

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 128 „BAHNSTRAÙE /  
LANDGRAF-FRIEDRICH-STRAÙE“ DER STADT FRIEDRICHSDORF**



**PLANUNGSTEAM**

Dipl.-Ing. D. Hösel - Dipl.-Ing. K. Richter - Dipl.-Ing. D. Siebert • Liebigstraße 25A • 64293 Damstadt  
Telefon: 06151 / 539309-0 • Fax: 06151 / 539309-28 • e-mail: [planungsteam-hrs@t-online.de](mailto:planungsteam-hrs@t-online.de)

---

## **1.0 Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 27.07.2001,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990,
- der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1993, zuletzt geändert am 17.12.1998 zu Grunde.

Darüber hinaus gelten folgende gesetzliche Bestimmungen:

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.04.1996 in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998.

## **1.1 Übergeordnete Planungen**

Das Plangebiet ist im Regionalplan 2000 als Siedlungsfläche - Bestand ausgewiesen. Der Bebauungsplanentwurf wurde somit gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Frankfurt/Rhein Main für das Gebiet des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt ist der Geltungsbereich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes entlang der Bahnstraße als gemischte Baufläche dargestellt. Das anschließende Gebiet bis zur Landgraf-Friedrich-Straße ist als Wohnbaufläche dargestellt. Demnach ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

## **2.0 Plangeltungsbereich**

Das Plangebiet liegt südlich des Zentrums von Friedrichsdorf, in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhaltepunktes. Das zu beplanende Gebiet wird umgrenzt durch die Bahnstraße im Nordosten, die Philipp-Reis-Straße im Südosten, die Landgraf-Friedrich-Straße im Südwesten und die Wilhelmstraße im Nordwesten. Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Fluren 4 und 6 in der Gemarkung Friedrichsdorf: Flur 4 - 87/3, 88/3, 89/2, Flur 6 – 62/9, 65/11, 30/2, 115/31 teilweise (tlw.), 116/32 tlw., 119/33 tlw., 218 / 35.

Der mit dem Aufstellungsbeschluss vom 06.09.2001 beschlossene Geltungsbereich ist um die Flurstücke 86/3 und 37/1 im Nordwesten des Gebietes reduziert worden. Diese Grundstücke sind bereits einer baulichen Nutzung zugeführt. Eventuell geplante Erweiterungen können nach § 34 BauGB beurteilt werden. Die Erschließung ist ebenfalls gesichert, sodass hier kein Planerfordernis vorliegt.

### **3.0 Städtebauliche Situation / Bestand**

#### **3.1 Plangebiet**

Die Flächen an der Bahnstraße im Nordosten des Geltungsbereiches werden von der Firma Milupa als Parkplätze genutzt. Es sind ca. 26 Stellplätze vorhanden. Das bestehende Gebäude „Bahnstraße 19“ ist seit längerer Zeit ungenutzt. Im Südosten anschließende steht eine Villa aus dem 19. Jahrhundert. Das Gebäude unterliegt nicht dem Denkmalschutz, jedoch sollte die Fassade erhalten werden.

Im Plangebiet befindet sich im südöstlichen Rand das Gelände einer nur teilweise betriebenen Gärtnerei. Sie umfasst eine Fläche von ca. 3.300 qm. Diese Grundstücke sind überwiegend mit Gewächshäusern bebaut, die jedoch nicht mehr genutzt werden.

Die übrigen Flächen des Plangebietes umfassen die Gärten der Bebauung an der Landgraf-Friedrich-Straße sowie der Bahnstraße.

#### **3.2 Umgebung des Plangebietes**

Die städtebauliche Situation nordöstlich der Bahnstraße ist überwiegend durch die gewerbliche Nutzung der Firma „Milupa“ charakterisiert, die eine geschlossene Bauweise mit 4 Vollgeschossen parallel zur Verkehrsfläche umfasst.

Entlang der südwestlichen Grenze der Bahnstraße ist eine Wohnnutzung mit einseitiger Grenzbebauung und durchschnittlich 2 Vollgeschossen vorherrschend. Der Gebäudeabstand wird im wesentlichen durch die Grundstückszufahrten gebildet. Als markante Bauwerke sind das verputzte Fachwerkhaus der Bahnstraße Nr. 9 sowie die Villa aus dem 19. Jahrhundert der Bahnstraße 27 zu bezeichnen. Nur das Gebäude Bahnstraße 27 unterliegt dem Denkmalschutz.

