

Stadt Kronberg im Taunus

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 157 „Am Auernberg“

Planstand: Januar 2026

Vorentwurf

(Mit aktualisiertem Verkehrsgutachten vom März 2026)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH
Eva Lorenz M.A.

Inhalt

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Veranlassung und Planziel	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	6
1.3	Übergeordnete Planungen.....	7
1.3.1	Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/ RegFNP 2010).....	7
1.3.2	Ziele der Raumordnung	8
1.3.3	Sonstige städtebauliche Konzepte der Stadt Kronberg im Taunus.....	9
1.3.5	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	10
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen.....	10
1.4.1	Topografie.....	10
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	11
1.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	11
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	12
1.5	Innenentwicklung und vorbeugender Bodenschutz, Alternativflächen	12
1.6	Verfahren	13
2	Städtebauliche und planerische Konzeption.....	13
3	Inhalt und Festsetzungen	18
3.1	Art der baulichen Nutzung	18
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	20
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	20
3.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ).....	21
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	21
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	22
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	22
3.4	Verkehrsflächen	23
3.5	Grünflächen	23
3.6	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. Nr. 25a und 25b BauGB).....	24
4	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	24
5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften und Begrünungsmaßnahmen	25
5.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten, Fassaden	25
5.2	Einfriedungen.....	26
5.3	Beleuchtung	26
6	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	26
6.1	Äußere Erschließung	26
6.2	Innere Erschließung.....	27

6.3	ÖPNV-Anbindung	27
6.4	Fuß- und Radverkehr.....	27
6.5	Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung	28
7	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	29
8	Immissionsschutz.....	31
9	Ortsbild und Landschaftsschutz.....	31
10	Klimaschutz und Klimaanpassung	32
11	Baugrund, Boden und Bodenschutz	34
12	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	35
12.1	Hochwasserschutz.....	36
12.1.1	Überschwemmungsgebiete	36
12.1.2	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	36
12.1.3	Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 HWG)	36
12.2	Wasserversorgung.....	36
12.2.1	Bedarfsermittlung.....	36
12.2.2	Wassersparnachweis.....	36
12.2.3	Deckungsnachweis	37
12.2.4	Technische Anlagen	37
12.3	Grundwasserschutz	37
12.3.1	Schutz des Grundwassers.....	37
12.3.2	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/ Heilquellenschutzgebiet.....	38
12.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	38
12.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser.....	38
12.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	38
12.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	39
12.3.7	Bemessungsgrundwasserstände	39
12.3.8	Bauwerke im Grundwasser.....	39
12.3.9	Landesgrundwassermessstellen/-dienst	39
12.4	Schutz oberirdischer Gewässer.....	39
12.4.1	Gewässerrandstreifen.....	39
12.4.2	Gewässerentwicklungsflächen	39
12.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	40
12.4.4	Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern	40
12.5	Abwasserbeseitigung.....	40
12.5.1	Gesicherte Erschließung	40
12.5.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung.....	40
12.6	Abflussregelung	42
12.6.1	Abflussregelung	42

12.6.2	Abflussverhältnisse im Gewässer	43
12.6.3	Hochwasserschutz.....	43
12.6.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	43
12.6.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen	44
12.6.6	Starkregen	44
12.7	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft.....	48
13	Altablagerungen und Altlasten.....	50
14	Hinweise und sonstige Infrastruktur	50
15	Denkmalschutz.....	51
16	Bodenordnung	51
18	Flächenwidmungen im Bebauungsplan.....	52
21	Verfahrensstand	53

1 Vorbemerkungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg im Taunus hat in der Sitzung am 18.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 „Am Auernberg“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Ziel dieser Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuausweisung dringend benötigter Gewerbeflächen. Der betroffene Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2,4 ha und befindet sich derzeit größtenteils in landwirtschaftlicher Nutzung. Planungsrechtlich sind diese Flächen nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Grundlage der Planung ist der im Februar 2025 beschlossene „städtebauliche Rahmenplan Gewerbe im Bereich Kronberg Süd“. Dieser setzt die Entwicklung der zukünftigen Gewerbeflächen „Am Auernberg“ in einen gesamtstädtischen Kontext und formuliert Leitbilder für eine hochwertige, klimaangepasste und landschaftsverträgliche Gewerbeentwicklung. Darauf aufbauend wurde ein vertiefender städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans dient.

Die Fläche ist im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan Frankfurt RheinMain 2010 als *Vorranggebiet für Natur- und Landschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für Regionalparkkorridor* überlagert durch die Signatur für *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* dargestellt.

Die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens ist nach dem Regierungspräsidium Darmstadt (RPDA) als zuständige oberer Landesbehörde nicht erforderlich (s. Kap.1.3).

1.1 Veranlassung und Planziel

Damit Kronberg weiterhin ein attraktiver Wirtschafts- und Gewerbestandort bleibt, muss es strategisches Ziel einer ausgewogenen Stadtentwicklung sein, eine kurz-, mittel- bis langfristige Entwicklungsperspektive für Gewerbeflächenneuausweisungen zu formulieren.

Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen ist erforderlich, um den bestehenden und zukünftigen Bedarf ansässiger Betriebe zu decken, Unternehmensabwanderungen zu vermeiden und Ansiedlungsmöglichkeiten zu schaffen. Eine Gewerbeflächenbevorratung existiert nicht, sodass Kronberg aktuell weder Erweiterungen noch Neuansiedlungen ermöglichen kann. Im Mittelpunkt der Planung steht die Bestrebung, neue Gewerbeflächen auszuweisen, um so den konkreten Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen decken zu können und gleichzeitig eine langfristige Entwicklungsperspektive für die Stadt Kronberg zu schaffen.

Mit dem Bebauungsplan soll ein **Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO** ausgewiesen werden, das eine moderne und differenzierte gewerbliche Nutzung ermöglicht. Zentrale Ziele sind:

- Bereitstellung kurzfristig nutzbarer Gewerbeflächen,
- Sicherung und Entwicklung lokaler Arbeitsplätze,
- städtebaulich hochwertige, klimaangepasste Entwicklung,
- Integration der Regionalparkroute und Schaffung attraktiver Freiräume,
- Optimierung der verkehrlichen Anbindung an die L 3015.

Der Bebauungsplan bildet damit einen wesentlichen Baustein der strategischen Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Kronberg. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde ein konkreter gewerblicher Flächenbedarf der lokalen und regionalen Wirtschaft durch die Wirtschaftsförderung der Stadt Kronberg identifiziert, der durch bestehende Planungen nicht gedeckt werden kann. Die geplante Entwicklung „Am Auernberg“ dient daher der Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt Kronberg sowie der langfristigen Bereitstellung eines modernen, zeitgemäßen und klimaangepassten

Gewerbstandorts. Planziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets i. S. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Kronberg grenzt im Norden und Osten an Oberursel, im Südosten an Steinbach, im Westen und Südwesten an Königstein sowie im Süden an Eschborn und Schwalbach (beide im Main-Taunus-Kreis). Kronberg liegt am Fuße des Taunus, im Norden, Westen und Osten von Wäldern umgeben. Seit dem 28. Juni 1966 ist Kronberg staatlich anerkannter Luftkurort.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Am Auernberg“ befindet sich im Südosten der Kronberger Gemarkung. Insgesamt umfasst die Fläche rund 2,4 ha. Sie befindet sich unmittelbar östlich der Straße Am Auernberg. Die Fläche besteht aus intensiv und extensiv genutzten Acker- und Wiesenflächen, Feldgehölzflächen sowie zwei Parzellen älteren Streuobstwiesenbeständen.

Der vorliegende Geltungsbereich umfasst nach den Planungen nur noch rund die Hälfte gegenüber der im Jahr 2024 im Aufstellungsbeschluss beschlossenen Fläche und wird dementsprechend geändert.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst innerhalb der Gemarkung Kronberg der Flur 12 die Flurstücke 8/1; 8/2; 9/2; 9/3; 9/4; 10/1; 10/2; 61/1 sowie teilweise die Flurstücke 1/1; 1/2; 2; 3; 4; 11; 12/1; 12/2; 12/3; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 63.



Abb. 1.: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan (genordet, ohne Maßstab)

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/ RegFNP 2010)

Kronberg ist im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/ RegFNP 2010) als Mittelzentrum ausgewiesen und mit der Funktion „örtliche Grundversorgung“ im Verdichtungsraum „FrankfurtRheinMain“ versehen. Im direkten Umfeld befinden sich die Mittelzentren Eschborn, Schwalbach und Bad Soden sowie Oberursel, Hattersheim, Hofheim, Kelkheim, Königsstein. Über die Landstraße L 3005 besteht eine direkte Anbindung an die Bundesautobahnen A 5, A 66 sowie A 661 und über die Bundesstraße B 455 an die Nachbarkommunen des Hochtaunuskreises. Neben ihrer Funktion als beliebtes Ausflugsziel gilt die Stadt Kronberg als gehobener Wohnstandort sowie als Gewerbestandort mit namhaften Unternehmen für rund 16.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.

Der zentrale Versorgungsbereich liegt im Bereich der Altstadt und des Berliner Platzes von Kronberg. Weitere Nahversorgungsangebote liegen im südlichen Teil Kronbergs (Westerbachcenter) und im Ortskern von Oberhöchstadt.

Die Flächenverfügbarkeit in Kronberg ist durch die landschaftliche Talausprägung mit wechselnder Topografie und bestehender Siedlungstätigkeit bereits stark eingeschränkt. Die in Kronberg bzw. Oberhöchstadt bestehenden Gewerbeflächen folgen dieser örtlichen Entwicklung und schließen sich ausnahmslos an das südliche Stadtgefüge an.

Im Regionalplan Südhessen/ RegFNP 2010 ist der Bereich als

- **Vorranggebiet für Natur- und Landschaft,**
- **Vorranggebiet Regionaler Grünzug,**
- **Vorranggebiet für Regionalparkkorridor** überlagert durch die Signatur für
- **Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen**

dargestellt.

Ein Zielabweichungsverfahren für den Bebauungsplans Nr. 157 „Am Auernberg“ ist laut einer Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt – Dezernat 31.2 (Schreiben vom 04.08.2025) nicht erforderlich. Formal besteht für den Bebauungsplan Nr. 157 „Am Auernberg“ zwar eine Abweichung zu dem in Ziel Z3.4.2-7 festgelegten Tabellenwert (RegFNP, Tab.3: Fläche (G+M (Anteil) = 0 ha). Aufgrund der Tatsache, dass der Planungshorizont des RPS/ RegFNP 2010 bereits überschritten ist, kann hinsichtlich eines Überschreitens des Tabellenwertes allerdings von einem Zielabweichungsverfahren abgesehen werden. Darüber hinaus liegt die Flächengröße des Geltungsbereichs unterhalb des maßgeblichen Größenschwellenwerts.

1.3.2 Ziele der Raumordnung

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan Hessen (LEP 2020) festgelegt und werden in den drei Regionalplänen Nordhessen, Mittelhessen und Südhessen konkretisiert.

Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen und dazugehörigen Bauflächen hat innerhalb der ausgewiesenen *Vorrangflächen Siedlung bzw. Industrie- und Gewerbe, Bestand und Zuwachs* zu erfolgen. In diesen Bauflächen sind u. a. auch Infrastruktureinrichtungen inbegriffen. Grünflächen werden in der Regionalplanung zu Vorrangflächen Siedlung gerechnet und entsprechend ausgewiesen.

Bei den Vorbehaltsgebieten handelt es sich nicht um Ziele der Raumordnung, sondern um Grundsätze, die im Rahmen der beiden stadtfindenden Bauleitplanverfahren der Abwägung zugänglich sind und ihr auch zugeführt werden müssen. Gleichwohl werden auch diese inhaltlich gewürdigt.

Gegenstand der nachfolgenden Ausführungen ist die Prüfung des geplanten Vorhabens im Hinblick auf die eine Anpassungspflicht begründenden Ziele und die in der Abwägung beachtlichen Grundsätze der Raumordnung.

