgaragen und Zufahrten .....	15
7.5 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen ....	15
7.6 Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität .....	15
7.7 Flächen für bauliche oder sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung .....	15
7.8 Anzupflanzende Einzelbäume im Straßenraum .....	16
7.9 Private Grünfläche – Garten .....	16
7.10 Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Lärmschutzanlage .....	16
7.11 Landesrechtliche Festsetzungen .....	16
8. Erschließung .....	17
9. Immissionsschutz .....	20
10. Ver- und Entsorgung .....	23
11. Bodenschutz, Kampfmittel .....	24
12. Eingriff und Ausgleich .....	24
13. Umweltprüfung .....	25
14. Artenschutz .....	25
15. Klimaschutz / Klimaanpassung .....	26
16. Städtebaulicher Vertrag .....	28
17. Städtebauliche Daten .....	28
18. Bodenordnung .....	28

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte (TK 25, Blatt 5817, unmaßstäblich) .....	5
Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 250 „Südlich der Friedensstraße“ .....	5
Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (roter Kreis) .....	6
Abb. 4: Zusammenstellung der rechtsverbindlichen Pläne Nr. 193 und Nr. 78 .....	8
Abb. 5: Plangebiet .....	10
Abb. 6: Luftbild mit Kataster und Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 250 „Südlich der Friedensstraße“ (unmaßstäblich).....	11
Abb. 7: Lageplan Projektplanung (nicht genordet) .....	13
Abb. 8: Veranschaulichung der geplanten Gebäude (nicht genordet) .....	13

## Anlagen

- Bestandskarte  
planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern (03/2019)
- Umweltbericht,  
planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern (01/2024)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 250 „Südlich der Friedensstraße“,  
Stadt Eschborn, PGNU - Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH, Frankfurt am  
Main (10/2019)
- Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 250 „Südlich der Friedens-  
straße“ in Eschborn, KREBS+KIEFER FRITZ AG, Darmstadt (10.06.2020)
- Verkehrsuntersuchung. B-Plan Nr. 250 „Südlich der Friedensstraße“,  
IMB-Plan GmbH, Hanau (10/2021 mit redaktionellen Änderungen von September  
2022)
- Gutachtliche Stellungnahme. Gegenstand: Versickerung, Ermittlung der Durchlässig-  
keit, Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH, Mainz-Kastel (19.07.2021)
- Klimaexpertise zum Bebauungsplan Nr. 250 „Südlich der Friedensstraße“ in Esch-  
born, Ökoplana Klimaökologie - Lufthygiene – Umweltplanung, Mannheim  
(09.01.2024)

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 250 „Südlich der Friedensstraße“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau von fünf Mehrfamilienwohnhäusern (teilweise bestehend aus zwei Gebäudeteilen) mit gefördertem und freifinanziertem Wohnraum zu gewährleisten.

## 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung aufgestellt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzvereinigungen und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.09.2020 und 19/21.01.2022 bzw. mit Schreiben vom 01.02.2022.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form von einer öffentlichen Auslegung in der Zeit von 28.09.2020 bis 30.10.2020 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.01.2022 bis einschließlich 25.02.2022 sowie ergänzend aufgrund einer Fristverlängerung vom 03.02.2022 bis einschließlich 04.03.2022.

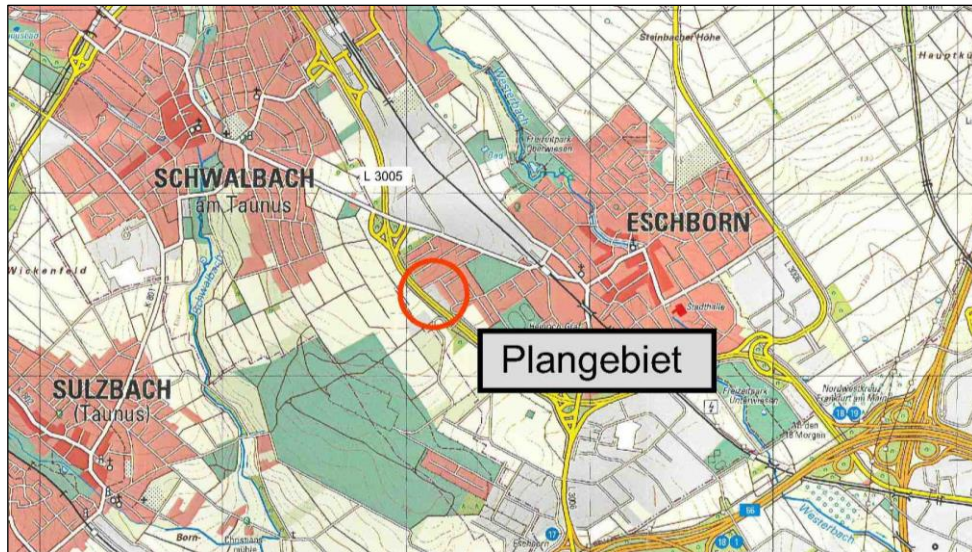
Am 27.09.2022 hat eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan im Bürgerzentrum Niederhöchstadt stattgefunden zu der die Bewohner/Eigentümer der Häuser Friedensstraße sowie Vertreterinnen und Vertreter der Stadt, das Gemeinnützige Wohnungsunternehmen Eschborn GmbH (GWE) sowie Fachplanerinnen und Fachplaner als Gesprächspartner eingeladen wurden.

## 3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in westlicher Randlage von Eschborn, unmittelbar angrenzend an die Landesstraße L 3005 und umfasst eine Fläche von ca. 0,88 ha.

Die Lage des Plangebietes ist den nachfolgenden Übersichtskarten zu entnehmen.

**Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte (TK 25, Blatt 5817, unmaßstäblich)**

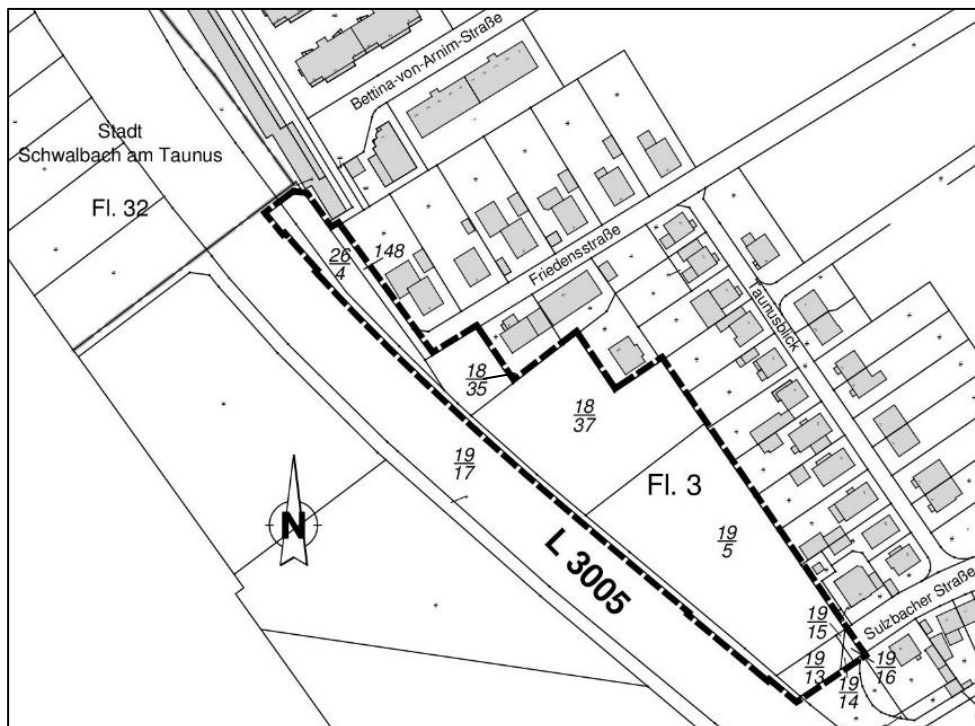


Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Eschborn die Flurstücke Flur 3 Nr. 18/35, 18/37, 19/5, 19/13, 19/14, 19/15, 19/16, 19/17 tlw. (Straßenparzelle), 26/4 und 148.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der nachfolgend eingefügten Katasterkarte zu entnehmen.

**Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 250 „Südlich der Friedensstraße“**



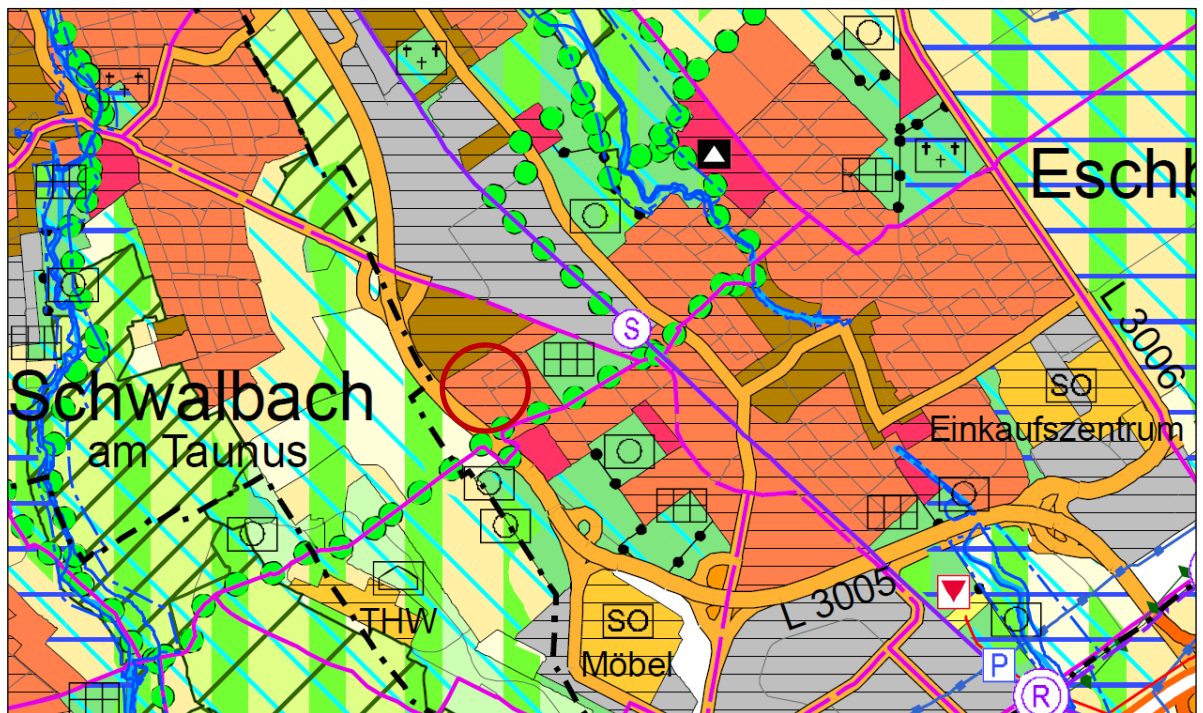
Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS / Reg-FNP 2010) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche, Bestand“ dar.

**Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (roter Kreis)**



Quelle: Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main mit eigener Darstellung (Markierung der Lage des Plangebietes)

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde geprüft, ob im Plangebiet die im RPS / RegFNP 2010 genannten Dichtewerte eingehalten werden. Grundlage für die Ermittlung des Dichtewertes war das Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte des Regierungspräsidiums Darmstadt vom Februar 2022. Zuerst wurde geprüft welchem Siedlungstyp das Plangebiet zuzuordnen ist. Laut dem Prüfschema ist erst ab einer Plangebietsgröße von ca. 5 ha auszugehen, dass ein Gebiet einen eigenständigen Charakter ausprägt und somit eigenständig bewertet werden kann. Ansonsten soll das Umfeld in die Bewertung des Siedlungstypes einbezogen werden. Da das Plangebiet nur eine Fläche von 0,88 ha umfasst, wurde in die Berechnung entsprechend auch das städtebaulich relevante Siedlungsumfeld miteinbezogen und zwar die Anwesen in der Friedensstraße Nr.: 22 - 26, 28, 30, 32, 34, 36, 60, 60a, 60b; Anwesen in der Straße „Taunusblick“ Nr.: 19, 19a, 21, 21b, 23, 25, 27, 29, 31, 33 - 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 56a, 58; sowie in der Sulzbacher Straße Nr. 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79 - 81, 83, 85.

In die Berechnung des Dichtewertes fließen also 70 WE aus der Neuplanung und 195 WE aus der Fläche der näheren Umgebung (50 Wohnhäuser in Bestand x 2,5 WE). Die Fläche des Plangebietes und der näheren Umgebung beträgt ca. 3,95 ha.

Es ergibt sich daraus ein Dichtewert von ca. 49 Wohneinheiten je ha (195 WE / 3,95 ha = 49 WE pro ha).

Es sind verschiedene Wohnnutzungen im Bestand vorhanden, von einem Einfamilienhaus bis zu mehrstöckigen Wohngebäuden. Deshalb wurde mit 2,5 Wohneinheiten bei Wohnhäusern im Bestand gerechnet.

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 550 m Luftlinie zum S-Bahnhof „Eschborn“ und ist damit dem Einzugsbereich eines S – Bahnhofes zuzuordnen.

Gemäß den Dichtevorgaben aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sind im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha einzuhalten. Der Dichtewert ist also eingehalten.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden nach § 4 i.V.m. § 13a BauGB hat der Regionalverband FrankfurtRheinMain mit dem Schreiben vom 29.09.2020 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt sei.

## 5. Bestehendes Baurecht

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 250 liegt zum überwiegenden Teil innerhalb von zwei rechtswirksamen Bauleitplänen:

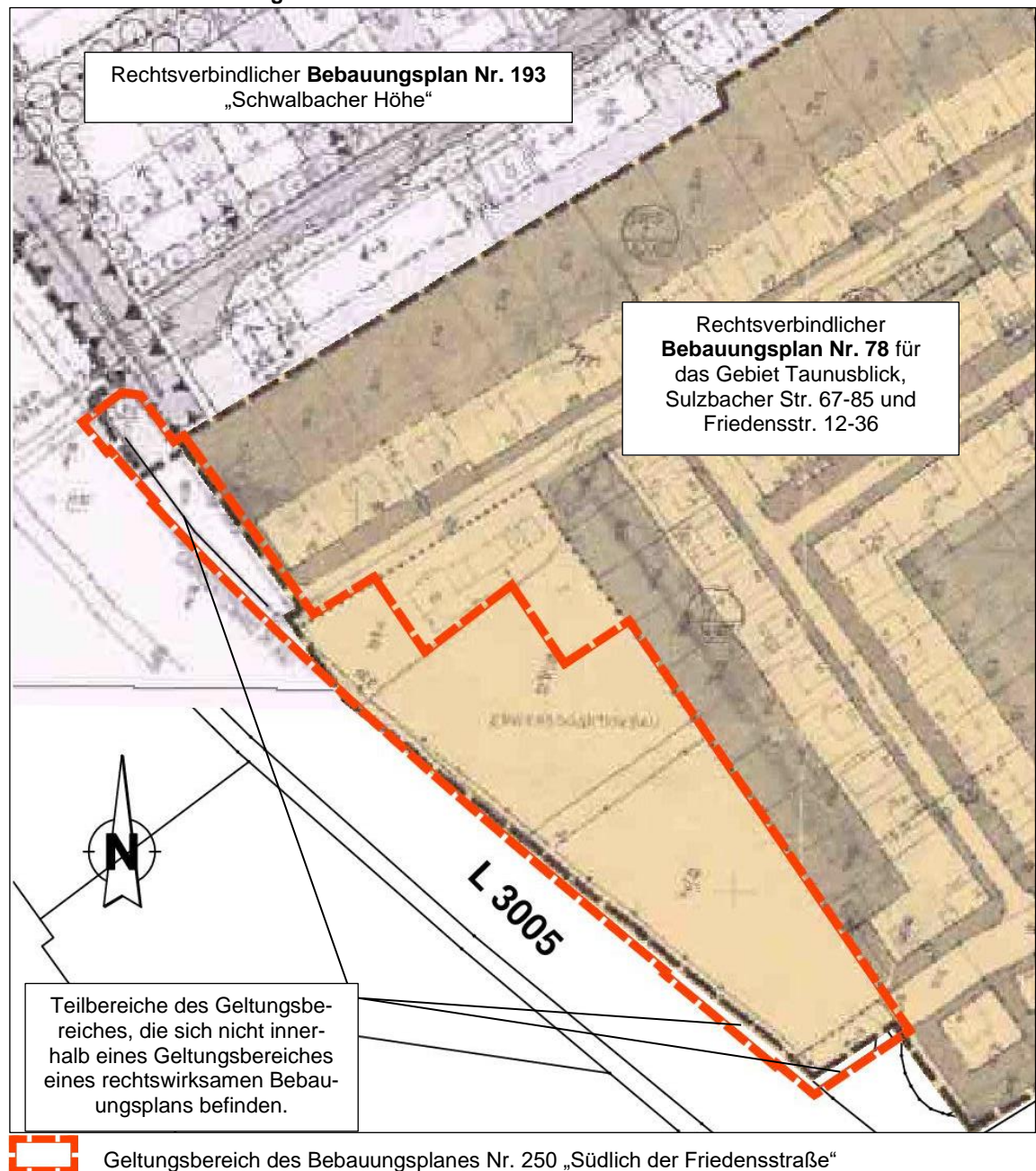
1. Bebauungsplan Nr. 78 für das Gebiet Taunusblick, Sulzbacher Str. 67 - 85 und Friedensstr. 12 - 36 aus dem Jahr 1976.
2. Bebauungsplan Nr. 193 „Schwalbacher Höhe“ aus dem Jahr 1997.