Im Bereich der angrenzenden Wilhelmstraße ist eine Wohn- und Geschäftsnutzung mit durchschnittlich 2-geschossigen Gebäuden vorhanden.

Die Bebauung an der Philipp-Reis-Straße und der Landgraf-Friedrich-Straße ist durch freistehende Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäuser mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss geprägt. Die Gebäude sind vermutlich zwischen 1930 und 1950 gebaut worden. Auf einzelnen Grundstücken sind in den letzten Jahren Reihen- und Mehrfamilienhäuser errichtet worden. Die Grundstücke entlang der Landgraf-Friedrich-Straße haben teilweise eine Tiefe von ca. 80,0 m und werden im rückwärtigen Bereich vorwiegend gärtnerisch genutzt. Partiiell ist bereits eine Bebauung in 2. bzw. 3. Reihe realisiert bzw. geplant worden.

#### **4.0 Abwägungsrelevante Tatbestände**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die Verdichtung eines bestehenden Wohnquartiers geschaffen werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des § 1a (3) BauGB ist nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Immissionsschutzes, der Wasserwirtschaft, des Bodens und des Verkehrs besonders geprüft worden.

Die dem Plangebiet gegenüber liegenden Gebäude der Firma Milupa dienen im wesentlichen der Büronutzung, so dass hier bezüglich der geplanten Nutzungen keine störenden Auswirkungen zu erwarten sind. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet dargestellt. Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Bahnstraße ist ebenfalls als Mischgebiet und der anschließende Bereich im Südwesten als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden.

Demnach sind bei der vorliegenden Planung die Bestimmungen bezüglich der Gebietsabstufungen gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz berücksichtigt worden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, die eine Kennzeichnung im Sinne des § 9 (5) BauGB erfordern, bekannt.

Mit der baulichen Nutzung des Plangebietes wird sich die Verkehrsbelastung auf der Bahnstraße in Verbindung mit dem Knotenpunkt Bahnstraße / Wilhelmstraße erhöhen. Die damit verbundenen Auswirkungen sind in einem gesonderten Gutachten untersucht worden.

Die Auswirkungen der baulichen Nutzung auf die ökologischen Belange werden in der Eingriffs- Ausgleichsbilanz dargelegt.

#### **5.0 Planungsanlass und Planungsziele**

Nach § 1 (3) BauGB ist ein Bebauungsplan aufzustellen, sobald dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planerfordernis für den hier betroffenen Geltungsbereich resultiert im wesentlichen aus den folgenden 3 Faktoren:

- Auf dem Gelände der brachliegenden Gärtnerei wird in absehbarer Zeit eine Umstrukturierung erfolgen. Da keine ausreichenden Flächen für eine Expansion zur Verfügung stehen ist die weitere Nutzung des Geländes als Gärtnerei aus ökonomischen Gründen nicht realisierbar. Eine Bebauung der Fläche nach § 34 BauGB ist aufgrund der Dimension ausgeschlossen. Hier bedarf es daher der eindeutigen Regelung hinsichtlich der Art und des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung. Des weiteren ist die Erschließung der zukünftigen Bebauung zu klären.
- Die auf der Parzelle 88/3 vorhandenen Parkplätze der Firma Milupa werden nicht mehr benötigt. Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Firmengelände selbst nachgewiesen werden. Aufgrund dieser Tatsache kann die Fläche in Verbindung mit dem südlich angrenzenden Grundstück (89/2) einer städtebaulich angemessenen Nutzung zugeführt werden.
- Grundlage für eine weitere Verdichtung der von der Landgraf-Friedrich-Straße zugängigen, ca. 80,00 m tiefen Grundstücke, ist eine städtebaulich geordnete Erschließung. Eine individuelle Erschließung der einzelnen rückwärtigen Bereiche ist mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht zu vereinbaren, wenn alternative Lösungsansätze vorhanden sind.

Mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die bauliche Nutzung der v.g. Teilbereiche geschaffen werden. Die auf den jeweiligen Teilbereichen zulässige Bebauung kann aus städtebaulicher Sicht nur im Gesamtzusammenhang beurteilt werden.