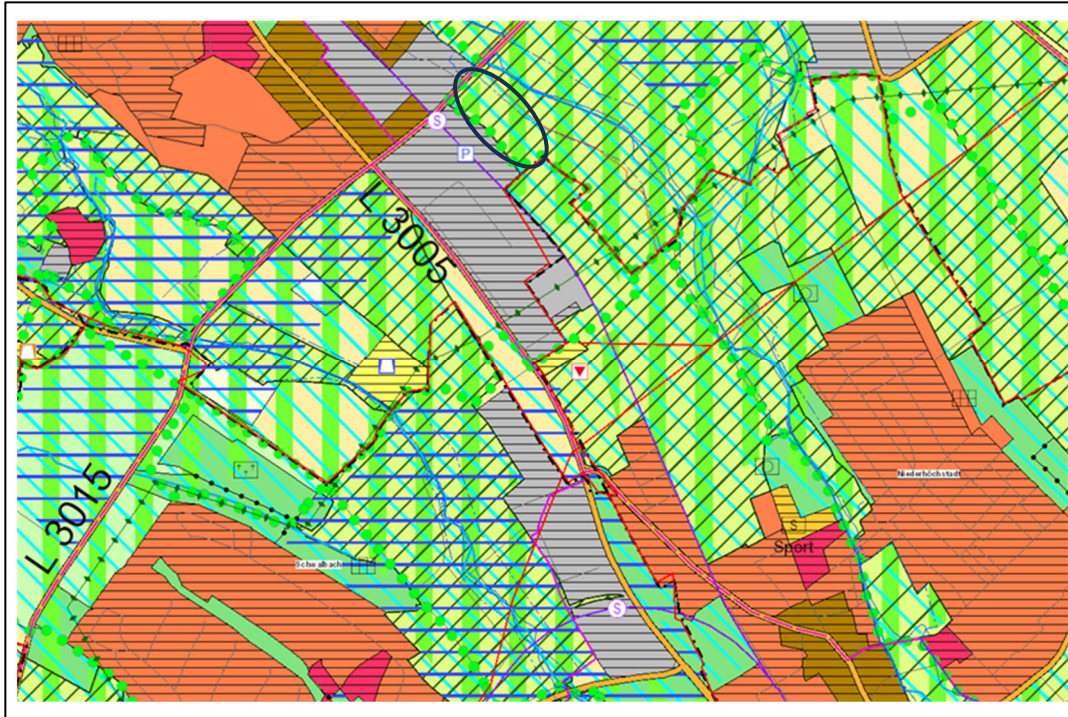


Abb. 2.: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,4 ha. Im RegFNP 2010 ist das Gebiet als *Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Regionaler Grünzug, Regionalparkkorridor* sowie *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* dargestellt.

1.3.3 Sonstige städtebauliche Konzepte der Stadt Kronberg im Taunus

Städtebaulicher Rahmenplan Gewerbe im Bereich Kronberg Süd

Der im Februar 2025 beschlossene „städtebauliche Rahmenplan Gewerbe“ bildet die Hauptgrundlage der Entwicklung. Er definiert für den Standort „Am Auernberg“ insbesondere:

- eine hochwertige gewerbliche Nutzungsmischung,
- eine klimaangepasste und grüne geprägte Freiraumstruktur,
- die Integration der Regionalparkroute,
- eine optimierte Erschließung mit dem geplanten Ausbau des bestehenden Knotens am Campus Kronberg zum Vollknoten,
- eine städtebauliche Einbindung in die bestehende Stadtstruktur mit Anschluss an die Straße Am Auernberg.

Diese Vorgaben wurden für die Bauleitplanung übernommen und weiter konkretisiert.

Stadtentwicklungskonzept und Machbarkeitsstudie Gewerbestandortentwicklung (2023)

Die gesamtstädtischen Analysen bestätigen einen akuten Gewerbeflächenmangel und die Notwendigkeit, neue Flächen bereitzustellen, um:

- ansässige Betriebe zu halten,
- Erweiterungen zu ermöglichen,

- Neuansiedlungen zu realisieren und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit Kronbergs langfristig zu sichern.

Der Standort „Am Auernberg“ wurde neben dem „Kronberger Hang“ als eine der prioritären Entwicklungsflächen bewertet.

1.3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich gibt es keinen Bebauungsplan. Die Fläche wird als Außenbereich gem. § 35 BauGB bewertet. Der nun vorliegende Geltungsbereich umfasst lediglich rund die Hälfte der im Jahr 2024 im Aufstellungsbeschluss festgelegten Fläche und wird dementsprechend geändert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 132-1 „Bendersee“ aus dem Jahr 2000 grenzt im Norden an den Geltungsbereich. Überlagerungen der Geltungsbereiche ergeben sich im südlichen Bereich der Landesstraße L 3015. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 116 „Gewerbegebiet-Süd“ aus dem Jahr 1979. Die bestehende Straße Am Auernberg ist derzeit vollständig innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Gewerbegebiet-Süd und liegt zukünftig innerhalb des geplanten Geltungsbereiches.

1.3.5 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet „Am Auernberg“ liegt nicht in einem nach § 26 BNatSchG gesetzlich geschützten Landschaftsschutzgebiet (LSG). Das nächstgelegene LSG (Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main, Nr. 2412001) befindet sich südlich von Steinbach in rund 4 km Entfernung. Im Rahmen einer möglichen Ausweisung werden keine Landschaftsschutzgebiete betroffen sein. Ein förmliches LSG-Änderungsverfahren wird damit nicht notwendig.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG) „Waldwiesenbachtal von Oberhöchstadt“ befindet sich in über 3 km Entfernung. Eine direkte oder indirekte Beeinträchtigung des NSG kann im Rahmen einer möglichen Ausweisung aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. Das FFH-Gebiet „Sauerbornsbachtal bei Schwalbach a. T. (DE5817303)“ liegt rund 1,5 km westlich des Planungsgebietes. Nach der im Dezember 2025 durch PlanÖ abgeschlossenen Natura-2000-Vorprüfung ist bei Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets Nr. 5817-303 „Sauerbornsbachtal bei Schwalbach am Taunus“ zu rechnen.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kronberg im Hochtaunuskreis. Die Geländehöhen im Planungsumfeld bewegen sich zwischen ca. 197 m ü. NHN (Kreuzungsbereich Am Auernberg/ L 3015) und ca. 189 m ü. NHN. In Richtung Westerbach fällt das Gelände auf Höhen von ca. 181 – 186 m ü. NHN ab.

Aus naturräumlicher Sicht, gehört das Areal zur Haupteinheit „Main-Taunusvorland“ und weiter differenziert zur Teileinheit „Nordöstliches Main-Taunusvorland“ (Umweltatlas Hessen, Klausing 1988). Dabei handelt es sich um ein dem Taunus vorgelagertes Randhügelland mit verbreiteten Lössböden und einem geologischen Aufbau aus tertiären Schichten. Historisch führt die südliche Exposition zur Verbreitung von Obstanbau und Ackernutzung. Durch die Nähe zu den Ballungsräumen am Main werden die Freiflächen zunehmend durch Bebauung für Wohn- und Gewerbenutzung zerstört.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich geprägt und weist bis auf eine kleine landwirtschaftliche Scheune keine baulichen Anlagen oder gewerbliche Nutzungen auf. Die Flächen werden als Acker- und Wiesenflächen genutzt, die überwiegend offen und frei von Bebauung sind. Die Nutzungsdensität variiert zwischen extensiv genutzten Wiesenbereichen und intensiver bewirtschafteten Acker-schlägen.

Im westlichen Bereich grenzen einzelne Feldgehölze, Strauchgruppen und ältere Streuobstbäume an, die – insbesondere in den Randbereichen – die Offenfläche gliedern und wertvolle Habitatstrukturen für verschiedene Tierarten darstellen. Diese Gehölze bilden zugleich den Übergang zur bestehenden Gewerbenutzung westlich der Straße Am Auernberg, ohne selbst Teil einer Bebauung zu sein.

Eine dauerhafte Bebauung mit Ausnahmen der o.g. Scheune oder technische Infrastruktur befinden sich nicht im Geltungsbereich. Die vorhandenen kleinräumigen Nutzungen – wie temporäre Gartennutzungen oder angrenzende Weideflächen – liegen außerhalb des Geltungsbereichs und haben keinen prägenden Einfluss auf die innere Struktur des Plangebiets.

Durch seine heutige überwiegend offene Nutzung besitzt das Areal eine landschaftsräumliche Offenheit, welche sowohl die Kaltluftentstehung als auch die ökologische Durchlässigkeit im Übergang zur Talau des Westerbachs begünstigt.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Das Plangebiet „Am Auernberg“ ist verkehrlich bereits erschlossen. Die Anbindung erfolgt über die bestehende Straße Am Auernberg, die unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzt und das Gewerbegebiet „Kronberg Süd“ erschließt. Von dort besteht eine direkte Verbindung zur L 3015 (Am Schanzenfeld), welche als übergeordnete Sammelstraße die Verbindung zur Frankfurter Straße (L 3005) herstellt. Über die L 3005 besteht Anschluss an die B 455 sowie eine direkte Anbindung zur A 66 (Rhein-Main-Schnellweg) und zur A 5. Damit ist Kronberg insgesamt gut in das regionale Hauptverkehrsnetz Rhein-Main angebunden.

Die verkehrliche Leistungsfähigkeit der umgebenden Knotenpunkte wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (Schlothauer & Wauer 2026) untersucht. Das Gutachten bestätigt, dass die geplanten Nutzungen durch geeignete Anpassungen der bestehenden Verkehrsanlagen insgesamt verträglich abgewickelt werden können, wenngleich in einzelnen Spitzenzeiten erhöhte Auslastungen auftreten.

Durch die Kombination aus leistungsfähiger straßenseitiger Anbindung, direkter ÖPNV-Erreichbarkeit und Anbindung an das Radwegenetz gilt das Plangebiet als verkehrlich gut integriert und erfüllt die Anforderungen an einen modernen, multimodal erreichbaren Gewerbestandort und ist bereits erschlossen.

Der öffentliche Personennahverkehr ist durch die unmittelbare Nähe zur S-Bahn-Station „Kronberg Süd“ sowie zur Buslinie an der gleichnamigen Haltestelle gesichert. Beide Haltestellen liegen etwa 100 m westlich des Plangebiets und sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die vorhandene Anbindung an den Nahverkehr stellt einen wesentlichen Standortvorteil dar und unterstützt die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt künftig über eine neu herzustellende Erschließungsstraße und die Straße Am Auernberg. Das Gebiet wird außerdem von der bestehenden Regionalparkroute tangiert, die östlich am Kronberger Gewerbestandorts vorbeiführt. Diese Wegeverbindung ist Bestandteil des regionalen Radverkehrsnetzes und dient gleichzeitig der fußläufigen Erschließung des umgebenden Freiraums.

1.4.4 **Besitz und Eigentumsverhältnisse**

Die Fläche umfasst rund 2,4 ha und ist in Streubesitz. Ein Umlegungsverfahren wird durchgeführt.

1.5 **Innenentwicklung und vorbeugender Bodenschutz, Alternativflächen**

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Kronberg hat sich bereits vor der BauGB-Novelle 2013 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Die Flächenverfügbarkeit in Kronberg ist durch die landschaftliche Talausprägung mit wechselnder Topografie und bestehender Siedlungstätigkeit bereits stark eingeschränkt. Die in Kronberg bzw. Oberhöchstadt bestehenden Gewerbeflächen folgen dieser örtlichen Entwicklung und schließen sich ausnahmslos an das südliche Stadtgefüge an.

Eine systematische Potenzialanalyse im Rahmen der Machbarkeitsstudie Gewerbestandortentwicklung (2023) ergab, dass im gesamten Stadtgebiet keine nennenswerten innerstädtischen Gewerbeflächenreserven bestehen. Weder durch Reaktivierung noch durch Nachverdichtung können Flächenbedarfe gedeckt werden.

Im Zuge der regionalen Standortentwicklung ergeben sich perspektivisch Entwicklungsmöglichkeiten auf dem bestehenden Areal von Procter & Gamble (P&G) im Bereich „Kronberg Süd“. Dieses Areal wird jedoch erst nach Umsetzung des „One-Campus-Modells“ am Standort Schwalbach zur Disposition stehen. Ein Freiwerden der Flächen wird frühestens ab 2030 angenommen.

Da der künftige Umfang der freiwerdenden Flächen und deren Nutzbarkeit derzeit nicht gesichert prognostiziert werden kann, sind sie nicht geeignet, den kurzfristigen und mittelfristigen Gewerbeflächenbedarf Kronbergs zu decken. Zudem ersetzt das P&G-Areal keine strategische Gewerbeflächenentwicklung, sondern kann diese lediglich ergänzen. Gleichzeitig handelt es sich hierbei ausnahmslos um private Flächen, auf die die Kommune keinen unmittelbaren Zugriff hat.