Die Fläche für vorgesehene Bebauung in dem vorliegenden Bebauungsplan wurde in dem o.g. Bebauungsplan Nr. 78 als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „Erwerbsgartenbau“ planungsrechtlich festgesetzt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes grenzt im Norden an das in dem Bebauungsplan Nr. 78 festgesetzte „Kleinsiedlungsgebiet“ und an ein „Allgemeines Wohngebiet“ im östlichen Bereich.

Für die kleinräumige Fläche, in der nördlichen „Spitze“ des Geltungsbereiches, setzt der o.g. Bebauungsplan Nr. 193 eine „Grundstücksfreifläche“ fest.

Wie aus der nachfolgenden Abbildung Nr. 4 ersichtlich ist, werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 250 auch Flächen überplant, die nicht durch rechtsverbindliche Bebauungspläne überplant sind. So handelt es sich hierbei um einen kleinräumigen Bereich nordwestlich der Friedensstraße, sowie kleinräumige Bereiche im südlichen / südwestlichen Teil des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes (innerhalb der L 3005 und der Sulzbacher Straße).

**Abb. 4: Zusammenstellung der rechtsverbindlichen Pläne Nr. 193 und Nr. 78**



Der Bebauungsplan Nr. 78 sieht für die Bauzeile an der Straße „Taunusblick“ ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauung mit bis zu 2 Vollgeschossen zuzüglich geneigten Dächern (Satteldach etc.) vor.



## 6. Bestandbeschreibung und -bewertung

Der nördliche Teil des Plangebietes war ursprünglich durch eine Gärtnerei genutzt; die hier ehemals bestehenden Glashäuser und Pflanzbeete sind aber nicht mehr vorhanden. Der südliche Teil wurde landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände ist derzeit nicht bebaut.

Bei Betrachtung der als Anlage beigefügten Bestandskarte wird ersichtlich, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 250 „Südlich der Friedensstraße“ keine reichhaltigen Strukturen bzw. stark differenziert ausgeprägten Vegetationsbestände bestehen. So ist der überwiegende Teil des Plangebietes derzeit als Wiesenvegetation zu beschreiben, wobei es sich hierbei nicht um eine klassische landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftswiese handelt. So erfolgt die Zuordnung auf Ebene der Bestandskarte unter die Kategorie der „Wiesen im besiedelten Bereich“. Die gesamte Wiesenvegetation weist keinerlei besondere Vegetationsbestände bzw. Artenzusammensetzungen auf.

Lediglich im Südwesten der Grünlandfläche besteht ein alter Obstbaum - unmittelbar angrenzend zur dort verlaufenden Lärmschutzwand entlang der Landesstraße 3005.

Ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das in linearer Verlängerung der Sulzbacher Straße liegende Flurstück Flur 3 Nr. 19/13, welches sich als befestigte Fläche bzw. offener Boden mit geschotterten Abschnitten darstellt. Zur angrenzenden Landesstraße 3005 sowie zur Sulzbacher Straße bestehen hier kleinräumige heckenartige Gehölzbestände.

Die nördlich bzw. nordwestlich der Friedensstraße in den Geltungsbereich einbezogene Fläche (Flurstück 26/4) wird im Rahmen der Bestandskartierung den sogenannten „Altgrasbeständen / Hochstaudenfluren“ zugeordnet. Es handelt sich hierbei um eine kleinräumige Fläche, die zwischen der Landesstraße 3005 im Westen und der bestehenden Bebauung „Friedensstraße“ im Osten liegt. Entlang dieser Fläche verläuft eine fußläufige Verbindung zwischen Friedensstraße im Süden und der Bettina-von-Arnim-Straße im Norden. Dieser Weg ist als Pflasterweg ausgebaut.

Darüber hinaus sind kleinräumige Bereiche, die innerhalb des hier beschriebenen Plangebietes liegen, als befestigte Schotterflächen zu beschreiben.

Die östlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Flächen sind als klassische Wohnbauflächen einzustufen, wobei die Gärten durch Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen gegliedert werden. Besonderheiten sind diesbezüglich allerdings nicht zu nennen. Die Frishöhe der hier vorhandenen Wohngebäude reicht in diesem Bereich bis zu 11,26 m.

Südlich und nördlich bzw. nordwestlich angrenzend liegen großflächige Baum- und Strauchbestände, wobei die im Nordwesten liegenden Bestände eine erhöhte Dominanz an sukzessierten Brombeergebüschen aufweisen.

**Abb. 5: Plangebiet**



Quelle: Eigenes Foto

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches, innerhalb der Straßenparzelle der Landesstraße 3005, besteht eine überwiegend transparent gestaltete Lärmschutzwand (vgl. Abbildung 5) mit einer Höhe von ca. 4 m. Diese fungiert als Lärmschutzanlage für das an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet an der Friedensstraße, Taunusblick und Sulzbacher Straße.

Topographisch weist das Gebiet ein Gefälle von ca. 3 % vom Norden nach Süden auf. Der höchste eingemessene Punkt im Norden, liegt bei ca. 150 m ü. NN und der niedrigste Punkt im Süden, innerhalb der Sulzbacher Straße. Der niedrigste Punkt weist eine Höhe von ca. 143 m ü. NN auf. Die Höhendifferenz beträgt etwa 7 m.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen. Auch werden durch die Planung keine Oberflächengewässer tangiert.

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines tatsächlichen noch amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes.

Auch befindet sich der Plangeltungsbereich in keinem ausgewiesenen Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Baugrunduntersuchung steht im Plangebiet quartärer Lösslehm und Löss als kalkhaltigem Schluff an der Oberfläche zum Teil verlehmt an.

Das Grundwasser wurde zwischen etwa 6,9 und 7,4 m unter GOK eingemessen.

**Abb. 6: Luftbild mit Kataster und Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 250 „Südlich der Friedensstraße“ (unmaßstäblich)**



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Unter Zugrundelegung der Bestandssituation sowie der Lage des Plangebietes bleibt unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten auszuführen, dass die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches aufgrund der angrenzenden Randnutzung eine starke anthropogene Überprägung aufweisen. Somit ist unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten eine Nachverdichtung bzw. eine Innenentwicklung, im Vergleich zu sonstigen Flächen am unmittelbaren Ortsrand, hier unproblematisch zu sehen.

## 7. Planung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von mehreren Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Das Projekt wird durch das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Eschborn - Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eschborn GmbH (GWE) geplant und umgesetzt.

Aufgrund der derzeit herrschenden Wohnungsknappheit, insbesondere für günstigen Wohnraum, ist die Errichtung von neuem gefördertem Wohnraum derzeit dringend notwendig. Die Anzahl der hierzu zur Verfügung stehenden Flächen ist in Eschborn sehr begrenzt. Da das Plangebiet einen geringen ökologischen Wert aufweist, ist es sinnvoll, diese zentral gelegene Fläche für eine Wohnbebauung zu nutzen.

Mit der Errichtung der Wohnhäuser werden angesichts der Wohnraumknappheit im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main allgemein und in Eschborn positive Aspekte für den Wohnungsmarkt erwartet.

## 7.1 Projektplanung

Innerhalb des Plangebietes sollen insgesamt 5 Wohngebäude errichtet werden, wobei 3 Gebäude aus 2 Gebäudeteilen bestehen. Die Anordnung und Stellung der Gebäude wird maßgeblich durch die Immissionen der westlich bzw. südwestlich angrenzende Landesstraße 3005 geprägt.