Das Planungskonzept orientiert sich an folgenden Zielen:

- Maßvolle bauliche Verdichtung innerhalb der Ortslage zur Schonung der Ressource „freie Landschaft“;
- Städtebaulich geordnete Erschließung des Blockinnenbereiches;
- Realisierbare Erschließung unter Berücksichtigung der bestehenden Eigentumsverhältnisse;
- Festsetzung der zulässigen überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksverhältnisse;
- Erhaltung des Gebäudes Bahnstraße 21;
- Festsetzung der Art und des Maßes der Nutzung in Anbetracht der umliegenden Wohnbebauung;
- Einbindung der Bebauung in das Ortsbild durch die Erhaltung und Neuanpflanzung von Gehölzen und Begrenzung der zulässigen Traufhöhen;

- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe im Naturhaushalt.

## **6.0 Verkehrserschließung**

### **6.1 Individualverkehr**

Das Plangebiet wird durch eine private Straße über die Bahnstraße erschlossen. Von der geplanten privaten Stichstraße und der Bahnstraße können die Tiefgaragen der festgesetzten Mischgebietsnutzung angefahren werden. Der rückwärtige Bereich wird durch eine parallel zur Bahnstraße verlaufende private Verkehrsfläche erschlossen. Die Lage der Verkehrsfläche ermöglicht eine stufenweise Erschließung des Gebietes. Als 1. Bauabschnitt ist der Parkplatz in Verbindung mit dem südlich angrenzenden Grundstück (89/2) vorgesehen. Die von der Bahnstraße abzweigende Verkehrsfläche verläuft auf der Parzelle 89/2 und wird im Zuge des 1. Bauabschnittes realisiert. Die weitere Umsetzung der Erschließungsstraße ist abhängig von den privaten Planvorhaben. Die Kostenverteilung der Erschließung ist privatrechtlich zu regeln.

In einem Verkehrsgutachten sind die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das umgebene Straßennetz untersucht worden (vgl. Anlage). Für die Untersuchung ist angenommen worden, dass 67 Wohneinheiten mit einer Belegung von 2,4 Einwohnern realisiert werden; d.h. insgesamt werden 161 Personen das Quartier bewohnen.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Wilhelmstraße / Bahnstraße ohne Lichtsignalanlage gewährleistet ist. Es treten zwar teilweise Rückstaus auf, die jedoch stets abgebaut werden können. Eine Veränderung gegenüber der Bestandssituation ist kaum nachweisbar. Negative Auswirkungen auf das übrige Straßenverkehrsnetz sind nicht festgestellt worden.

## **6.2 Ruhender Verkehr**

Auf den Flächen des Mischgebietes ist die Errichtung einer begrünten Tiefgarage vorgesehen. Somit werden für die nicht überbauten Flächen dieser Bereiche keine wesentlichen Verkehrsbelastungen zu erwarten sein. Die erforderliche Stellplatzanzahl ist abhängig von den geplanten Nutzungen und wird im Bauantragsverfahren auf der Grundlage der Stellplatzsatzung festgelegt.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt worden. Nach der gültigen Stellplatzsatzung sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

Des Weiteren sind Parkflächen im Bereich der privaten Verkehrsflächen vorgesehen.

## **6.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof mit S-Bahnhaltestelle und zentraler Busanbindung.

## **7.0 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Die Wasserversorgung der geplanten Neubebauung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Friedrichsdorf. Die Versorgung des Gebietes mit dem erforderlichen Löschwasser ist sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die in der Bahnstraße vorhandene Mischsystemkanalisation und die Kläranlage des Abwasserverbandes Oberes Erlenbachtal. Die in dem Plangebiet zu errichtenden Zisternen werden zur Abwasserminimierung beitragen.

Im Plangebiet werden ca. 67 Wohneinheiten realisiert. Aufgrund der geringen Einwohnerzuwachs sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Wasserver- und Entsorgungsanlagen der Stadt zu erwarten. Folglich kann auf eine ausführliche Stellungnahme entsprechend dem Erlaß „Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ verzichtet werden.

### **7.2 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung (Hausmüll, Sperrmüll, Wertstoffe) wird durch ein privates Unternehmen gewährleistet. Für die differenzierte Müllentsorgung sind 3 – 4 Mülltonnen pro Haushalt erforderlich.

### **7.3 Energieversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung des Plangebietes kann durch eine Erweiterung der vorhandenen Netzanlagen sichergestellt werden. Versorgungsträger für Strom ist die Firma „Süwag“ in Bad Homburg, für die Gasversorgung ist die „Mainova“ in Frankfurt zuständig.

## **8.0 Nutzung und Bebauung**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen des Plangeltungsbereiches sind entsprechend den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes entlang der Bahnstraße als „Mischgebiet (MI)“ und im rückwärtigen Bereich als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt.