Vor diesem Hintergrund ist eine kurzfristige Innenentwicklung zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs nicht möglich. Die Ausweisung der Fläche „Am Auernberg“ stellt daher eine notwendige Außenbereichsentwicklung dar, um die akuten und künftigen Bedarfe der ansässigen Betriebe zu sichern, Neuansiedlungen zu ermöglichen und Abwanderungen zu verhindern.

1.6 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im 2-stufigen Regelverfahren des Baugesetzbuchs (BauGB) mit Umweltprüfung durchgeführt.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Kronberg hat sich über die Jahrhunderte hinweg an vielen Stellen seinen historisch gewachsenen Charakter bewahrt. Die Burg als Ursprung der Siedlung und die malerischen Gassen mit ihren mittelalterlich anmutenden Fachwerkhäusern bestimmen die Atmosphäre der Kernstadt Kronberg.

Kronberg ist Teil des europäischen Verkehrsdrehkreuzes „FrankfurtRheinMain“. Die City von Frankfurt am Main ist von Kronberg mit dem Auto oder von den zwei Kronberger S-Bahnhöfen aus in weniger als einer halben Stunde zu erreichen – die Messe Frankfurt sogar noch schneller. Genauso nah liegt der Flughafen Frankfurt am Main, eines der weltweit bedeutendsten Luftfahrtdrehkreuze. Die Lage im Zentrum der Wirtschaftsregion FrankfurtRheinMain macht Kronberg im Taunus zu einem begehrten Unternehmensstandort. Dabei wird bei der Stadtplanung die Balance zwischen dem bewussten und schonenden Umgang mit dem Bestand und den Anforderungen an modernes Bauen und zeitgemäße Nutzungen gewahrt.

Die Stadt Kronberg im Taunus fungiert primär als Standort für Handwerk, Forschung und Entwicklung, den IT- und Consultingsektor, Dienstleistungen in der Automobilbranche, produzierendes Gewerbe sowie den Lebensmittelhandel. Rund drei Viertel des aktuellen Gewerbesteueraufkommens entfallen dabei auf höherwertige Wirtschaftsbereiche wie Unternehmensberatungen, Forschung und Entwicklung sowie Finanzdienstleistungen. Als zweitgrößte Wirtschaftsgruppe folgen mit etwa 25 Prozent das produzierende Gewerbe und das Handwerk.

Im Vergleich zu anderen Kommunen der Region (u. a. Bad Homburg, Eschborn, Oberursel, Friedrichsdorf, Steinbach und Königstein) hat Kronberg in den vergangenen Jahren keine neuen Gewerbeflächen entwickelt. Die letzte größere Gewerbeflächenausweisung erfolgte im Jahr 1999 (Gewerbegebiet Benderssee) und liegt damit bereits 27 Jahre zurück.

Die städtische Wirtschaftsförderung erhebt seit 2014 kontinuierlich die gewerblichen Flächenbedarfe, differenziert nach Expansionsbedarfen ansässiger Unternehmen sowie Anfragen externer ansiedlungsinteressierter Betriebe. Im Zeitraum von 2014 bis zum 31.12.2025 meldeten insgesamt 18 Kronberger Bestandsunternehmen einen Expansions- und Flächenbedarf an. Von diesen Unternehmen sind inzwischen drei mangels geeigneter und verfügbarer Erweiterungsmöglichkeiten abgewandert und haben den Standort Kronberg verlassen.

Zu den expansionswilligen Kronberger Unternehmen zählen überwiegend Handwerksbetriebe. Der gemeldete Flächenbedarf liegt hierbei zwischen 1,0 und 1,5 Hektar. Die benötigten Nutzflächen bewegen sich in einer Größenordnung von etwa 500 bis 1.000 m² und reichen bis zu rund 7.000 m².

Der Flächenbedarf externer Unternehmen (ohne Logistikunternehmen), die eine Ansiedlung in Kronberg anstreben, lag im Fünfjahresmittel der Jahre 2020 bis 2024 bei rund 6,6 Hektar. Im Jahr 2025 (01.01.–31.12.) verzeichnete die Stadt Kronberg externe Ansiedlungsanfragen mit einem außergewöhnlich hohen kumulierten Flächenbedarf von insgesamt 22 Hektar (ebenfalls ohne Logistikunternehmen). Hierbei handelte es sich insbesondere um Vorhaben aus den Bereichen Rechenzentren und Energiespeicher.

Zunehmend erreichen die Stadt Anfragen zur Realisierung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, die regelmäßig einen erheblichen Flächenbedarf erfordern. Entsprechende Interessenbekundungen werden nicht in die offizielle Erfassung der Flächenbedarfe aufgenommen.

Die konkreten Gewerbeanfragen zeigen, dass in Kronberg dauerhaft eine hohe Nachfrage nach geeigneten Gewerbeflächen besteht. Die Entwicklung neuer Gewerbeflächen ist aus Sicht der städtischen Wirtschaftsförderung zwingend notwendig, um wichtige Bestandsunternehmen an den Standort Kronberg im Taunus zu binden, Abwanderung zu verhindern und um neue zukunftsweisende Unternehmen für den Standort zu gewinnen. Hierfür ist auch eine strategische Flächenbevorratung notwendig, um im Bedarfsfall über geeignete Reserven zu verfügen und dauerhaft handlungsfähig zu bleiben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Auernberg“ beabsichtigt die Stadt Kronberg im Taunus, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen zu schaffen. Ziel ist es insbesondere, ein bedarfsgerechtes Flächenangebot für heimische Unternehmen und Betriebe bereitzustellen.

Die städtebauliche Konzeption für das Gewerbegebiet „Am Auernberg“ orientiert sich an den Vorgaben des **städtebaulichen Rahmenplans Gewerbe im Bereich Kronberg Süd (2025)** sowie den Ergebnissen der **Machbarkeitsstudie Gewerbebestandortentwicklung (2023)**.

Der Standort wurde darin als eines der prioritären Entwicklungsareale für die gewerbliche Zukunft Kronbergs eingestuft insbesondere aufgrund seiner Lage an der S-Bahnstation Kronberg Süd.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines kompakten, hochwertigen und klimaangepassten Gewerbegebiets, das sich in Maß, Struktur und Freiraumkonzept in die Umgebung einfügt und gleichzeitig moderne Arbeits- und Betriebsformen ermöglicht.

Städtebauliches Grundkonzept

Das städtebauliche Grundkonzept für das Gewerbegebiet „Am Auernberg“ basiert auf der Ergänzung und Arrondierung des bestehenden Gewerbebestandes Kronberg Süd durch eine klar strukturierte, in die Topografie und den Landschaftsraum eingebundene Bebauung. Die Bebauungsstruktur orientiert sich an der vorhandenen gewerblichen Prägung des Umfelds sowie an der landschaftlichen Situation im Übergang zum Westerbachtal. Durch die Verknüpfung von Gewerbeflächen, Grünräumen, Wegenetzen und dem öffentlichen Verkehr in unmittelbarer Nähe zur S-Bahnstation Kronberg Süd, entsteht ein **integrierter Standort**, der sowohl funktional als auch städtebaulich und landschaftlich den Anforderungen einer nachhaltigen Gewerbeentwicklung entspricht.

Die Planung folgt den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans Gewerbe Kronberg – Vertiefungsbe-
reich Am Auernberg (AS+P, März 2025).

Zentrale Elemente des Entwurfes sind:

Ausbildung eines stadträumlich gefassten Gewerbestandorts

Die Bebauung wird so angeordnet, dass eine **klar definierte Raumkante** entlang der Straße „Am Auernberg“ entsteht. Hierdurch wird der bestehende Gewerbestandort nach Osten arrondiert und städtebaulich gefasst. Gleichzeitig bleibt der Übergang zum offenen Landschaftsraum im Osten durch eine zurückhaltende Bebauung und Grün- und Freiflächen ablesbar.

Zur Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Qualität des Stadteingangsbereich werden die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes differenziert geregelt. Für die vorderen Teilbereiche 1a/1b sowie 2 schlägt der Entwurf ausschließlich Nutzungen aus dem Büro- und Dienstleistungssektor gegenüber Handwerks- und produzierenden Gewerbe vor. Diese Einschränkungen begründen sich zum einen aus der hohen Sichtbarkeit und Fernwirkung der Gebäude im Stadteingangsbereich, die erhöhte Anforderungen an die bauliche Qualität stellen, und zum anderen aus den bestehenden topografischen Höhenunterschieden mit starkem Gefälle in Richtung Westerbach. Der Knotenpunkt an der L 3015 soll damit **als städtebaulich prägnanter Stadteingang** ausgebildet und durch bauliche Akzente hervorgehoben werden.

Für den östlich gelegenen, topografisch weniger bewegten Teilbereich 3 schlägt der Rahmenplan ergänzende, kleinteilige handwerkliche und produzierende Gewerbenutzungen, beispielsweise für lokale Unternehmen, vor.

Das geplante Gewerbegebiet „Am Auernberg“ stellt eine **funktionale Ergänzung** zum bestehenden Gewerbegebiet Kronberg Süd dar. Die neue Bebauung schließt unmittelbar an die vorhandenen Strukturen an und wertet den Standort als zusammenhängenden, leistungsfähigen Wirtschaftsraum weiter auf. Die Gebietsergänzung führt zu einer klaren räumlichen Ordnung und ermöglicht kurze Wege zwischen bestehenden und neuen Betrieben. Zugleich werden Synergieeffekte insbesondere in den Bereichen Erschließung, Mobilität, Infrastruktur und Wirtschaft befördert.

Differenzierte Höhenentwicklung und Baukörperstaffelung

Im Bereich des nördlichen Stadteingangs und entlang der zentralen Erschließung sind höhere Baukörper vorgesehen, die den Standort akzentuieren und eine klare Adressbildung ermöglichen. In Richtung Osten und Süden wird die Bebauung in ihrer Höhe reduziert, um einen **verträglichen Übergang zum Landschaftsraum und zu den angrenzenden Freiflächen** sicherzustellen.

Das Teilbaugebiet 1/1b unmittelbar an der Landesstraße nutzt die tieferliegende Topografie des Grundstückes und setzt zur Adressbildung und Akzentuierung des Stadteingangs in diesem Bereich den Hochpunkt für das Gebiet. In Richtung Südosten reduziert sich der städtebauliche Entwurf, die zulässige Geschossigkeit bzw. Höhe wird reduziert um einen verträglichen Übergang zum Landschaftsraum einzuleiten.

Für die beiden in Richtung Landesstraße gelegenen Teilbaugebieten 1a und 2 wird die maximale Zulässigkeit von vier Geschossen (max. 15 m) festgesetzt. Für einen kleineren zukünftig an Gebietsanbindung gelegene Teilbaugebiet 1b werden als Pendant zur gegenüberliegenden Accenture maximal sechs Vollgeschosse (22 m) vorgeschlagen. Durch das tieferliegende Gelände erfolgt dennoch eine harmonische Höhenanpassung an die Bestandsbebauung des Auernbergs.

Im östlichen Baufeld 3 werden die maximal zulässigen Geschosshöhen auf zwei Geschosse (8 m) reduziert. Für mögliche Produktionsgebäude oder handwerkliche Betriebe ist die Geschosshöhe aber weiterhin gut geeignet. Hin zum Naturraum kann gleichzeitig so eine gemäßigte bauliche Raumkante in reduzierter

Höhe sichergestellt werden. Durch diese Staffelung wird eine ausgewogene und ansprechende Einbindung in die Topografie erreicht und gleichzeitig eine Überformung des Landschaftsraums vermieden.

Nutzungskonzept

Die Machbarkeitsstudie zur Gewerbestandortentwicklung empfiehlt für den Standort „Am Auernberg“ insbesondere arbeitsplatzintensive und emissionsarme Nutzungen, die aufgrund der Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt Kronberg Süd, zur Rhein-Main-Region sowie zu bestehenden Forschungs- und Unternehmensstandorten besonders standortgerecht sind.

Der Nutzungsschwerpunkt liegt auf:

- Büro-, Verwaltungs- und Unternehmensdienstleistungen,
- Forschung und Entwicklung,
- technologieorientierten und wissensbasierten Betrieben,
- nicht störenden gewerblichen Nutzungen sowie produzierenden und handwerklichem Gewerbe

Erschließungs- und Mobilitätsstruktur

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt vom geplanten vierarmig ausgebauten Knotenpunkt Campus Kronberg/L 3015 über eine neu herzustellende Verbindungsstraße, die in die vorhandene Bestandsstraße einschwenkt. Die heutige Zufahrt bleibt für den Fuß- und Radverkehr sowie als Feuerwehr- und Notzufahrt erhalten, wird jedoch für den allgemeinen Kfz-Verkehr durch z.B. Poller gesperrt, während der Hauptanschluss verlegt und leistungsfähig ausgebaut wird.