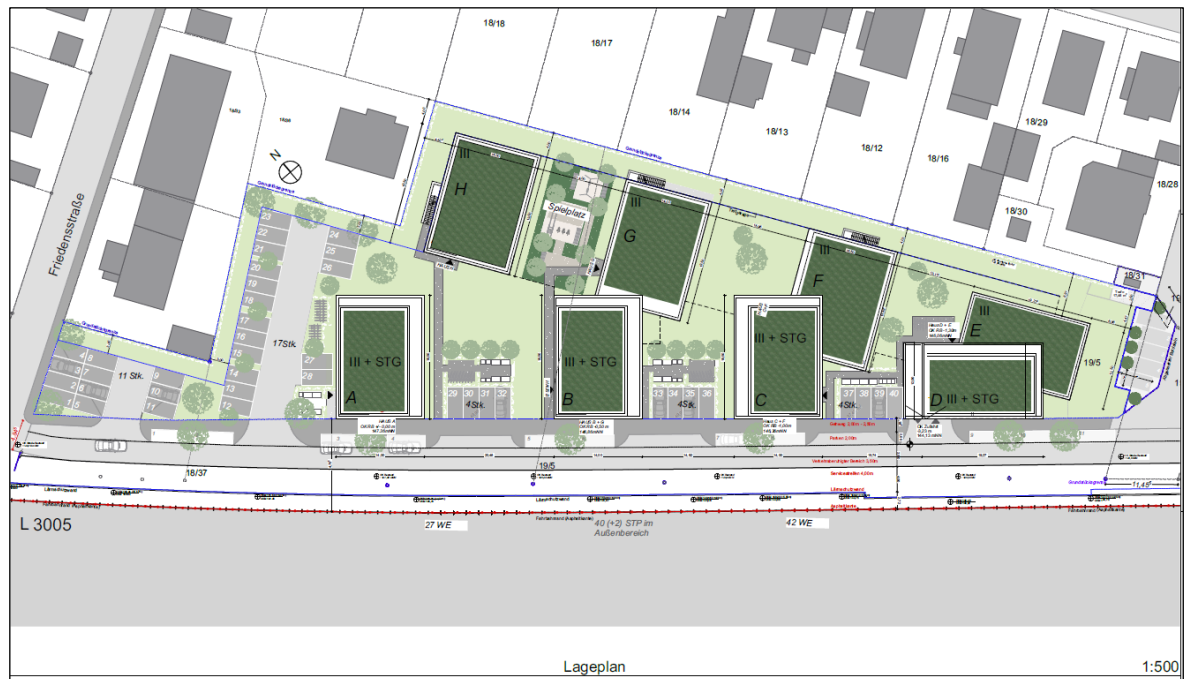
Die vorgesehene Bebauung ist so konzipiert, dass eine etwas höhere Bebauung zur Landesstraße und eine niedrigere Bebauung zu den Anwesen an der Straße „Taubusblick“ erfolgt. Die Grenzabstände nach HBO werden eingehalten. Somit wird eine übermäßige Beschattung bzw. Beeinträchtigung von bestehenden Photovoltaikanlagen auf den Bestandsgebäuden vermieden. Die benachbarten Gebäude in der Straße „Taubusblick“ weisen überwiegend zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss auf, sodass die geplante Bebauung mit drei Vollgeschossen und der maximalen Gebäudehöhe von 11 m zu der der Bestandsbebauung zugewandten Seite städtebaulich nicht als abweichend von der umliegenden Bebauung einzustufen ist. Teilweise sind entlang der Straße „Taubusblick“ mittlerweile Gebäude mit einer Höhe von ca. 11 m vorhanden.

Vorgesehen ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit 3 Vollgeschossen aufgrund der hohen Nachfrage sowie der Erforderlichkeit, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (gem. § 1a Abs. 2 BauGB).

Die Gebäude an der geplanten Erschließungsstraße weisen noch ein zusätzliches Staffelgeschoss auf. Es ist eine Gebäudehöhe für die Gebäude mit Staffelgeschoss im Westen von 12 m und für die übrigen Gebäude an der Ostseite von ca. 9,5 m vorgesehen.

Die nachfolgenden Abbildungen sind unverbindlich und dienen allein der Veranschaulichung der Projektplanung.

**Abb. 7: Lageplan Projektplanung (nicht genordet)**



Quelle: Entwurf von Grimm | Pranić | Architekten Partnerschaftsgesellschaft mbB vom 22.01.2024

**Abb. 8: Veranschaulichung der geplanten Gebäude (nicht genordet)**



Quelle: Entwurf von Grimm | Pranić | Architekten Partnerschaftsgesellschaft mbB vom 23.01.2024

Alle Gebäude sind mit einer Dachbegrünung vorgesehen, die Gebäude entsprechen den aktuellen Wärmeschutzanforderungen. Weiterhin ist auf der Dachfläche oder an der Fassade eine Photovoltaiknutzung vorgesehen.

Geplant ist Errichtung einer Tiefgarage, sodass nur in einem kleinen Teil oberirdische Stellplätze benötigt werden. Die Stellplatzsatzung der Stadt Eschborn fordert mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung > 50m<sup>2</sup> und 1 Stellplatz je Wohnung < 50m<sup>2</sup> für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen vor. Die Anzahl der Fahrradstellplätze beträgt 2 je Wohnung > 50m<sup>2</sup> und 1 je Wohnung < 50m<sup>2</sup>. Laut der Stellplatzsatzung der Stadt Eschborn sind die Stellplätze und Fahrradabstellplätze mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigem Beleg zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.

Da eine Projektplanung vorliegt, wird ein sogenannter „projektbezogenen Bebauungsplan“ aufgestellt. Das heißt, im Vergleich zu einer klassischen Angebotsplanung wird die Bauleitplanung hier auf die bereits bestehende Projektplanung eines Bauwilligen abgestellt.

## 7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß der Zielsetzung zur Schaffung von Wohnraum wird das Baugebiet vollständig als ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Dies erfolgt vor dem Hintergrund einer größtmöglichen Verkehrsvermeidung durch solche Nutzungen.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Auch diese Nutzungen wurden im Hinblick auf eine möglichst große Wohnruhe im Plangebiet ausgeschlossen.

Unter Zugrundelegung einer angepassten Verdichtung im Ballungszentrum Frankfurt/Rhein-Main erfolgt eine Festsetzung von zwingend 3 Vollgeschossen für die neu geplanten Wohnhäuser.

Um allerdings die tatsächliche Höhe des Gebäudes auf eine ortstypisch angemessene Höhe zu begrenzen, werden im vorliegenden Bebauungsplan maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. So wird die maximal zulässige Gebäudehöhe zur angrenzenden Bestandsbebauung entlang der Straße „Taubusblick“ auf 11 m begrenzt und zur geplanten Erschließungsstraße hin mit 14 m festgesetzt. Somit wird hier die Errichtung eines weiteren Staffelgeschosses ermöglicht. Das festgesetzte Höhenmaß bezieht sich jeweils auf das vermessungstechnisch aufgenommene und durch Höhenlinien im Plan zeichnerisch dargestellte natürliche Gelände.

## 7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Bei einer offenen Bauweise sind neben Einzelhäusern u. a. auch Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO ist durch die Festsetzung von Baugrenze näher bestimmt. Ursprünglich wurde ein zusammenhängendes, großes Baufenster vorgesehen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Klimagutachten erstellt. Die Gebäudestellung wurde nach dessen Ergebnissen geringfügig geändert, um durch die neue Bebauung verursachten Windabschwächungen zu minimieren. Die Abstände zwischen den Gebäuden wurden vergrößert. Die Baufenster werden in der Fassung der erneuten Offenlage also so festgesetzt,

dass diese den Ergebnissen der Klimaexpertise entsprechen. Zu den Nachbargrundstücken wird ein Gebäudeabstand von mindestens 4 m eingehalten.

Um einen gewissen Spielraum bei Objekt- bzw. Ausführungsplanung zu ermöglichen, wird in dem Bebauungsplan bestimmt, dass die festgesetzte Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten darf, soweit öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Unterirdische Fahrradabstell- und Technikräume sowie Kellerräume sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da diese Anlagen an die geplante Tiefgarage angelagert sind.

#### 7.4 Stellplätze, Tiefgaragen und Zufahrten

Es wird festgesetzt, dass die Errichtung von Stellplätzen und ihren Zufahrten ausschließlich innerhalb der als „Fläche für Stellplätze“ festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist; die Tiefgarage ist dagegen generell in der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da diese Anlage über die festgesetzte Baufenster hinausgeht.

#### 7.5 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen

Die genaue Wohnungsanzahl ist noch nicht bekannt. Nach derzeitiger Planung wird jedoch von ca. 70 Wohnungen ausgegangen. Ein Teil der Wohnungen soll gefördert werden. Es wird daher in dem Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen, dass innerhalb der Fläche mindestens 29 Wohnungen in Wohngebäuden zu errichten sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, um so einen entsprechenden Wohnraumstandard anbieten zu können.