Das Mischgebiet ist gemäß § 1 (5) BauNVO hinsichtlich der zulässigen Nutzungen gegliedert worden. In den Teilbereichen von MI 1 und MI 2 sind folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Diese zulässigen Nutzungen entsprechen den in der Bahnstraße und der Wilhelmstraße vorhandenen Strukturen. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie Geschäfts- und Bürogebäuden ist städtebaulich durch die unmittelbare Nähe des Ortskernes und der vorhandenen umgebenen Wohnbebauung zu begründen.

Im Teilbereich MI 3 sind nur Wohngebäude zulässig. Mit der Bebauung der Flächen entlang der Bahnstraße wird der rückwärtige Bereich nicht durch den Verkehrslärm der Bahnstraße beeinträchtigt, so dass diese Flächen besonders für die Wohnbebauung geeignet sind.

Die vorgenommene Differenzierung des Mischgebietes wird sich positiv auf die Wohnqualität des gegenüberliegenden allgemeinen Wohngebietes auswirken. Trotz der ausschließlichen Zulässigkeit von Wohngebäuden im MI 3 bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes gewahrt. Grundlage für die Beurteilung der Eigenart des Gebietes sind MI 1, MI 2 und MI 3, so dass auf der gesamten Fläche eine Mischnutzung im Sinne des § 6 BauNVO entstehen kann.

Folgende, den Planungszielen widersprechende Nutzungen, sind im Mischgebiet unzulässig: Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten. Diese Nutzungen sind teilweise sehr flächenintensiv und somit aufgrund der Dimension des Plangebietes ausgeschlossen worden.

Aufgrund der ruhigen Lage des Innenbereiches sind im Allgemeinen Wohngebiet nur Wohngebäude festgesetzt worden. Aus städtebaulicher Sicht sind vorzugsweise störungsfreie Quartiere für die Wohnnutzung vorzusehen. Ausgeschlossen sind die folgenden flächen- und besucherintensiven Nutzungen: Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 zulässig. Damit wird die nach der BauNVO zulässige GRZ um 0,2 und GFZ um 0,4 unterschritten. Die festgesetzte bauliche Ausnutzung orientiert sich an den in der Umgebung vorhandenen baulichen Strukturen.

Die Begrenzung der Traufhöhen mit 10,00m bis 11,00m entlang der Bahnstraße ermöglicht die Realisierung einer maximal 3-geschossigen Bebauung. Diese Höhenentwicklung ist ebenfalls bei Neubaumaßnahmen an der Bahnstraße erkennbar.

Für den rückwärtigen Bereich (MI 3) ist nur eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und einer maximalen Traufhöhe von 6,70 m zulässig. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante der neuen Erschließungsstraße.

Auch in dem allgemeinen Wohngebiet ist eine tatsächliche Gebäudehöhe von maximal 6,70 m zu realisieren. Das festgesetzte Maß von 7,70 m bezieht sich auf die Erschließungsstraße, die 1,00 m unterhalb der Geländeoberfläche des Grundstückes liegt.

Das zulässige Maß der Nutzung ermöglicht nicht nur die Realisierung eines auf die Planungskonzeption abgestimmten Bauvolumens, sondern berücksichtigt auch die Höhenentwicklung der benachbarten Bebauung.

## **8.3 Bauweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wesentlichen eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt worden. Nur auf den Flächen an der Bahnstraße sind 2 Baulinien festgesetzt, die eine Grenzbebauung bzw. einen geringeren Grenzabstand als in der HBO geregelt, zwingend vorsehen. Einseitige Grenzbebauungen sind in der Bahnstraße häufiger anzutreffen.

#### **8.4 Bauordnungsrecht**

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 87 Abs. 1 HBO Festsetzungen zur Dachausbildung und zu den Materialien getroffen, die die vorhandenen Ortsstrukturen berücksichtigen und sich somit positiv auf das Ortsbild auswirken werden.

Des weiteren wird eindeutig geregelt, dass Stellplätze im Stauraum von Garagen bzw. Carports zulässig sind.

#### **8.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Bedingt durch die intensive Flächennutzung kommt dem Plangebiet in Hinblick auf den Naturhaushalt keine allzu große Bedeutung zu. Dies gilt insbesondere für die überbauten bzw. befestigten Flächen, aber auch die gärtnerisch angelegten Bereiche können für gebietstypische Lebensgemeinschaften nur bedingt Biotopfunktionen übernehmen.