Die innere Erschließung folgt einer klaren, übersichtlichen Struktur mit kurzen Wegen innerhalb des Gebiets. Der ruhende Verkehr soll **überwiegend in Tiefgaragen** untergebracht werden, ergänzt durch begrenzte oberirdische Stellplätze für Besucher. Dadurch werden oberirdische Flächen minimiert und für Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten nutzbar gemacht.

Der Standort ist durch die Nähe zum **S-Bahn-Haltepunkt Kronberg Süd** sowie durch die Einbindung von Fuß- und Radwegen besonders gut an den Umweltverbund angebunden. Die **Regionalparkroute** wird entlang des Landschaftsraums geführt und in das bestehende Rad- und Wegenetz integriert und wird über den neu ausgebauten Knotenpunkt geführt. Das Überqueren der Landesstraße kann so in diesem Bereich gleichzeitig für Fuß- und Radfahrer deutlich sicherer gestaltet werden.

Freiraum- und Grünkonzept

Ein wesentlicher Bestandteil der Konzeption ist die Ausbildung qualitätsvoller Freiräume. Vorgesehen sind:

- öffentliche und private Grün- und Freiflächen mit Aufenthalts- und Retentionsfunktionen,
- ein landschaftlich geprägter Grünraum im Übergang zum Westerbach,
- Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen, der Regionalparkroute sowie in Hof- und Stellplatzbereichen,
- extensive Dachbegrünungen in Kombination mit Photovoltaikanlagen,
- Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und -verzögerung

Diese Maßnahmen dienen der Klimaanpassung, der Verbesserung des Mikroklimas sowie der ökologischen Aufwertung des Standorts. Das Klimagutachten bestätigt, dass die gewählte Bebauungs- und

Freiraumstruktur die klimatischen Ausgleichsfunktionen des Umfelds weiterhin gegeben ist und in keinem relevanten Umfang beeinträchtigt wird.

3 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 157 „Am Auernberg“ setzt ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und bilden die geeignete Grundlage für eine vielfältige Mischung aus Büro-, Dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungen. Die allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 8 BauNVO in Verbindung mit § 13 BauNVO.

Das Gewerbegebiet „Am Auernberg“ soll entsprechend des städtebaulichen Rahmenplans Gewerbe im Bereich Kronberg Süd ein hochwertiges, klimaangepasstes und innovationsorientiertes Gewerbegebiet werden, das moderne Arbeitsformen und eine Mischung aus Dienstleistung, Forschung & Entwicklung, Technologie- und wissensbasierten Gewerbebetrieben ermöglicht. Dazu gehören auch Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden Gewerbes, die aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation am Stadteingang jedoch auf bestimmte Teilbereiche beschränkt festgesetzt werden.

Die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die ausgeschlossenen Nutzungen ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans auf Grundlage der BauNVO. Mit den getroffenen Regelungen wird der Rahmen der bundesrechtlichen Gebietstypik genutzt und zugleich standortspezifisch konkretisiert:

Allgemein zulässige Nutzungen

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Diese Nutzungen bilden den Kern der angestrebten Gebietsstruktur. Sie ermöglichen eine flexible Ausgestaltung der Baufelder und fördern insbesondere die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Betriebe aus den Bereichen Büro, Dienstleistung, Forschung und Entwicklung sowie technologieorientiertes Gewerbe. Sie

ermöglichen eine flexible Ausgestaltung der Baufelder und fördern die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Betriebe aus den Bereichen Dienstleistung, Forschung und Entwicklung, technologieorientiertes Gewerbe sowie modernes Handwerk, soweit diese keine erheblichen Störungen verursachen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Zur funktionalen Ergänzung des Gewerbegebiets können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen dient der **betrieblichen Funktionsfähigkeit** sowie der **Standortattraktivität**, ohne den gewerblichen Charakter des Gebiets zu verändern. Die Entscheidung über ihre Zulassung erfolgt im Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen betrieblichen Erfordernisse, der städtebaulichen Einbindung sowie möglicher Nutzungskonflikte.

Ausschluss bestimmter Nutzungen

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung und zur Vermeidung gebietsunverträglicher Nutzungen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe aller Art,
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie,
- Lagerhäuser,
- Lagerplätze als selbständige Anlagen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

Der Ausschluss dieser Nutzungen dient insbesondere der Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, der Vermeidung eines erhöhten kunden- und verkehrsintensiven Zielverkehrs sowie der Wahrung eines hochwertigen, arbeitsplatzorientierten Gebietscharakters. Lager- und verkehrsintensive Nutzungen sowie Vergnügungsstätten stehen zudem im Widerspruch zu der angestrebten städtebaulichen und freiraumbestimmten Qualität des Standorts.

Darüber hinaus werden zur **funktionalen Gliederung des Gewerbegebiets** in den Teilbaugebieten 1a/1b und 2 folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Handwerksbetriebe,
- produzierendes Gewerbe.

Der Ausschluss dieser Nutzungen in den **Teilbaugebieten 1/1a und 2** dient der gezielten Steuerung der Gebietsentwicklung. Diese Teilbereiche übernehmen insbesondere aufgrund ihrer städtebaulich exponierten Lage, mit der vorgesehenen Geschossigkeit von vier bzw. sechs Vollgeschossen eine adress- und stadteingangsprägende Funktion ein. Hierzu kommt die eine topografischen bewegten Geländesituation die es baulich in die Grundstücke anzupassen gilt. Vorrangig emissionsarme, flächeneffiziente und arbeitsplatzintensive Nutzungen aus den Bereichen Büro, Dienstleistung sowie Forschung und Entwicklung sind hier anzusiedeln.

Im **Teilbaugebiet 3** sind demgegenüber auch handwerkliche und produzierende Gewerbebetriebe zulässig. Dieser Bereich weist günstigere funktionale und topografische Voraussetzungen für Nutzungen mit höherem Flächenbedarf und einer geringerer Geschossigkeit auf. Durch diese Differenzierung wird eine bedarfsgerechte Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und Nutzungskonflikten innerhalb des Plangebiets wird vorgebeugt.

Insgesamt schafft die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines klar gegliederten zukunftsorientierten, klima- und standortangepassten Gewerbegebiets für Gewerbenutzungen aller Art. Durch eine gezielte Steuerung der Nutzungen im Bereich der Teilbaugebiet 1a/1b und 2, wird eine klare funktionale Ausrichtung gewährleistet, die zur Sicherstellung des Standortes „Am Auernberg“ als qualitätsvollen Gewerbebestandort der Stadt Kronberg im Taunus beitragen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Für das Gewerbegebiet wird einheitlich eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6** festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an den städtebaulichen Zielsetzungen des Rahmenplans und den spezifischen Anforderungen eines modernen, flächeneffizienten Gewerbebestandortes.

Die festgesetzten GRZ ermöglichen wirtschaftlich tragfähige Gebäudestrukturen, ohne die städtebaulichen Freiräume und Grünstrukturen zu beeinträchtigen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu berücksichtigen.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch diese Anlagen um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, überschritten werden (Kappungsgrenze).

3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Im Vorentwurf ist derzeit keine GFZ festgesetzt. Diese wird nach weiteren Konkretisierungen des Planentwurfs bei Bedarf zum Entwurf ergänzt.

Grundsätzlich sind die getroffenen Festsetzungen (Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse und Gebäudehöhe) ausreichend, um die bauliche Entwicklung zu steuern.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Gewerbegebiet „Am Auernberg“ differenziert auf Z = II bis VI festgesetzt, um die abgeleitete Höhenstaffelung mit Schaffung von Hochpunkten im Stadteingangsbereich, mit Einbindung in das bestehende Gewerbegebiet „Kronberg Süd“ sowie den Übergang zum angrenzenden Landschafts- und Freiraum abzubilden. Die Zahl der Vollgeschosse wird differenziert, um den städtebaulichen Vorgaben des Rahmenplans sowie der gewünschten Höhenstaffelung innerhalb des Gewerbegebiets zu entsprechen.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind zulässig:

- in den nördlichen Teilbaugebieten 1a und 2 bis zu IV Vollgeschosse,
- im nördlichen Teilbaugebiet 1b bis zu VI Vollgeschosse,
- im südöstlichen Teilbaugebiet 3 bis zu II Vollgeschosse.

Die höhere Geschossigkeit in den nördlichen Bereichen trägt der städtebaulichen Bedeutung des Gebietseingangs, der Nähe zu bestehenden gewerblichen Strukturen sowie der guten verkehrlichen und infrastrukturellen Anbindung Rechnung. Die reduzierte Geschossigkeit in den südöstlichen Baufeldern gewährleistet einen maßstäblichen Übergang zum Landschaftsraum und berücksichtigt zugleich die freiraumbezogenen und klimatischen Funktionen des angrenzenden Grünzugs.

Die Definition von Vollgeschossen richtet sich nach der Hessischen Bauordnung (HBO); die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse dient der steuerbaren Begrenzung der baulichen Dichte und einer städtebaulich verträglichen Höhenentwicklung.

Mit der Festsetzung, Staffelgeschosse über die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus nicht zuzulassen, soll die entwickelte Höhenabfolge der Gebäude städtebaulich gewahrt bleiben. Daneben sollen sich einheitliche Dachflächen ausbilden.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird im Bebauungsplan über maximale Oberkanten der Gebäudehöhe (OKGeb.) festgesetzt. Die max. Gebäudeoberkante (OK Geb. max.) ist der höchste Punkt der baulichen Anlage einschließlich Attika.

Die maximalen Gebäudehöhen sind baufeldbezogen festgesetzt und betragen:

- in den Bereichen mit IV Vollgeschossen maximal 15,0 m,
- in den Bereichen mit VI Vollgeschossen maximal 22,0 m,
- in den Bereichen mit II Vollgeschossen maximal 8,0 m.

Die differenzierte Höhenstaffelung folgt den städtebaulichen Zielsetzungen des Rahmenplans Gewerbe Kronberg im Bereich Kornberg Süd – Vertiefungsbereich Am Auernberg. Sie ermöglicht einerseits eine klare städtebauliche Akzentsetzung und Adressbildung im nördlichen Bereich des Plangebiets, andererseits einen maßvollen Abschluss des Gewerbegebiets zum Landschaftsraum im Osten und Süden.

Zugleich trägt die festgesetzte Höhenentwicklung den Ergebnissen des Klimagutachtens Rechnung, insbesondere im Hinblick auf die Vermeidung großvolumiger Baukörper als Barrieren im Kaltluftabflusskorridor in Richtung Westerbach. Die Festsetzungen stellen sicher, dass die künftige Bebauung sowohl funktional als auch städtebaulich und klimatisch verträglich ausgebildet werden kann.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (vgl. § 22 BauNVO).

Die abweichende Bauweise orientiert sich an der offenen Bauweise, es sind **jedoch maximale Gebäudelänge bis zu 75 m zulässig**. Damit wird eine zu starke Ausdehnung einzelner Baukörper vermieden und eine maßstäbliche, gegliederte Bebauungsstruktur sichergestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** festgesetzt. Sie definieren die Flächen, innerhalb derer Hauptgebäude errichtet werden dürfen; außerhalb der Baugrenzen ist eine Bebauung unzulässig. Die Festsetzung verfolgt folgende Ziele:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Struktur und klaren Kanten zum öffentlichen Raum,
- Freihaltung von Flächen für öffentliche Grünflächen, die Regionalparkroute und Retentionsräume,
- Sicherung von Freiräumen für Bepflanzung und klimaangepasste Freiraumgestaltung.

Bei einer Konkurrenz zwischen der Grundflächenzahl (GRZ) und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gilt stets die engere Festsetzung. Dies verhindert ungewollte Überschreitungen der zulässigen baulichen Dichte und stellt sicher, dass sowohl die städtebaulichen Zielsetzungen als auch bodenschutzrechtliche und klimatische Anforderungen eingehalten werden.