#### 7.6 Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität

Zur ggf. erforderlichen Erweiterung der Trafostation der Syna GmbH auf dem angrenzenden Flurstück Flur 3, Nr. 18/31 wird im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine „Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität“ festgesetzt.

#### 7.7 Flächen für bauliche oder sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Auf den Flachdächern sind mindestens 50 % der Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen zu versehen, alternativ kann eine entsprechende Fläche auch an der Gebäudedefassade angebracht werden.

Die Inanspruchnahme der zu begrünenden Flächen durch Anlagen zur Solarnutzung ist zulässig. Die Anlagen zur Solarnutzung können dann aufgeständert in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung errichtet werden.

## 7.8 Anzupflanzende Einzelbäume im Straßenraum

Zur weiteren Strukturierung und Durchgrünung des Plangebietes enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Straßenraumes. Bei Betrachtung des Planbildes wird ersichtlich, dass innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche Bäume an den im Planbild festgesetzten Standorten anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten sind. Von dem zeichnerisch festgesetzten Standort kann bis zu 5 m abgewichen werden, um die bei der Ausbauplanung notwendige Flexibilität sicherzustellen.

## 7.9 Private Grünfläche – Garten

Die im Nordwesten des Geltungsbereiches linear ausgeprägte Fläche zwischen L 3005 und bestehender Bebauung im Bereich Friedensstraße wird im Bebauungsplan als „Private Grünfläche – Garten“ festgesetzt. So ist die Fläche gärtnerisch anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Durch eine Regelung zur maximalen Versiegelung bzw. Befestigung von 20 % der Grünfläche wird gewährleistet, dass keine übermäßigen Flächenversiegelungen innerhalb dieser Gartenfläche vorgenommen werden. Damit ist auch der Ausschluss von baulichen Anlagen in Form von Gartenhütten oder Gerätehütten begründet. So soll die Fläche im Rahmen der planerischen Intension als klassische Gartenfläche ohne große bauliche Anlagen fungieren.

## 7.10 Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Lärmschutzanlage

Um die Lärmschutzanlage im Bestand zu erhalten wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der Fläche, entlang der gesamten Länge der L 3005, eine Lärmschutzanlage in einer Höhe von mindestens 4 m über der Oberkante der L 3005 zu erhalten ist.

## 7.11 Landesrechtliche Festsetzungen

Als landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) werden Regelungen zu den Dachformen und Grundstücksfreiflächen getroffen. So sind innerhalb des Plangebietes nur Flachdächer zulässig.

Der Bebauungsplan trifft zudem Regelungen zur Begrünung der Dachflächen. Alle Flachdächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Als Substrat ist nährstoffarmes, mineralisches Material zu verwenden. Diese Regelungen gelten nicht für Dachterrassen. Dies ist notwendig, um die klimatischen Auswirkungen der Bebauung zu begrenzen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die nach Abzug der überbauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen des Baugrundstückes vollständig zu begrünen und im Bestand zu erhalten sind. Mindestens 30 % dieser zu begrünenden Freiflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei für die o. g. prozentuale Bemessung je Einzelbaum eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> und je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> in Ansatz zu bringen ist.



Gruppenpflanzungen sind entsprechend ihrer Flächenausdehnung einzurechnen. Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass ein gewisser prozentualer Grundstücksfreiflächenbereich mit einheimischer und standortgerechter Vegetation bepflanzt wird und somit im Rahmen der gesamtökologischen Wertigkeit eine Aufwertung enthält.

Zudem trifft der Bebauungsplan die Regelung, dass der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. lose Material- und Steinschüttungen nicht zulässig sind. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdümmung. Damit soll verhindert werden, dass statt Grünanlagen, Steingärten mit den negativen Folgen für die Biodiversität entstehen.

## 8. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird durch eine neue Erschließungsstraße zwischen der Friedensstraße im Norden und der Sulzbacher Straße im Südosten gewährleistet. Über die beiden Straßen besteht Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Im südlichen bzw. südöstlichen Bereich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine sogenannte „Private Verkehrsfläche – Stellplatzfläche“ fest. Bei diesem Bereich handelt es sich um eine Verlagerung der derzeit auf den angrenzenden Flurstücken Flur 3 Nr. 19/13 und 19/15 befindlichen privaten Stellplatzanlage. Durch die Festsetzung dieser „Privaten Verkehrsfläche“ wird gewährleistet, dass die öffentliche Verkehrsfläche an die Sulzbacher Straße angebunden werden kann.

Schon zu Beginn der Planung wurde festgestellt, dass eine ökonomische Flächenausnutzung des Plangebietes nur bei Unterschreitung der straßenrechtlichen Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG (Hessisches Straßengesetz) gegeben ist.

Daher wurden schon bei der Vorplanung verschiedenen Anbindungspunkte an das bestehende Straßensystem und verschiedenen Optionen der Straßenführung in Betracht gezogen und geprüft, um die Nutzung der Bauverbotszone zu minimieren.

Insgesamt ergaben sich drei Erschließungsvarianten, die einer Prüfung unterzogen wurden:

### Variante 1

Planung einer Erschließungsstraße unter Anbindung an die Friedensstraße im Norden und die Sulzbacher Straße im Süden, im Abstand von überwiegend ca. 4,5 m weitgehend parallel zur vorhandenen Lärmschutzwand. Resultierend hieraus ergibt sich ein Abstand der nächstgelegenen Gebäude zum Fahrbahnrand der Landesstraße 3005 von ca. 15 m.

### Variante 2

Bei dieser Variante erfolgt die Anbindung der neuen Erschließungsstraße ausschließlich an die Friedensstraße und endet in einem Wendehammer, der unmittelbar an die vorhandene Lärmschutzanlage angrenzt. Der aus diesem

Erschließungskonzept resultierende Abstand von geplanten Baulichkeiten zum Fahrbahnrand der Landesstraße 3005 weist einen Abstand von ca. 10 m auf.

### Variante 3

Bei der Variante 3 wird die neue Erschließungsstraße entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zwischen neuer Baugebietsfläche und dem angrenzenden bestehenden Wohngebiet vorgesehen. Im nordwestlichen Bereich – im Anschlussbereich zur Friedensstraße – verläuft diese Erschließungsvariante parallel zur Lärmschutzwand. Bei Umsetzung dieser Variante würde der Abstand des nächstgelegenen Wohngebäudes ca. 10 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße 3005 betragen.

Zur Bewertung und Entscheidungsfindung wurden folgende verkehrlich-städtebauliche Aspekte einbezogen:

- Entfernung der geplanten Gebäude bis zum Fahrbahnrand der L 3005 bzw. der Lärmschutzwand,
- Verlauf der Erschließungsstraße und damit verbundene Aspekte wie Verkehrssicherheit und Verkehrsqualität,
- Kostenaufwand für die Erschließungsmaßnahmen,
- Abstand zu den angrenzenden Nachbargrundstücken und damit ggf. verbundener Folgen,
- Nutzung der Fläche zwischen den geplanten Wohngebäuden und der bestehenden Lärmschutzwand.

Die Prüfung der dargelegten Erschließungsvarianten hat ergeben, dass die Varianten 2 und 3 erhebliche Nachteile im Vergleich zu Variante 1 aufweisen. Zu nennen sind hier vor allem:

- Einschränkungen im Rahmen der Grundstücksfreiflächenbegrünung und damit einhergehenden Minderung der Wohnqualität.
- Erhöhung des Störfaktors der unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke durch Verkehrslärm.
- Erhöhter Flächenbedarf für die Erschließungsstraße und damit einhergehende Erhöhung der Kosten.

Bei der Erschließung über eine neu zu errichtende Straße entlang der Lärmschutzwand (Variante 1) unter Anbindung der Friedensstraße im Norden und der Sulzbacher Straße im Süden überwiegen hingegen nachfolgend aufgelistete Vorteile:

- Gradliniger Verlauf der Straße, dadurch gute Verkehrsdynamik,
- Gebäudeabstand von ca. 4 m zu dem östlich angrenzenden Wohngrundstücken gewährleistet eine geringe Beeinträchtigung,
- gute Zugänglichkeiten zur Lärmschutzwand an der L 3005 bei Wartungsarbeiten.

Grundsätzlich tangieren bei allen untersuchten Optionen die Hochbauten die straßenrechtliche Bauverbotszone (20 m zum Fahrbahnrand der L 3005). Nach Aussage von Hessen Mobil ist allerdings kein weiterer Ausbau der L 3005 in Richtung des Plangebietes beabsichtigt, zumal bereits die angrenzenden Bestandsgebäude im Norden den Abstand unterschreiten.