Ziel der Planung ist es, soweit möglich Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts zu minimieren bzw. an Ort und Stelle einen Ausgleich zu schaffen.

In diesem Zusammenhang sind Neuanpflanzungen im Straßenraum sowie eine intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen festgesetzt worden. Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölze sind zu erhalten. Des weiteren ist im Südwesten des Plangebietes die Anpflanzung einer Baumhecke vorgesehen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Flachdächer sind grundsätzlich zu begrünen.

#### **9.0 Eingriff / Ausgleich**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Friedrichsdorf. Die Nutzung des Gebietes wird im wesentlichen durch eine dichte Bebauung mit Gewächshäusern im Südosten, Wohnhäusern und Parkplätzen entlang der Bahnstraße sowie Hausgärten in den übrigen Bereichen bestimmt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind für den Naturhaushalt v.a. die gärtnerisch genutzten Flächen mit ihren Baumbeständen von Bedeutung, da diese wichtige Funktionen als Lebensraum für siedlungstypische Tier-Lebensgemeinschaften übernehmen und sich zudem positiv auf die bioklimatische Situation und das Stadtbild auswirken.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sich der Versiegelungsgrad gegenüber dem aktuellen Zustand nur um etwa 5% erhöhen; der Verlust von Hausgartenflächen wird ca. 15% betragen. Die mit diesen Eingriffen verbundenen bioklimatischen Auswirkungen werden durch Dachbegrünung, intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie durch die im Südwesten anzupflanzende Baumhecke im wesentlichen kompensiert.

Die mit der relativ geringen Neuversiegelung einhergehende Verminderung der Grundwasserneubildungsrate wird durch das Sammeln des überschüssigen Niederschlagswassers in Zisternen ausgeglichen.

Durch die geplanten Maßnahmen zur intensiven Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. zur Begrünung der Dachflächen kann der mit der geplanten Nachverdichtung einhergehende Verlust innerstädtischer Freiflächen als Lebensraum für siedlungstypische Tier-Lebensgemeinschaften nur teilweise kompensiert werden.

Die bauliche Nutzung des bestehenden Parkplatzes wird sich - in Verbindung mit den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen – insgesamt positiv auf das Stadtbild auswirken, zumal die geplante Bebauung die in der Umgebung vorhandenen Strukturen aufgreifen wird. Durch die im Straßenraum anzupflanzenden Bäume wird zudem eine weitere Durchgrünung des Quartiers erzielt.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume, die nicht innerhalb der überbaubaren Flächen liegen, sind zu erhalten. Für Gehölze, die voraussichtlich im Rahmen der zulässigen Baumaßnahmen beseitigt werden müssen, kann durch die im Plan festgesetzten Anpflanzungen im Straßenraum sowie im Südwesten des Plangebietes Ersatz geschaffen werden.

Die Betrachtung des Naturhaushaltes vor und nach dem geplanten Eingriff führt zu dem Ergebnis, dass mit den vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen der geforderte Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Plangebietes geleistet werden kann. Da der zu erwartende Eingriff wegen der geringen Größe des Plangebietes und der vergleichsweise geringen Zunahme an versiegelten bzw. überbauten Fläche insgesamt jedoch als relativ unbedeutend einzustufen ist, werden die Belange der Wohnraumversorgung gegenüber den Ansprüchen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Rahmen der Abwägung als vorrangig eingestuft. Berücksichtigt wurde dabei auch die Tatsache, dass durch die geplante Verdichtung im Innenbereich die Inanspruchnahme bisher unbebauter Offenlandbereiche merklich verringert werden kann.

Desweiteren ist im Rahmen der Abwägung auch der § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen. Demnach ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, wenn u.a. eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig ist. Bei dem Plangebiet hier handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, die in Teilbereichen sicherlich den Anforderungen des § 34 BauGB erfüllt.

## 10.0 Planungsstatistik

Plangeltungsbereich	<b>0,85 ha</b>
– Überbaubare Grundstücksflächen	0,32 ha
– Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Garagen, Zufahrten)	0,09 ha
– Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Hausgarten, Anpflanzflächen)	0,35 ha
– Verkehrsflächen	0,09 ha

Anlagen: Verkehrsplanerische Begutachtung  
Beschreibung und Bewertung des Vegetationsbestandes  
Eingriffs- und Ausgleichsbilanz mit 3 Planzeichnungen

Aufgestellt: Darmstadt, den 02.08.2002 il, BB6-PR-74