Die Überschreitung der anbaufreien Zone im Bereich der L 3015 erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers gemäß § 23 HStrG. Die weitere Abstimmung mit Hessen Mobil als Straßenbaulastträger wird im weiteren Planverfahren durchgeführt. Das Heranrücken der Baugrenze über die anbaufreie Zone entlang der Landesstraße wird aus städtebaulichen und funktionalen Gründen angestrebt. Die geplante gewerbliche Nutzung weist eine geringe Schutzbedürftigkeit

gegenüber verkehrsbedingten Immissionen auf; Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit oder der Funktionsfähigkeit der Landesstraße sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Aufgrund des bestehenden Bahnübergangs ist eine Erweiterung der Landesstraße in diesem Abschnitt absehbar nicht möglich.

Ergänzend wird abweichend von § 6 HBO festgesetzt, dass zu den seitlichen Grundstücksgrenzen **Abstandsflächen von mindestens 5 m** einzuhalten sind. Die zwischen den Abstandsflächen benachbarter Grundstücke liegenden Bereiche sind damit von Bebauung freizuhalten.

Diese Regelung verfolgt mehrere städtebauliche Zielsetzungen:

- Möglichkeit zur Sicherung von durchgehenden Grünzäsuren zwischen den Baukörpern,
- Verbesserung der Belichtung, Belüftung und mikroklimatischen Wirksamkeit des Gebiets,
- Vermeidung großmaßstäblicher, monolithischer Gebäudestrukturen,
- Stärkung eines offenen, campusartigen Erscheinungsbildes mit hoher Aufenthaltsqualität.

3.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen fest.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße Am Auernberg, die das bestehende Gewerbegebiet „Kronberg Süd“ erschließt und an die Landesstraße L 3015 (Am Schanzenfeld) angebunden ist.

Im Zuge der Planung wird die Hauptzufahrt des neuen Gewerbegebietes über einen neu geordneten Knotenpunkt an der L 3015 hergestellt; der bestehende Anschluss dient künftig überwiegend als Not- bzw. Reservezufahrt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sichern die geordnete und leistungsfähige Erschließung der Baugrundstücke für den motorisierten Verkehr, den Liefer- und Anlieferverkehr sowie den Fuß- und Radverkehr.

Die Erschließungsstraßen sind so dimensioniert, dass betriebliche Verkehre (inkl. Lkw) konfliktfrei abgewickelt werden können, eine klare innere Gliederung des Gewerbegebietes erreicht wird und eine eindeutige Zuordnung der Baufelder gewährleistet ist. Neben dem Kfz-Verkehr werden Fuß- und Radwege innerhalb der Verkehrsflächen gesichert, die u.a. die Verknüpfung zur S-Bahn-Station „Kronberg Süd“, den Anschluss an die Regionalparkroute, sowie die Einbindung in das kommunale Rad- und Wegenetz herstellen.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt sicher, dass das Gebiet nach den Grundsätzen einer leistungsfähigen, sicheren und städtebaulich geordneten Erschließung entwickelt werden kann.

3.5 Grünflächen

Festsetzungen zur Umsetzung des Freiraum- und Grünkonzeptes werden zum Entwurf des Bebauungsplanes weiter ergänzt (z.B. private Grünflächen). Zum Zeitpunkt des Vorentwurfes werden für das Plangebiet öffentliche Grünflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen festgesetzt, die eine städtebauliche gliedernde, ökologische und klimaökologische Funktionen übernehmen.

Die **öffentliche Grünfläche** wird als extensiv gestaltete Grünfläche entwickelt. Die festgesetzte Grünfläche übernimmt eine zentrale Funktion für die landschaftliche Einbindung des Plangebiets und der geplanten Regionalparkroute. Entsprechend der textlichen Festsetzungen sind mindestens 50% der Gesamtfläche als Extensivwiesenfläche anzulegen. Mindestens 15% der Gesamtfläche sind als Strauchflächen anzulegen. Je 100 m² ist ein Baum 2. WO (Wuchsordnung) zu pflanzen. Darüber hinaus sind Gräser- und

Staudenflächen aus einheimischen Arten und Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität (z.B. Totholzhaufen für Eidechsen) zulässig.

Weitere Festsetzungen zur Konkretisierung der Vorgaben zur Bepflanzung der Grundstücksflächen erfolgen mit der Erstellung eines Freiflächengestaltungskonzeptes und der notwendigen Straßenplanung zum Entwurf.

3.6 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. Nr. 25a und 25b BauGB)

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den unversiegelten Flächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene textliche Festsetzungen kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden.

Konkretisierungen und Festsetzungen zu eingriffsminimierenden, grünordnerischen Vorgaben sowie vorlaufende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind in Prüfung und werden zur Entwurfsfassung weiter ergänzt.

Bis zum Zeitpunkt des Vorentwurfes ergeben sich die folgenden Maßnahmen:

Zur Sicherung einer hohen Pflanzqualität werden allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen festgesetzt. Gehölze und Vegetationsflächen sind fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Verwendung von Geovlies oder Kunststofffolien zur Gartengestaltung ist unzulässig.

Glasflächen ab einer Größe von mehr als 10 m² sind zur Vermeidung von Vogelschlag vogelsicher auszuführen. Hofabläufe, Lichtschächte und Dachrinnenabläufe sind gegen das Hineinfallen von Kleintieren zu sichern.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten ist die Außenbeleuchtung auf den unteren Halbraum zu begrenzen und mit vollständig abgeschirmten Leuchten auszuführen. Zulässig sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin und einer Wellenlänge über 500 nm, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen.

Weitergehenden Erläuterungen zu Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen sind dem Entwurf zum Umweltbericht zu entnehmen, der der Begründung als gesonderter Bestandteil beigefügt ist.

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

Zur Förderung des Klimaschutzes und zur Stärkung der dezentralen Energieversorgung wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB die Nutzung der solaren Strahlungsenergie festgesetzt.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind bei der Errichtung von Gebäuden die Dachflächen des obersten Geschosses innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu **mindestens 50 %** mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Die Festsetzung erfolgt unter Beachtung des Abwägungsgebots sowie der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit. Aufgrund der überwiegend flach geneigten Dächer, der geringen Verschattung und des Zuschnitts der Baugrundstücke bestehen sehr gute Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Nutzung der Solarenergie.

Die Solarmindestfläche ist grundrechtsschonend ausgestaltet, da sie berücksichtigt, dass nicht alle Dachflächen technisch nutzbar sind (z. B. aufgrund von Dachaufbauten, Sicherheitsabständen oder statischen Anforderungen).

Zur Wahrung einer technologischen und wirtschaftlichen Flexibilität können Solarwärmekollektoren auf Dachflächen sowie Photovoltaikmodule an Gebäudefassaden auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Dadurch wird ermöglicht, im Einzelfall auch alternative oder kombinierte solare Nutzungsformen umzusetzen.

Die Festsetzung leistet einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen, zur lokalen Erzeugung erneuerbarer Energie und zur nachhaltigen Entwicklung des Gewerbegebiets.

5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften und Begrünungsmaßnahmen

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Diese Vorgaben dienen zugleich der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft und unterstützen die klima- und freiraumbezogenen Ziele der Planung. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind grundsätzlich die Dach- und Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Einfriedungen, Stellplätze und Begrünungsmaßnahmen.

Zunächst werden Regelungen zu Einfriedungen, zur Beleuchtung und Dach- und Fassadenbegrünungen festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind in Abstimmung und Prüfung und werden im weiteren Verfahren zum Entwurf konkretisiert bzw. ergänzt.

5.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten, Fassaden

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° bis max. 15°. Die Dächer der Hauptgebäude sind zu **mindestens 70 % extensiv zu begrünen** und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm Stärke betragen. Ausgenommen von der Begrüpfungspflicht sind Dachflächen mit technischen Aufbauten, Treppen, Oberlichter und zur Begehung vorgesehene Flächen wie z. B. Revisionswege sowie Dächer von Gebäuden von Unternehmen, bei denen eine Dachbegrünung aufgrund betriebs- oder sicherheitstechnischer Erfordernisse nicht möglich ist (z. B. Rechenzentren, Anlagen mit sensiblen technischen Installationen).

Für den Fall, dass eine Dachbegrünung ganz oder teilweise nicht möglich ist, wird im weiteren Verfahren geprüft, wie eine gleichwertige Kompensation über zusätzliche unversiegelte und bepflanzte Flächen auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen werden kann. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, sofern sie einen Abstand zur Gebäudeaußenwand einhalten, der mindestens ihrer Höhe entspricht. Die Dachbegrünung darf dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden; eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik ist ausdrücklich erwünscht.

Zur Vermeidung von Blendwirkungen und zur Sicherung eines hochwertigen Erscheinungsbildes sind Dach- und Fassadenflächen in nicht spiegelnden Materialien auszuführen. Photovoltaikanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen, da deren technische Ausführung in der Regel bereits auf eine geringe Reflexion ausgelegt ist.

Zur Vermeidung großmaßstäblicher, monotoner Fassaden sind Gebäudefassaden mit einer zusammenhängenden Länge von mehr als 50 m durch geeignete gestalterische Maßnahmen zu gliedern. Hierzu zählen insbesondere: horizontale oder vertikale Fassadengliederungen, Vor- oder Rücksprünge, Gebäudeeinschnitte oder die Ausbildung eigenständig ablesbarer Baukörper.

5.2 Einfriedungen

Für das Gewerbegebiet gilt, dass Einfriedungen – wie Drahtgeflecht, Holzlatten oder Stabgitter – bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m über Geländeoberkante, zuzüglich nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz sowie Hecken, zulässig sind. Dies dient dem Erhalt des offenen Charakters der Flächen und verhindert eine optisch unverträgliche Abgrenzung, wie sie beispielsweise durch Mauern entstehen würde. Gleichzeitig wird damit dem Sicherheitsbedürfnis der Unternehmen Rechnung getragen.

Ein Mindestbodenabstand von 15 cm erhält die Durchgängigkeit für Kleintiere. Die Bepflanzung der Einfriedungen auf einer Länge von mind. 50 % mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern führt zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Gebietes bei.

5.3 Beleuchtung

Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sind Natrium-Niederdruckdampflampen oder gleichwertige Lichtquellen bzw. LED-Lampen mit warm-weißem Licht (Lichtfarbe unter 3000 K) mit gebündelter, diffuser Strahlung zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, die für sicherheitstechnische Maßnahmen, die eine entsprechende Beleuchtung notwendig machen. Eine gezielte Illuminierung von Gebäuden durch von außen auf die Fassaden gerichtete Scheinwerfer ist unzulässig. Die Regelungen dienen dem Schutz nachtaktiver Insekten, der Minimierung von Lichtemissionen und einer ruhigen nächtlichen Gebietscharakteristik.

6 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets „Am Auernberg“ erfolgt leistungsfähig, multimodal und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung vom Dezember 2025. Sie umfasst die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, die innere Erschließung des Plangebiets sowie die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und das Fuß- und Radwegenetz.

6.1 Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets „Am Auernberg“ erfolgt über eine leistungsfähige Anbindung an das regionale Straßennetz. Das Plangebiet ist unmittelbar über die Landesstraße L 3015 (Sodener Straße / Am Schanzenfeld) erreichbar, die das Gewerbegebiet Kronberg Süd erschließt und eine direkte Verbindung zur L 3005 (Frankfurter Straße) herstellt.

Die zukünftige Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über einen neu herzustellenden Knotenpunkt an der L 3015, der den bestehenden Anschluss an der Straße „Am Auernberg“ ersetzt. Diese Verlagerung erhöht den Abstand zum Bahnübergang, reduziert dessen Störanfälligkeit und trägt zur Verbesserung der Verkehrsabläufe im Bereich der übergeordneten Verkehrsbeziehungen bei. Die bestehende Anbindung über die Straße „Am Auernberg“ bleibt als redundante Notzufahrt erhalten.

Die Verkehrsuntersuchung vom Dezember 2025 (Schlothauer & Wauer 2026) bestätigt, dass die maßgeblichen Knotenpunkte des übergeordneten Straßennetzes die zusätzlichen Verkehre aus dem Gewerbegebiet „Am Auernberg“ insgesamt aufnehmen können, wenngleich in den Spitzenzeiten erhöhte Auslastungen auftreten.

Die bisher vorfahrtgeregelte Einmündung Am Auernberg wird nach Nordosten verschoben und als Knotenpunktzufahrt an den dortigen Knoten L 3015 Am Schanzenfeld/Campus Kronberg angebunden.

Für den im unmittelbaren Umfeld bestehenden Knoten L 3005 Frankfurter Straße/Schwalbacher Straße/Am Schanzenfeld (Sodener Stock) ergeben sich bereits im Bestand zu den Spitzenzeiteilweise die Verkehrsqualitätsstufe E was auf das hohe Grundaufkommen der L 3005 und L 3015 zurückzuführen ist.