So wurde in Absprache mit Hessen Mobil im Bebauungsplan ein Streifen von 4,5 m, gemessen ab der bestehenden Schallschutzwand, vorgesehen, der die Wartung der bestehenden Schallschutzwand und die weiteren betrieblichen Belange von Hessen Mobil sicherstellen soll. Im Bebauungsplan ist diese Fläche als „Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung-Verkehrsgrünfläche“ überlagert mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Direkt an die Betriebs- und Wartungsfläche anschließend ist die Erschließungsstraße geplant. In dem Bebauungsplan wurde hierfür eine „Öffentliche Verkehrsfläche“ mit einer Breite von in Mittel ca. 7 m festgesetzt.

Sowohl die zu errichtende Erschließungsstraße von der Sulzbacher Straße im Süden bis zur Friedensstraße im Norden als auch die geplanten Gebäude, Tiefgaragen und ggf. Stellplätze unterschreiten den in § 23 Abs. 1 HStrG genannten 20 m Abstand vom äußeren Fahrbahnrand der L 3005.

Eine ökonomisch sinnvolle Nutzung des Plangebietes ist, wie ausgeführt, nur bei Unterschreitung der straßenrechtlichen Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG (Hessisches Straßengesetz) gegeben. Hinsichtlich der Erschließung stellt die geplante Erschließungsstraße nach Variante 1 aus städtebaulicher Sicht die beste Variante zur wirtschaftlichen Ausnutzung der zu Verfügung stehenden Fläche, auch unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit dar. Anderweitige Erschließungsvarianten, welche im geringeren Umfang die Bauverbotszone tangieren, wären mit erheblichen Nachteilen verbunden. Diese Variante stellt zudem den größtmöglichen Gebäudeabstand (15 m) zur Landesstraße sicher. Ebenso kann nur so eine ausreichende Größe der wohnungsnahen Grünflächen einschließlich eines Spielplatzes im rückwärtigen Bereich des Plangebietes (vom Verkehr abgewandten Seite) gewährleistet werden. Aus den o. g. Gründen ist also die Unterschreitung der nach § 23 Abs. 1 HStrG genannten 20 m für die Realisierung des Vorhabens unabdingbar und mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

Sowohl die Sulzbacher Straße als auch die Friedensstraße münden in der Schwalbacher Straße, welche die innenörtliche Anbindung des Plangebietes gewährleistet.

Die fußläufige Anbindung des Plangebietes ist über die bestehenden Wohnstraßen grundsätzlich gegeben.

Um eine fußläufige Verbindung zwischen der Friedenstraße im Süden und der Bettina-von-Arnim-Straße im Norden zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan in Verlängerung zur Planstraße eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß-/Radweg“ zur Verbindung dieser beiden Straßenflächen fest.

Die fußläufige Entfernung zum S-Bahnhof beträgt über die Sulzbacher Straße ca. 550 m.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes, wurde im Frühjahr 2021 eine Verkehrsuntersuchung vom IMB-Plan GmbH, Hanau durchgeführt. Im September 2022 wurden redaktionelle Änderungen in diesem Gutachten vorgenommen. Gegenstand der Untersuchung war die Überprüfung der verkehrlichen Erschließung des Bebauungsplanes sowie das Benennen von ggf. erforderlichen und zu empfehlenden Maßnahmen. Die Untersuchung kam zu folgenden Ergebnissen:

*„Maßgebend für die gesicherte verkehrliche Erschließung sind im vorliegenden Fall die Schnittstellen zur ‚Schwalbacher Straße‘ sowie zur ‚Berliner Straße‘. Darüber*

*hinaus wurden die Kapazitätsreserven der Knotenpunkte an den innerstädtischen Hauptverkehrsachsen überprüft.*

*Die Berechnungen ergeben „gute“ bis „sehr gute“ Verkehrsabläufe an den Anbindungsknotenpunkten des Plangebietes. Die Knotenpunkte entlang der städtischen Hauptverkehrsachse weisen jedoch ebenfalls eine mindestens „ausreichende“ Leistungsfähigkeit auf. Maßnahmen sind vor diesem Hintergrund an keinem der Knotenpunkte erforderlich.*

*Die Straßenräume der Erschließungsstraßen des Plangebietes ‚Friedensstraße‘ und ‚Sulzbacher Straße‘ sowie der Verbindung ‚Am Sportfeld – Zeppelinstraße‘ weisen ausreichende Fahrbahnbreiten auf. Durch das regelhaft auftretende Längsparken werden die befahrbaren Fahrbahnbreiten eingeengt. Ausweichstellen zum Begegnen sind an Grundstückszufahrten sowie im Bereich der Knotenpunkte in ausreichendem Maße vorhanden. In der Regel ist zudem in den befahrbaren Breiten auch außerhalb der Ausweichstellen der Begegnungsverkehr Pkw / Zweirad und überwiegend der Begegnungsverkehr Pkw / Pkw möglich.*

*Falls dennoch in Zukunft, wider Erwarten, Störungen aufgrund der Einengung durch den ruhenden Verkehr auftreten sollten, bieten die vorhandenen Fahrbahnbreiten die Möglichkeit über die Ausweisung von Halteverboten Parkbereiche festzulegen und so die Straßenräume dem Bedarf entsprechend zu gliedern.“*

Der Verkehrsgutachter empfiehlt zudem, entlang der „Sulzbacher Straße“ einseitig durchgehend Halteverbote auszuweisen, um auf der hier verlaufenden Radwegverbindung Regionalpark-Rundroute durchgängig den Begegnungsverkehr Pkw/Zweirad zu ermöglichen und so die Attraktivität dieser Verbindung zu stärken.

Zudem wird von dem Verkehrsgutachter bemerkt bzw. empfohlen: *„Aus verkehrstechnischer Sicht ist darauf zu achten, dass die Anbindungen der Planstraße an die ‚Friedensstraße‘ und die ‚Sulzbacher Straße‘ ebenso wie die übrigen Knotenpunktbereiche im Umfeld des Plangebietes freigehalten werden, um die Befahrbarkeit für die Rettungsfahrzeuge oder für das Müllfahrzeug gewährleisten zu können.*

*Für das Plangebiet wird empfohlen die Planstraße als verkehrsberuhigter Bereich auszuweisen, um so zum einen die Bedeutung und Aufenthaltsqualität der Fußgänger zu stärken, aber auch um über die Mischverkehrsfläche eine Flexibilität in der Befahrbarkeit durch größere Fahrzeuge (wie das Müllfahrzeug) zu erreichen.“*

Das Verkehrsgutachten liegt dieser Begründung als Anlage bei.

## **9. Immissionsschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes wird für die bestehende Lärmschutzwand entlang der L 3005 eine „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Lärmschutzanlage“ festgesetzt. Wie dem Planbild des Bebauungsplanes zu entnehmen ist, verläuft diese Fläche parallel zur westlich angrenzenden Landesstraße 3005. Diese Fläche umfasst die bestehende Lärmschutzwand (mit einer Höhe von in Mittel ca. 4 m) sowie die östlich angrenzenden Betriebs- und Wartungsflächen in einer Breite von überwiegend ca. 4,5 m.

An die Betriebs- und Wartungsfläche von Hessen Mobil schließt sich die neue Erschließungsstraße an, die auch eine ausreichende Zugänglichkeit der oben erwähnten Fläche für Lärmschutzanlagen erlaubt.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplanes wurde durch das Büro KREBS+KIEFER FRITZ AG, Darmstadt insbesondere die von der L 3005 ausgehende Verkehrslärmbelastung untersucht. Das schalltechnische Gutachten vom 10.06.2020 ist der Begründung als Anhang beigefügt.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

- ❖ *Am Tag betragen die Beurteilungspegel auf Grund des Straßenverkehrslärms in 2,8 m bis 11,2 m Höhe über Gelände (Aufpunkthöhen EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG) im zur Bebauung vorgesehenen Planbereich*

$$L_{r,Tag} = 55 \dots 70 \text{ dB(A)}.$$

*Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete*

$$OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$$

*wird innerhalb der Baufenster um maximal*

$$\Delta L_{r,Tag} = + 15 \text{ dB(A)}$$

*überschritten.*

- ❖ *In der Nacht betragen die Beurteilungspegel auf Grund des Straßenverkehrslärms in 2,8 m bis 11,2 m Höhe über Gelände (Aufpunkthöhen EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG) im zur Bebauung vorgesehenen Planbereich*

$$L_{r,Nacht} = 46 \dots 61 \text{ dB(A)}.$$

*Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete*

$$OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$$

*wird um maximal*

$$\Delta L_{r,Nacht} = + 16 \text{ dB(A)}$$

*überschritten.*

- ❖ *Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet in allen Geschossebenen unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmschutzwand erreicht oder überschritten.*

- ❖ *Im Ergebnis werden maßgebliche Außenlärmpegel innerhalb des Baufensters im Bereich von*

$$L_a = 62 \dots 72 \text{ dB}$$

aufgeführt. Hieraus resultieren bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entsprechend DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile (hier ausgewiesen ohne Berücksichtigung von  $K_{AL}$ ) im Bereich von

$$R'_{w,ges} = 32 \dots 42 \text{ dB.}$$

Der Bebauungsplan trifft entsprechend den Ergebnissen aus der schalltechnischen Untersuchung folgende Festsetzungen zum Lärmschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB:

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1; Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden. Die Themenkarten „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ (Anhang 5.1 – 5.4) des schalltechnischen Gutachtens zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) für schutzbedürftige Räume (siehe Anhang der Begründung des Bebauungsplanes).