Die Verkehrsuntersuchung zeigt, dass sich diese Situation durch die zusätzlichen Verkehre nicht wesentlich verschärft.

6.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Bebauungsplans erfolgt über eine **zentrale Haupterschließungsstraße**, die vom geplanten Anschluss an der L 3015 in das Gebiet hineinführt und alle Baufelder erschließt. Zur Verbesserung der Verkehrsabläufe insbesondere bei geschlossenen Bahnschranken wird die bestehende nördliche Zufahrt an den bestehenden Knotenpunkt beim Accenture-Campus verlegt. Der bisherige Knotenpunkt wird dabei zu einem vierarmigen Verkehrsknoten ausgebaut. Über eine neue Verbindungsstraße wird die Landesstraße künftig an die bestehende Straße Am Auernberg angebunden. Sie ist für Anlieferverkehre und gewerblich notwendige Lieferfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

Die Anlieferung der bestehenden Gewerbebetriebe kann weiterhin gewährleistet werden. Die heutige Zufahrt bleibt für den Fuß- und Radverkehr sowie als Feuerwehr- und Notzufahrt erhalten, wird jedoch für den allgemeinen Kfz-Verkehr durch z.B. Poller gesperrt. Für die Liegenschaft Am Auernberg HSNr. 2 wird aufgrund der geplanten Änderung der Verkehrsführung die Sicherstellung der Anlieferung und Erreichbarkeit im weiteren Verfahren geprüft und in Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern weiter konkretisiert. Ergänzend ist im südlichen Bereich die Herstellung eines Wendehammers in ausreichender Dimensionierung vorgesehen, der eine sichere Befahrung und Wendung auch für Liefer- und Lastkraftfahrzeuge ermöglichen soll.

Eine Straßenplanung wird derzeit erstellt. Nach Fertigstellung ergeben sich auf dieser Grundlage weitere Festsetzungen. Dazu sollen die oberirdischen Parkflächen für Kunden- und Mitarbeiterparkplätze, Feuerwehrezufahrten und Anlieferbereiche funktional angeordnet und ausgewiesen werden. Baumpflanzungen entlang der Straßen werden hier ebenfalls miteingeplant.

6.3 ÖPNV-Anbindung

Das Gebiet weist eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr auf. Die **S-Bahn-Station** Kronberg Süd liegt etwa 100 m westlich des Plangebietes und wird durch die Linie S4 in dichten Takten bedient. Ergänzend bestehen **Busverbindungen** an der Haltestelle „Kronberg Süd“, die ebenfalls in fußläufiger Entfernung liegen und Kronberg, Eschborn und Schwalbach anbinden. Die umliegenden Arbeitsplätze sind damit nachhaltig und nutzerfreundlich mit dem ÖPNV erreichbar, was bereits im Scoping als wesentlicher Standortvorteil hervorgehoben wurde.

6.4 Fuß- und Radverkehr

Für den Fuß- und Radverkehr bestehen hochwertige Anbindungen. Die Planung integriert die Regionalparkroute, die als übergeordnete Fuß- und Radverbindung neu geordnet und über den neuen Knotenpunkt an der L 3015 geführt wird. Sie bildet eine öffentlich zugängliche, attraktiv gestaltete Freiraum- und Wegeachse und gewährleistet die Verbindung zwischen dem Gewerbegebiet, dem S-Bahnhof und dem regionalen Wegenetz. Innerhalb des Plangebietes werden Fußwege von den Fahrbahnen getrennt geführt und ermöglichen eine durchgängige und sichere Erschließung aller Baufelder. Die direkte und barrierearme Zuführung zur S-Bahn-Station fördert eine nachhaltige Mobilität und vermindert den Anteil des motorisierten Individualverkehrs.

6.5 Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung

Die Verkehrsuntersuchung für das Gewerbegebiet „Am Auernberg“ wurde im Juni 2025 (Aktualisierung März 2026) anhand von Verkehrszählungen an fünf maßgeblichen Knotenpunkten durchgeführt und anschließend für die Prognosejahre ausgewertet. Erfasst wurden die Knotenpunkte:

- L 3005 Frankfurter Straße/ Am Kronberger Hang (KP 1)
- L 3005 Frankfurter Straße/ Eschborner Straße (KP 2)
- L 3005 Frankfurter Straße/ Schwalbacher Straße/ Am Schanzenfeld (KP 3)
- Am Schanzenfeld/ Am Auernberg (KP 4)
- Am Schanzenfeld/ Campus Kronberg (KP 5)

Die Zählungen fanden am 24.06.2025 zwischen 6–10 Uhr und 15–19 Uhr statt und zeigten in beiden Hauptverkehrszeiten deutliche Belastungsspitzen auf der L 3005, die die Hauptverkehrsachse im Untersuchungsraum bildet.

Zusätzliches Verkehrsaufkommen durch das Gewerbegebiet „Am Auernberg“

Für das Gewerbegebiet „Am Auernberg“ wurde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 1.286 Kfz-Fahrten pro Normalwerktag berechnet (813 Beschäftigten-, 395 Besucher- und 78 Lieferverkehre). Die Verkehre verteilen sich zu etwa gleichen Teilen auf Ziel- und Quellverkehr. In der Morgenspitze entstehen zusätzlich rund 103 Kfz/h, in der Nachmittagsspitze rund 103 Kfz/h (Quell- und Zielverkehr zusammen).

Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte

Die aktualisierte Verkehrsuntersuchung (2026) bewertet die verkehrlichen Auswirkungen im Prognosefall „Nur Auernberg“.

Die im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes liegenden Knotenpunkte KP 3 - L 3005 Frankfurter Straße/Schwalbacher Straße/Am Schanzenfeld (Sodener Stock), KP 4 - Am Schanzenfeld/Am Auernberg und KP 5 - Am Schanzenfeld/Campus Kronberg werden wie folgt bewertet. Dabei wird für die Prognosefälle zum Nachweis einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung das Signalprogramm am Nachmittag jeweils geringfügig modifiziert:

- Die Verkehrsuntersuchung bestätigt, dass diese Knotenpunkte durch die Entwicklung „Am Auernberg“ nicht über die bestehenden Belastungen hinaus wesentlich beeinträchtigt werden.
- Die Leistungsfähigkeit bleibt insgesamt erhalten, wenngleich in den Spitzenzeiten erhöhte Auslastungen auftreten.

Für die im weiteren Umfeld betrachtete Knotenpunkte ergibt sich die folgende Prognose:

Knotenpunkt 1 – L 3005 / Am Kronberger Hang (signalkontrolliert)

- Prognosefall „Nur Auernberg“:
 - Die kritischen Zustände sind auf das hohe Grundaufkommen auf der L 3005 zurückzuführen. Bereits im Bestandszustand, auch ohne die Entwicklung des Gewerbegebiets, weist der Knotenpunkt in einzelnen Abbiegebeziehungen während der Spitzenstunden Verkehrsqualitäten der Stufe „E“ auf. Eine wesentliche Verschlechterung der verkehrlichen Situation infolge der Entwicklung des Gebiets „Am Auernberg“ ist nicht zu erwarten.

Mit den Ausbauplänen des Knotenpunkts 1 wird vormittags sowie nachmittags die Qualitätsstufe C erreicht.

Knotenpunkt 2 – L 3005/ Eschborner Straße

- Sowohl im Einzel- als auch im Kombinationsprognosefall bleibt der Knotenpunkt in der Qualitätsstufe mindestens C.
- Damit bestehen keine Leistungsfähigkeitsdefizite.

Gesamtbewertung

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das neue Gewerbegebiet verkehrlich insgesamt integrierbar ist. Die zusätzlichen Verkehre können im bestehenden Straßennetz aufgenommen werden, wenngleich in den Spitzenzeiten erhöhte Auslastungen auftreten. Alle fünf betrachteten Knotenpunkte können die prognostizierten Belastungen ausreichend leistungsfähig abwickeln. Am Knotenpunkt 1 wird für die Berechnung der aktuelle Planstand der Straßenplanung mit zwei durchgehenden Fahrstreifen auf der Frankfurter Straße unterstellt. Teilweise sind zusätzlich Anpassungen in der Signalsteuerung bzw. im Falle von Knotenpunkt 5 eine Umgestaltung in einen 4-armigen Knotenpunkt notwendig. Es wird in allen Zeitbereichen mindestens Qualitätsstufe D oder besser erreicht.

Die sehr gute Anbindung an den ÖPNV sowie die direkte Integration der Regionalparkroute werden als zentrale Faktoren bewertet, die die eine multimodale Erreichbarkeit des Standorts unterstützen.

Im weiteren Verfahren werden die Verkehrsuntersuchungen in Abhängigkeit von einer weiteren Ausdifferenzierung der Nutzungen innerhalb des Gebietes sowie von der allgemeinen Verkehrsentwicklung fortgeschrieben und aktualisiert. Die verkehrlichen Bewertungen werden dabei erneut hinsichtlich der Auswirkungen auf die Verkehrsqualität überprüft.

Auf die Verkehrsuntersuchung wird verwiesen.

7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u. a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Die **faunistischen Untersuchungen** erfolgten über die Sommermonate 2025 durch die Plan Ö GmbH aus Biebertal (Stand: 10/2025 (Voruntersuchung) und 12/2025). Detaillierte Angaben zu den Ergebnissen der faunistischen Untersuchungen sind dem entsprechenden Gutachten (Plan Ö 2025) und dem Umweltbericht zu entnehmen. Derzeit erfolgen durch den Gutachter die Eingriffsbewertung sowie die Ableitung

der erforderlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Diese werden in Abstimmung mit der zuständigen UNB im Rahmen eines Ausgleichskonzeptes erarbeitet und zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

In Bezug auf die **Avifauna** konnten im Plangebiet und dem Umfeld insgesamt 21 Arten mit 49 Revieren als Reviervogel identifiziert werden. 22 Reviere liegen im direkt im Plangebiet. Unter den Reviervogelarten befinden sich mit Grünspecht, Mäusebussard, Steinkauz und Waldkauz vier nach BArtSchV streng geschützte Arten. Als Nahrungsgäste wurden im Plangebiet weitere 13 Arten aufgenommen. Darunter waren nach BArtSchV die streng geschützten Arten Rotmilan und Turmfalke. Der Rotmilan ist zudem eine Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie.

Bei einer Bebauung kommt es zu einer Zerstörung des Lebensraums für die Avifauna. Dementsprechend tritt der Eingriffstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ein. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden somit Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Avifauna notwendig.

Zauneidechsen wurden innerhalb des Planbereichs festgestellt. Hier findet die Art durch die ruderalen Strukturen günstige Habitatalemente mit offenen und ungestörten Sonnplätzen, einem ausreichenden Unterschlupf und adäquaten Rückzugsbereichen (z. B. zur Überwinterung, Fortpflanzung). Von einem flächendeckenden Vorkommen wird ausgegangen. Bei einer Bebauung kommt es zu einer Zerstörung des Lebensraums für Zauneidechsen.

Dementsprechend tritt der Eingriffstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ein. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden somit Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechsen notwendig.

Durch die akustische Erfassung konnten acht häufig anzutreffende **Fledermausarten** im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Es wurden zudem Bäume festgestellt, die durch das Vorhandensein von Höhlen, abstehender Borke oder Spalten potentielle Fledermausquartiere darstellen. Quartiere von Fledermäusen oder Spuren, die auf längere Besiedlungsphasen hinweisen wurden nicht gefunden. Eine temporäre Nutzung durch beispielsweise die Zwergfledermaus kann im Sommer aber nicht generell ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Winterquartieren im Plangebiet ist aber unwahrscheinlich.

Für die nachgewiesenen Arten bilden Teilbereiche des Untersuchungsgebiets einen Jagd- und Nahrungsraum. Die Arten weisen insgesamt keine enge Bindung an das Untersuchungsgebiet auf, da sie anpassungsfähig sind oder ihre Jagdgebiete wechseln können.

Dementsprechend tritt der Eingriffstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ein. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden somit Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Fledermäuse notwendig.

Bisher konnten keine Hinweise auf **Haselmäuse** festgestellt werden. Der Eingriffstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG tritt voraussichtlich nicht ein.

Da es sich bei den festgestellten **Tagfalterarten** um keine geschützten Arten handelt, wurden diese im Rahmen der Artenschutzprüfung nicht weiter berücksichtigt. Deren Belange sind jedoch im Rahmen der Eingriffsregelung (§ 14 ff. BNatSchG) zu beachten. Es wird daher empfohlen eine geeignete, artenarme Grünlandfläche zu extensivieren, um durch die Schaffung eines artenreichen Grünlands die Bedingungen für Schmetterlinge zu verbessern

Das **Klimagutachten** (ÖKOPLANA 2025) weist die Fläche als lokale Kaltluftproduktions- und Kaltluftleitbahn in Richtung Westerbach aus. Die Modellierungen zeigen, dass die Bebauung die nächtlichen Kaltluftflüsse im Nahbereich reduziert, jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen des gesamtstädtischen Kaltluftsystems verursacht. Durch die im Bebauungsplan vorgesehene differenzierte Höhenentwicklung, die Freihaltung der öffentlichen Grünfläche im südöstlichen Bereich sowie die Anlage neuer Wegeflächen wie der Regionalparkroute wird die Durchströmung des Gebietes weiterhin gewährleistet.

Im Bereich des Baufeldes 3, in Nachbarschaft zum gegenüberliegenden langgestreckten Bestandsgebäude Am Auernberg 6 und 8, ist die Funktion der im städtebaulichen Entwurf berücksichtigten Gebäudeabstände als Belüftungsachse nicht zwingend erforderlich, da in diesem Bereich die Leitbahnwirkung des Straßenzugs Am Auernberg überwiegt. Hier wäre durchaus eine etwas höhere bauliche Dichte bzw. eine 2- bis 3-geschossige Bebauung möglich.

Im **Schutzgut Boden** entstehen Eingriffe durch die Überbauung und Versiegelung bislang unversiegelter Flächen. Die Bodenfunktionen werden durch die Bauleitplanung beeinträchtigt, weshalb verschiedene eingriffsminimierende Festsetzungen getroffen wurden. Aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten ist eine flächige Versickerung im Gebiet nicht möglich. Ein erforderlicher Bodenfachbeitrag nach den Vorgaben des § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den fachlichen Anforderungen des Landes Hessen wird im weiteren Verfahren ergänzt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Die Vorgaben zum bodenschutzrechtlichen Ausgleich werden dabei umgesetzt und eingehalten.

Bisher sieht das Entwässerungskonzept eine gedrosselte Ableitung, Rückhaltung und oberflächennahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers durch Dachbegrünungen und Grünflächen vor. Diese übernehmen eine abflussmindernde Funktion. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen tragen damit zur Entlastung der Entwässerungssysteme und zur Minderung der Oberflächenabflüsse bei.

Die bestehenden **landwirtschaftlichen Flächen** sollen weiterhin uneingeschränkt nutzbar bleiben. Die Breite der neu anzulegenden Regionalparkroute wird so ausgeführt, dass sie auch für landwirtschaftliche Fahrzeuge befahrbar ist und die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gewährleistet bleibt. Die neu zu schaffenden Ausgleichsmaßnahmen sollen ausschließlich randliche Flächen der Stadt Kronberg im Taunus in Anspruch nehmen. Notwendige CEF-Maßnahmen sollen kompakt angelegt werden, um eine unnötige Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden. Eine erste Abstimmung mit dem Amt für den ländlichen Raum des Hochtaunuskreises (HTK) hat bereits stattgefunden. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Abstimmung mit den örtlichen Landwirten.

Das **Landschaftsbild** wird durch die städtebauliche Konzeption durch eine klar gegliederte Höhenentwicklung mit Einbindung der Topografie berücksichtigt. Gleichzeitig dient die Sicherung der Regionalparkroute als landschaftliches Leitelement sowie tragen die Begrünungsmaßnahmen an den Fassaden- und Dachflächen zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei.

8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im weiteren Verfahren wird geprüft ob eine Schalltechnische Untersuchung eingeholt werden muss.

9 Ortsbild und Landschaftsschutz

Das Plangebiet „Am Auernberg“ liegt am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets „Kronberg Süd“ und bildet den Übergang zur offenen Landschaft in Richtung Westerbach. Durch seine bislang landwirtschaftliche Nutzung und die offene Wiesenstruktur besitzt das Gebiet eine ortsrantypische, jedoch

nicht exponierte landschaftliche Bedeutung. Die Planung stellt eine Arrondierung des bestehenden Gewerbeareals dar und führt nicht zu einer Ausdehnung in bislang unberührte Landschaftsräume.

Die städtebauliche Konzeption mit einer abgestuften Höhenentwicklung – höhere Baukörper im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet und niedrigere Strukturen zum Landschaftsraum sollen in einen maßvollen Übergang zur freien Landschaft überleiten. Durch Baumpflanzungen, extensive Grünflächen, die Integration der Regionalparkroute und Dach- und Fassadenbegrünungen wird die Wirkung der Bebauung im Orts- und Landschaftsbild deutlich gemildert. Das Gebiet fügt sich damit städtebaulich und landschaftlich verträglich an den bestehenden Siedlungsrand an und wahrt die Eigenart des Landschaftsraumes.

10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Rechtliche Einordnung

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit der BauGB-Novelle 2004 als eigene Ziele der Bauleitplanung verankert. Mit der Neufassung des § 1 Abs. 5 BauGB wurde die Verpflichtung der Gemeinden betont, Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Ergänzend wurden die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB) sowie die Inhalte der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) erweitert. Daneben eröffnet § 11 BauGB den Gemeinden die Möglichkeit, über städtebauliche Verträge energie- und klimapolitische Ziele zusätzlich zu sichern. Mit § 248 BauGB wurde schließlich eine besondere Regelung zur sparsamen und effizienten Energienutzung geschaffen.

Auf der Ebene der Fachgesetzgebung regelt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) seit 2020 gebündelt die bis dahin getrennten Vorgaben der EnEV, des EEWärmeG und des EnEG. Das GEG verpflichtet Bauherinnen und Bauherren u. a. zur Nutzung erneuerbarer Energien für die Wärmeversorgung, zur Einhaltung energetischer Mindeststandards und zur Reduzierung des Energieverbrauchs von Gebäuden. Diese bundesrechtlichen Vorgaben wirken unmittelbar und sind von allen am Bau Beteiligten einzuhalten. Sie entfalten eine Regelungsdichte, die weitergehende bauleitplanerische Festsetzungen zur Energieeffizienz oder Nutzung erneuerbarer Energien in vielen Fällen entbehrlich macht.

Klimaschutz und Klimaanpassung erfordern darüber hinaus ein abgestimmtes Vorgehen auf allen Planungsebenen. Die Bauleitplanung ist dabei ein wichtiger Baustein, kann jedoch nur in den Grenzen ihrer Zuständigkeit agieren. Viele energetische und technische Anforderungen werden bereits abschließend durch Bundesrecht geregelt und unterliegen dynamischen Weiterentwicklungen, die sich planerisch nicht zuverlässig vorwegnehmen lassen. Daher ist es sachgerecht, im Bebauungsplan auf weitergehende Festsetzungen zur Energieerzeugung und -einsparung zu verzichten und stattdessen auf die jeweils geltenden bundesrechtlichen Vorgaben des GEG zu verweisen.

Für den Bebauungsplan bedeutet dies, dass klimatologische und klimaökologische Aspekte — wie Durchlüftung, Verschattung, Begrünung, Regenwassermanagement und Minimierung der Versiegelung — sinnvollerweise über städtebauliche, freiraumplanerische und grünordnerische Festsetzungen adressiert werden. Die energetischen Anforderungen an Gebäude hingegen werden durch das GEG abschließend geregelt und bedürfen keiner zusätzlichen planungsrechtlichen Festlegung.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Laut Klimagutachten (Ökoplana Mannheim, Stand: 08/2025) befindet sich das potenzielle Gewerbegebiet am Übergangsbereich zum Westerbachtal in einer stadtklimatisch sensiblen Stelle. Entsprechend weist

das Ergebnis einer interaktiven Umweltprüfung (WebSUP, REGION FRANKFURTMAIN) darauf hin, dass mit dem Planungsvorhaben in ein siedlungsrelevantes Kaltlufteinzugsgebiet eingegriffen wird.

Daraus resultiert, dass die im Planungsgebiet und in dessen Umfeld bestehenden Funktionen als Kaltluftleit- und Ventilationsbahnen und Kaltluftproduktionsflächen in möglichst nur begrenzten Umfang gestört werden sollten, um in den tal-/hangabwärts gelegenen Siedlungslagen (Eschborn-Niederhöhnstadt, Schwalbach im Taunus) keine thermische Zusatzbelastung auszulösen.

Die Ergebnisse der mesoskaligen Kaltluftströmungssimulationen dokumentieren, dass in siedlungsklimatisch besonders relevanten sommerlichen Strahlungsnächten (ca. 22% der Nächte im Jahr) durch die angestrebte Bebauung „Am Auernberg“ die kaltluftspezifische Belüftung entlang des Westerbachtals nicht gravierend beeinträchtigt wird.

Am Nordrand der Ortslage Niederhöhnstadt (= Kaltluftzielgebiet) führen die planungsbedingten Stau- und Windschatteneffekte in der ersten Nachthälfte zu einer Abnahme des lokalen Kaltluftvolumenstroms um ca. 0.9%. In der zweiten Nachthälfte ist eine Einbuße um ca. 0.6% zu bilanzieren. Laut VDI-Richtlinie 3787, Blatt 5 (2003) ist bei Kaltluftströmungen erst eine Verringerung der Abflussvolumina oder der Abflussgeschwindigkeit von mehr als 10% gegenüber dem Ist-Zustand als „gravierender Eingriff“ mit nachteiligen Folgen im Kaltluftzielgebiet zu bewerten.

Die berechnete Abnahme des lokalen Kaltluftvolumenstroms im Kaltluftzielgebiet Niederhöhnstadt ist als nur geringe Beeinträchtigung der kaltluftspezifischen Belüftung einzustufen, die angesichts des verbleibenden Kaltluftentstehungspotenzials entlang des Westerbachs als vertretbar einzustufen ist. Die kaltluftbedingte Belüftung in Richtung Schwalbach im Taunus erfährt durch die Planung ebenfalls keine nennenswerte Beeinträchtigung.

Die Ergebnisse der Modellrechnungen zu den thermischen Umgebungsbedingungen und zum Bioklima belegen, dass von der geplanten Bebauung sowohl am Tag als auch in der Nacht gegenüber dem Ist-Zustand in der Umgebungsbebauung keine gravierende Zusatzbelastung ausgeht.

Gegenüber dem Ist-Zustand werden im Plan-Zustand im neuen Gewerbestandort „Am Auernberg“ am Tag zwar um ca. 0.25 – 1.75 K höhere Lufttemperaturen berechnet, die thermischen Auswirkungen auf die Umgebung bleiben allerdings recht gering, da die gewählte Gebäudestruktur am Tag eine recht intensive Belüftung ermöglicht, wodurch Wärmestaus unterbunden werden. In den bestehenden Gewerbegebietsflächen südwestlich des Straßenzugs Am Auernberg und bis in eine Entfernung von ca. 200 m südlich des Planungsgebiets sind planungsbedingte Lufttemperaturzunahmen von ca. 0.25 – 0.75 K zu bilanzieren. Werte unter 1.00 K sind im Allgemeinen im Freien kaum spürbar. Herrschen am Tag Ostwinde vor, so sind vergleichbare thermische Zusatzbelastungen im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung Am Schanzenfeld zu erwarten.

Die numerischen Modellrechnungen zum Bioklima zeigen, dass sich die planungsbedingte Wärmezusatzbelastung auf den unmittelbaren Nahbereich des Planungsstandortes beschränkt und nur sehr gering ist. Außerhalb des Planungsgebiets wird eine bioklimatische Zusatzbelastung (PET – Physiologische Äquivalenttemperatur) von weniger als 1.0 K berechnet.

Derartige Zusatzbelastung sind aus klimaökologischer Sicht zu akzeptieren. In den Nachtstunden bewirken die neuen Baukörper und versiegelten Flächen gegenüber dem Ist-Zustand örtlich eine Lufttemperaturzunahme um ca. 0.40 – 1.80 K. Eine deutlichere Abschwächung des nächtlichen Lufttemperaturrückgangs wird durch den weiterhin steten Kaltluftzustrom über das Westerbachtal unterbunden. Südlich des Planungsgebiets sind bis in eine Entfernung von ca. 400 m gegenüber dem Ist-Zustand noch um ca. 0.40 – 0.80 K höhere Lufttemperaturen zu bilanzieren. Eine bedenkliche thermische Zusatzbelastung ist hieraus nicht abzuleiten. Wohnbebauung ist von keinen planungsbedingten Lufttemperaturzunahmen betroffen. Dabei wird vorausgesetzt, dass die im Planungsentwurf bereits angeführten grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die klimaökologische Bewertung ergibt somit, dass der Planentwurf keine gravierenden negativen Wirkungen auf die umgebenden Siedlungsbereiche auslöst.