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 vom Januar 2018 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung 6 DIN 4109-1 vom Januar 2018 wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} =$	25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart}$	30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart} =$	35 dB für Büroräume und Ähnliches;
$L_a$	der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} =$	35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$R'_{w,ges} =$	30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_S$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

*Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel  $L_a$  vorliegen.*

*Des Weiteren wird für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume ab einem Außenerschallleistungspegel von 50 dB(A) der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen (Schalldämmlüfter oder gleichwertig) erforderlich.*

Die schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 250, „Südlich der Friedensstraße“ belegen, dass unter Berücksichtigung einer geeigneten Ausführung der Außenbauteile bzw. Schallschutzvorrichtungen im Gebäude gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Eine Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme zum Schutz der oberen Geschosse der geplanten Bebauung müsste eine Höhe von bis zu 11 m aufweisen. Dies wäre städtebaulich insbesondere wegen der dadurch entstehenden Verschattung des Geländes nicht vertretbar. Eine solche Lärmschutzwand mit der Höhe von 11 m würde zudem eine nicht akzeptable städtebaulich bedrängende Wirkung auf die geplante Wohnbebauung aufweisen. Aus diesem Grund ist dies städtebaulich nicht vertretbar. Ebenso ist aus wirtschaftlichen Gründen eine Erhöhung der bestehenden Lärmschutzwand nicht vertretbar, da das Ziel der Planung ja auch darin besteht, günstigen Wohnraum zu schaffen.

Deshalb werden passive Schallschutzmaßnahmen für die neuen Gebäude festgesetzt. Die bestehende Lärmschutzwand ist aufgrund ihrer Lage unmittelbar an der Landesstraße schalltechnisch wirksam und kann unverändert bleiben. Eine Reduzierung der Gebäudehöhe auf die Höhe der bestehenden Schallschutzwand ist aber im Hinblick auf die durch die übergeordnete Planung vorgegebenen Dichtewerte nicht vertretbar.

Der Bebauungsplan trifft eine Festsetzung zur Sicherung des Erhaltes der bestehenden Lärmschutzwand an der L 3005 (vgl. Kap 7.9).

## **10. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Eschborn und der Versorgungsträger möglich.

Die Zufahrt zum Plangebiet ist durch die geplante verkehrliche Erschließung im Brandfall uneingeschränkt möglich.

Die Wasserversorgung wird durch die Stadt Eschborn als Trinkwasserversorger gesichert. Ebenso wird von der Stadt Eschborn eine normgerechte Löschwasserversorgung gewährleistet. Die Stadt Eschborn sieht hierzu den Bau einer Trinkwasserleitung DN 100 zwischen der Friedensstraße und Sulzbacher Straße vor.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Mischsystem. Die Schmutzwasserleitungen werden an das bestehende Abwassersystem angeschlossen.

Zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers wurde der Boden durch das Büro Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH, Mainz-Kastel überprüft und im Juli 2021 eine gutachterliche Stellungnahme erstellt. Die Untersuchung

hat folgendes ergeben: „Durchlässigkeitswerte sind grundsätzlich als grenzwertig zu betrachten, sodass technisch und wirtschaftlich sinnvoll kaum versickert werden kann.“ Deshalb wird eine Niederschlagswasserrückhaltung vorgesehen, um Überlastungen des Abwassersystems, z. B. bei Starkregen zu vermeiden. Einzelheiten hierzu werden im weiteren Verfahren zur Baurechtschaffung festgelegt.

Ein detailliertes Ver- und Entsorgungskonzept wird nach Konkretisierung der Planung (Ausführungsplanung) erfolgen.

## 11. Bodenschutz, Kampfmittel

Im Plangebiet sind Bodenbelastungen nicht bekannt. Nach den Ergebnissen einer Baugrunduntersuchung sind bei der Entsorgung Materialien der Zuordnungsklasse Z 1.1 und Z = zu erwarten.

Die Fläche wurde auf Kampfmittel untersucht, da sich gemäß der Aussage des Kampfmittelfräumdienstes des Landes Hessen das Flurstück Flur 3 Nr. 19/5 in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Die Untersuchung wurde von Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH im September durchgeführt. Als Ergebnis liegt ein Schreiben bzgl. Kampfmittelortung, Überprüfung von Verdachtspunkten sowie Freimesung Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH, 28.09.2021 vor. Demnach wurden keine Kampfmittel gefunden. Ausgenommen von der Untersuchung wurde der Bereich wo sich ein Zaun befindet, etwa in der Mitte des Baufeldes und die Bereiche vor Grenzzäunen. Die Aussagen wären in diesen Bereichen aufgrund des Vorhandenseins der metallischen Bestandteile nicht aussagekräftig. Bis auf diese Fläche können die Bauarbeiten durchgeführt werden. Die Kampfmitteluntersuchungen in diesen Bereichen werden zu einem späteren Zeitpunkt vor der Bauausführung vorgenommen.

## 12. Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der bauleitplanerischen Abwägung u.a. auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen.

Mit Hilfe der dem Umweltbericht als Anlage beigefügten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sollen die aufgrund der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und den Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt werden, die sich aus der Planung ergeben. Dadurch soll für die bauleitplanerische Abwägung, in der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind, eine quantifizierbare Grundlage geschaffen werden.

Die bei Bilanzierung ermittelte ökologische Wertigkeit zwischen bestehendem Baurecht und der vorgesehenen Neuplanung gewährleistet somit die naturschutzfachlich formale Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft.



Die Vergleichsberechnung hat ergeben, dass durch den Bebauungsplan Nr. 250 keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Vergleich zum bestehenden Baurecht entstehen. So erfolgt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 250 „Südlich der Friedensstraße“ sogar eine rechnerische Aufwertung um ca. 3.300 Wertpunkte, im Vergleich zur Bestandswertigkeit.

Dieses Ergebnis wird in erster Linie aus den Gegebenheiten begründet, dass die Fläche bereits durch den Bebauungsplan Nr. 78 für das Gebiet Taunusblick, Sulzbacher Straße 67 – 85 und Friedensstraße 12 – 36 überplant ist.

Zusätzlich wird durch die planungsrechtliche Festsetzung zur Dachbegrünung im Bebauungsplan Nr. 250 „Südlich der Friedensstraße“ eine hohe Wertigkeit erzielt. So erhalten Dachbegrünungen in der Systematik der angewandten Kompensationsverordnung 19 Wertpunkte und tragen somit bei Eingriffen in einem hohen Maße zum Ausgleich bei. Somit bedarf es keiner weiteren Ausgleichsmaßnahmen oder -flächen für den Bebauungsplan Nr. 250.

### **13. Umweltprüfung**

Gemäß § 2a BauGB hat der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs die Aufgabe, die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichts ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Strukturiert nach Schutzgütern wird der vorhandene Zustand aufgezeigt und die sich derzeit abzeichnenden Umweltauswirkungen des Vorhabens werden dargelegt und bewertet.

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 2a Satz 3 BauGB gesonderte Teil der Begründung und ist der Begründung zum Bebauungsplan dementsprechend beigelegt.

### **14. Artenschutz**

Im Zeitraum von März bis August 2019 wurden vom Fachbüro PGNU – Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH tierökologische Erhebungen der Artengruppen Vögel und Reptilien sowie eine Erfassung von Höhlenbäumen, um etwaige artenschutzrechtliche Konflikte ermitteln zu können und Vermeidungsmaßnahmen zu benennen, durchgeführt.

In diesem Zeitraum wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 9 Vogelarten beobachtet. Bei den erfassten Vogelarten handelt es sich überwiegend um weit verbreitete, allgemein häufige Arten, die sich in Hessen in einem günstigen Erhaltungszustand befinden („grün“ Ampelbewertung) und vielfach in Siedlungsstrukturen (Gärten, Parks o.ä.) angetroffen werden (sog. Ubiquisten). Lediglich zwei Arten sind als planungsrelevant aufzuführen. Hierzu zählen Amsel und Mönchsgrasmücke, die ein Revier im Planungsgebiet aufweisen. Die einzige Vogelart im Planungsgebiet, die einen ungünstigen-unzureichenden Erhaltungszustand („gelb“) aufweist und im Untersuchungsgebiet als Nahrungsgast nachgewiesen werden konnte ist der Stieglitz.

Innerhalb des Eingriffsbereiches befinden sich an einem Kirschbaum Strukturen mit Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte wie Rindenspalten die von

höhlenbrütenden Vogelarten potenziell als Niststätte sowie von Fledermausarten als Sommerquartier genutzt werden können. Aufgrund der negativen Besatzkontrolle der Baumhöhle und der fehlenden Hinweise auf eine vergangene Nutzung ist von keinem Fledermausquartier oder einer regelmäßig genutzten Fortpflanzungsstätte auszugehen. Eine Nutzung als Winterquartier durch Fledermäuse ist aufgrund der Ausstattung ebenfalls unwahrscheinlich.

Der Bebauungsplan enthält aber eine Empfehlung, an den zukünftigen Gebäuden Niststeine für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

Obwohl die Säume im Randbereich der Untersuchungsfläche als Lebensraum für Reptilien als potenziell geeignet erscheinen, wurde kein Vorkommen der europarechtlich geschützten Zauneidechse im Plangebiet nachgewiesen.

Nach den Empfehlungen des Fachgutachters wird darauf hingewiesen, dass gemäß den gesetzlichen Bestimmungen, die Rodung von Gehölzen aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig ist. Weiterhin wird empfohlen, dass je Gebäude mindestens einen Vogelnist- und Fledermauskasten zu installieren und dauerhaft in seiner Funktion zu erhalten ist.

Die Prüfung des geplanten Vorhabens hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

## 15. Klimaschutz / Klimaanpassung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Klimagutachten vom Büro Ökoplana Klimaökologie - Lufthygiene – Umweltplanung, Mannheim erstellt. Als Grundlage für die Berechnungen in dem Gutachten diente die Objektplanung vom 05.10.2021, welche wiederum als Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplans zum Stand der öffentlichen Auslegung und der Trägerbeteiligung 2022 darstellte. Die Untersuchung hat ergeben, dass das Planungsvorhaben nur bedingt den klimaökologischen Zielvorstellungen entspricht. Um die strömungsdynamischen Defizite zu vermeiden bzw. zu reduzieren wurde der Entwurf der Objektplanung überarbeitet.

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse aus dieser Klimaexpertise vorgestellt:

*Auf Grundlage dieser Erkenntnisse wurde daher die geplante Bebauung vom Architekturbüro GRIMM / PRANIĆ / ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFTSGESSELLSCHAFT MBB überarbeitet [...]. Zur Optimierung der Durchströmbarkeit der geplanten Bebauung sind die Baukörper B, C, D und F nach Südosten verschoben. Zudem wurde der Baukörper E um 90° gedreht, wodurch der Abstand zum Grundstück Sulzbacher Straße 80 vergrößert ist.*

*Die Ergebnisse von Windfeldsimulationen zur Planungsvariante zeigen, dass bei vorherrschender Hauptwindrichtung (240°) die Belüftungsintensitäten im Bereich der Grundstücke Taunusblick 52 - 58 gegenüber dem Plan-Zustand zunehmen [...]. Auch die Durchlüftung der geplanten Bebauung in West-Ost-Richtung wird durch die veränderte Baustruktur forciert. Der Flächenanteil mit Luftstagnationstendenzen zeigt sich reduziert.*

*Bei vorherrschenden Westwinden am Tag [...] machen sich die in der Planungsvariante vergrößerten Gebäudeabstände ebenfalls strömungsdynamisch positiv bemerkbar. Auf den Grundstücken Taunusblick 56 – 58 und Sulzbacher Straße 80 erden die im Plan-Zustand (2021) festzustellenden Luftstagnationstendenzen wirksam unterbunden.*

*Auch in den Nachtstunden führt die Planungsvariante gegenüber dem Plan-Zustand [...] zu einer auffallend verbesserten Belüftung der geplanten und bestehenden Bebauung.*

*Mit der vorgelegten Planungsvariante kann somit die örtliche Belüftung in ausreichendem Maße sowohl am Tag als auch in der Nacht gesichert werden. Die Planungsvariante ist daher aus klimaökologischer Sicht zu unterstützen.*

*Die Ergebnisse der Modellrechnungen zu den thermischen Umgebungsbedingungen (Lufttemperatur) und zum Bioklima belegen ansonsten, dass im Plan-Zustand durch die veränderte Nutzungsstruktur am Planungsstandort größtenteils mit einer nur geringfügigen Veränderung der Lufttemperaturverhältnisse zu rechnen ist.*

*Die angedachte Bebauung führt durch die Pflanzung neuer Bäume und durch die Gebäudeverschattung gegenüber dem Ist-Zustand nur zu einer kleinräumigen Lufttemperaturzunahme von ca. ca. 0.2 – 0.8 K.*

*In der Bestandsbebauung sind im Bereich Taunusblick und Sulzbacher Straße sogar geringfügige Lufttemperaturabnahmen (um ca. 0.2 K) zu bilanzieren. Mit einer bedeutsamen Zunahme der Lufttemperatur ist in der in der unmittelbar benachbarten Wohnbebauung nicht zu rechnen.*

Eine detaillierte Bestandsbeschreibung und -bewertung des Schutzgutes Klima erfolgt im Umweltbericht.

In den Bebauungsplan wurden angelehnt an das Klimagutachten Empfehlungen aufgenommen. Diese beziehen sich auf:

- Verwendung heller Beläge  
Zur räumlichen Begrenzung des Wärmeinseleffektes der geplanten Gebäude wird empfohlen, Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen ausschließlich in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen herzustellen.
- Naturnahe Flächenausgestaltung  
Zur Sicherung der begrünten Flächen im Plangebiet wird empfohlen Spielplätze möglichst naturnah, d. h. ohne versiegelte Flächen, zu gestalten.
- Fassadenbegrünung  
Für nach Südwesten und Südosten orientierte Außenwandflächen wird empfohlen, diese mit kletternden oder schlingenden Pflanzen.

## 16. Städtebaulicher Vertrag

Zur Durchführung der Planung wird mit der Bauwilligen ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Als wesentliche Inhalte des städtebaulichen Vertrages sind zu benennen:

- Regelung zur Planungskostentragung
- Bau einer Erschließungsstraße,
- die Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist,
- die Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen,
- die Durchführung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen,
- Regelungen zur Sicherung der Ver- und Entsorgung.

## 17. Städtebauliche Daten

Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 0,14 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß-/Radweg:	ca. 0,01 ha
Private Verkehrsfläche:	ca. 0,03 ha
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 0,53 ha
Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität:	ca. 0,002 ha
Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG – Lärmschutzanlage:	ca. 0,13 ha
Private Grünfläche:	ca. 0,04 ha
<b>Gesamtfläche (aufgerundet):</b>	<b>ca. 0,88 ha</b>

## 18. Bodenordnung

Zur Durchführung der Planung ist ein Bodenordnungsverfahren nach dem 4. Teil des Baugesetzbuches vorgesehen, die die im Plangebiet vorhandenen Grundstücke insofern neu ordnet, dass zweckmäßig gestaltete Baugrundstücke entstehen.

### Anlagen:

- Bestandskarte  
planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern (03/2019)
- Umweltbericht,  
planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern (01/2024)

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 250 „Südlich der Friedensstraße“, Stadt Eschborn, PGNU - Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH, Frankfurt am Main (10/2019)
- Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 250 „Südlich der Friedensstraße“ in Eschborn, KREBS+KIEFER FRITZ AG, Darmstadt (10.06.2020)
- Verkehrsuntersuchung. B-Plan Nr. 250 „Südlich der Friedensstraße“, IMB-Plan GmbH, Hanau (10/2021 mit redaktionellen Änderungen von September 2022)
- Gutachtliche Stellungnahme. Gegenstand: Versickerung, Ermittlung der Durchlässigkeit, Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH, Mainz-Kastel (19.07.2021)
- Klimaexpertise zum Bebauungsplan Nr. 250 „Südlich der Friedensstraße“ in Eschborn, Ökoplana Klimaökologie - Lufthygiene – Umweltplanung, Mannheim (09.01.2024)