Zu den im Klimagutachten formulierten Planungsempfehlungen, die in die Bauleitplanung übernommen wurden, gehören insbesondere:

- eine abgestufte Höhenentwicklung mit niedrigeren Baukörpern im südöstlichen Bereich zur Sicherung des Kaltluftabflusses,
- die bauliche Freihaltung durch die öffentliche Grünfläche im Übergang zum Westerbach als klimawirksamer Offenraum,
- die extensive Begrünung der Dachflächen sowie die Festsetzung von Fassadenbegrünungen zur Reduktion sommerlicher Hitzebelastungen,

Weitere Empfehlungen die im weiteren Verfahren geprüft und ergänzt werden:

- die Pflanzung von Straßen- und Hofbäumen zur Verschattung und Verbesserung der Verdunstungsleistung (nach Fertigstellung der Straßenplanung)
- der Einsatz wasserdurchlässiger Beläge zur Reduzierung von Versiegelung und Oberflächenabfluss,
- weiterer Grünräume zur Förderung der Verdunstungskühlung und als klimatischer Pufferraum,
- sowie die Sicherung einer durchlässigen Freiraumstruktur entlang der Regionalparkroute und zwischen den Baufeldern.

Diese Maßnahmen stärken die klimaökologische Kompensationsfähigkeit des Gewerbegebiets, verhindern Wärmeinseln und tragen dazu bei, die Kaltluftabflussverhältnisse so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Bewertung

Die zur Bewertung des vorgelegten Planungsentwurfs durchgeführten Klimaanalysen lassen im Planungsumfeld keine gravierenden klimaökologischen Negativeffekte erwarten, die einer Realisierung grundsätzlich entgegenstehen. Unvermeidbare strömungsdynamische Veränderungen führen in der nächstgelegenen Bestandbebauung zu keinen nennenswerten Beeinträchtigungen der nächtlichen Kaltluftbewegungen und der thermischen / bioklimatischen Umgebungsbedingungen. Die Ergebnisse stehen einer Realisierung der Planung nicht entgegen.

11 Baugrund, Boden und Bodenschutz

Das BauGB ist mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verzahnt und verlangt die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und damit auch der Belange von Boden und Fläche bei der Aufstellung von Bauleitplänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB). § 18 Abs. 1 BNatSchG regelt, dass bei Eingriffen, die aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist. Die zentrale Regelung hierzu ist § 1a Abs. 3 BauGB. Dabei gilt es, Eingriffe in den Boden als Bestandteil des Naturhaushalts möglichst zu vermeiden sowie unvermeidbare Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen zu vermindern und auszugleichen. Die Berücksichtigung des Schutzguts Boden erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse anschließend in den Abwägungsprozess eingehen, bei dem die unterschiedlichen Ansprüche an die Bodennutzung bewertet werden.

Das Plangebiet „Am Auernberg“ weist überwiegend landwirtschaftlich genutzte Böden auf, die sich im Übergang vom leicht geneigten Hangbereich zum offenen Wiesengelände am Westerbachtal befinden. Die Böden bestehen vorwiegend aus sandig-lehmigen bis schluffigen Substraten, die im Naturraum entsprechend der bisherigen Nutzung als Wiesen- und Ackerflächen eine hohe Filter-, Speicher- und Pufferfunktion erfüllen. Diese Bodenfunktionen tragen wesentlich zur Grundwasserneubildung, zur Retention von Niederschlagswasser sowie zur Bindung von Nähr- und Schadstoffen bei.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Böden als grundsätzlich gut leistungsfähig eingestuft, gleichzeitig jedoch als empfindlich gegenüber Versiegelung. Durch die geplante gewerbliche Nutzung kommt es zu einer Inanspruchnahme und teilweisen Überbauung dieser Böden, was einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen darstellt. Der Umfang der Versiegelung wird durch die festgesetzten Grundflächenzahlen sowie durch die zulässigen baulichen Nutzungen bestimmt.

Das **Entwässerungskonzept** stellt fest, dass aufgrund der hydrogeologischen Standortbedingungen eine flächige Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist, da die vorhandenen Bodenschichten nur eingeschränkt durchlässig sind und die geforderten Sickerleistungsnachweise nicht erbracht werden können. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt daher über eine gedrosselte Ableitung, Zwischenspeicherung und oberflächennahe Bewirtschaftungsmaßnahmen. Zur Verringerung der Bodenversiegelung wird weiter geprüft ob Stellplatz- und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, ausgenommen betrieblich notwendige Fahr- und Aufstellflächen herzustellen bzw. festzusetzen sind.

Zum Schutz der Bodenstruktur und zur Minderung der Eingriffe werden Grün- und Freiflächen festgesetzt, darunter die öffentliche Grünfläche. Die im Bebauungsplan vorgesehene Begrünung – insbesondere Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen und artenreiche Wiesenflächen – trägt dazu bei, klimatische Belastungen abzapfen, den Oberflächenabfluss zu reduzieren und die Verdunstungsleistung zu erhöhen. Diese Maßnahmen unterstützen die verbleibenden Bodenfunktionen und dienen der Anpassung an Starkregenereignisse.

Insgesamt führt die Planung zu unvermeidbaren Eingriffen in das Schutzgut Boden. Zum Entwurf werden weitere Maßnahmen zum Bodenschutz ergänzt.

Laut (Vor-)Gutachten (Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH Wiesbaden-Delkenheim, Stand: 29. Juli 2025) wird aufgrund der im Projektgebiet nachgewiesenen Baugrund- und Grundwasserhältnisse empfohlen, für jedes zukünftige Neubauprojekt im hier betrachteten Bereich ein objektbezogenes Baugrundgutachten erstatten zu lassen, was dann auch die Notwendigkeit zur objektbezogenen Detaillierung der Baugrund- und Grundwasserhältnisse beinhaltet.

Ein Altlastenverdacht besteht nach den akt. vorliegenden Untersuchungsergebnissen nicht und ist auch auf der Basis von Vorkenntnissen, über eine mögliche Vornutzung des Geländes, nicht zu erwarten.

12 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Oktober 2023)*.

Ein Einfluss der geplanten neuen Bebauung auf die Grundwasserfließrichtung oder auf den Bereich des Werksgeländes der Firma Procter & Gamble bekannten Grundwasserschadensfall ist bei der hier i.d.R. zu erwartenden max. zweigeschossigen Unterbauung zukünftiger Gewerbebauten nicht zu erwarten.

12.1 Hochwasserschutz

12.1.1 Überschwemmungsgebiete

Nach § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Retentionsfunktion zu erhalten. Laut HWRM-Viewer (Abfrage 10/2025) befindet sich das Plangebiet nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Der Westerbach liegt mehrere hundert Meter östlich entfernt; die tief liegenden Bereiche des Tals sind hydrologisch vom Plangebiet getrennt. Auswirkungen auf Überschwemmungsflächen treten nicht ein.

12.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Gefahren- oder Risikokarten weisen für den Standort keine relevanten Gefährdungen durch Oberflächenhochwasser aus.

12.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 HWG)

Da das Gebiet weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich liegt, greift das Baugebiets-Ausweisungsverbot des § 78 Abs. 1 WHG nicht.

12.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz. Die Leitungsinfrastruktur wird im Zuge der Erschließung ausgebaut und an das bestehende Netz südwestlich des Plangebietes angebunden.

12.2.1 Bedarfsermittlung

Da im Gebiet ausschließlich Gewerbebetriebe entstehen, wird der Wasserbedarf anhand der künftigen Nutzungstypologien (Büro, Dienstleistung, Forschung, leichter Handwerksbetrieb) bemessen. Die spezifischen Verbrauchswerte liegen üblicherweise zwischen 15–35 m³/(Mitarbeiter·a). Das konkrete Bedarfvolumen wird im Rahmen des Erschließungsvertrags und der Abstimmung mit dem Wasserversorger definiert. Löschwasser wird über das öffentliche Hydrantennetz bereitgestellt.

12.2.2 Wassersparnachweis

Die Möglichkeiten der Nutzung von Niederschlags- oder Brauchwasser sind nach § 37 Abs. 4 HWG in die Planung einzubeziehen. Dies entspricht zudem den Zielen der Wasserwirtschaft, die öffentliche Abwasserinfrastruktur zu entlasten und lokale Wasserressourcen effizient zu nutzen.

Der Bebauungsplan trägt diesen Anforderungen durch folgende Maßnahmen Rechnung:

- Für Dachflächen, die nicht begrünt werden, ist die Installation von Zisternen zur Sammlung von Niederschlagswasser vorgesehen. Das gespeicherte Wasser kann insbesondere für die Bewässerung von Außenanlagen, die Reinigung von Außenbereichen oder andere geeignete betriebliche Brauchwasserzwecke genutzt werden.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten extensiven Dachbegrünungen auf den Hauptgebäuden reduzieren den Trinkwasserbedarf zur Bewässerung, da sie das Mikroklima verbessern und die Verdunstung erhöhen.

- Die Nutzung von Grauwasser (z. B. aus Waschräumen) kann von Betrieben im Rahmen späterer Bau- bzw. Betriebsgenehmigungen geprüft und umgesetzt werden, sofern dies den technischen Regeln entspricht.

Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen wird ein wesentlicher Beitrag zur sparsamen Trinkwassernutzung geleistet. Gleichzeitig unterstützen Zisternen und Dachbegrünungen die Entlastung des Abwassersystems und tragen zur Klimaanpassung im Plangebiet bei.

12.2.3 Deckungsnachweis

Der Deckungsnachweis für Trink- und Löschwasser wird im Rahmen der Erschließungsplanung geführt. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann über das bestehende öffentliche Wassernetz der Stadt Kronberg grundsätzlich abgedeckt werden.

12.2.4 Technische Anlagen

Die erforderlichen Leitungen und Hausanschlüsse müssen im Zuge der Erschließung neu hergestellt werden. Druckverhältnisse und Querschnitte werden technisch überprüft. Vorgaben zur sparsamen Wassernutzung werden im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Dachbegrünung, und Begrünung der Freiflächen gefördert. Weitere Maßnahmen (z.B. wasserdurchlässige Befestigungen) werden im weiteren Verfahren geprüft.

12.3 Grundwasserschutz

12.3.1 Schutz des Grundwassers

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, jedoch innerhalb der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebiets Kronberg. Daher ist ein besonders sorgfältiger Umgang mit Niederschlags- und Schmutzwasser erforderlich.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen tragen dazu bei, das Grundwasser zu schützen:

- Die geplanten extensiven Dachbegrünungen auf den Hauptgebäuden erhöhen die Verdunstungsleistung, verzögern den Abfluss und fördern die temporäre Speicherung von Niederschlagswasser.
- Die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung (z. B. Zisternen und Retentionsmaßnahmen), wie im Entwässerungskonzept vorgesehen, dient der Abflussverzögerung und entlastet die öffentliche Kanalisation.
- Potenziell belastetes Niederschlagswasser (z. B. von Verkehrs- oder Betriebsflächen) wird gemäß den Regeln der Technik (DWA-A 102) vor Einleitung behandelt und damit so geführt, dass keine Beeinträchtigung des Grundwassers auftreten kann.
- Die technische Ausführung der Gründungs- und Abdichtungssysteme der Gebäude erfolgt gemäß den einschlägigen Regelwerken (z. B. DIN 18533), sodass kein Schadstoffeintrag durch Bauwerke oder Baugrundmaßnahmen entsteht.

Aus heutiger Sicht ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass die Umsetzung des Bebauungsplans zu nachteiligen Veränderungen der Grundwasserqualität führen könnte. Die Festsetzungen ermöglichen eine fachgerechte Ableitung und Behandlung von Abwässern sowie den Schutz des Grundwassers vor Belastungen und mengenmäßigen Beeinträchtigungen.

12.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/ Heilquellenschutzgebiet

Das Gebiet liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebiets „HQS Kronberg“ (WSG-ID 434-061) und außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebieten. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „WSG Br. I-III am Schafhof, Kronberg“ liegt ca. 0,5 km nordwestlich vom Plangebiet entfernt. Eine Beeinträchtigung kann aufgrund der Topografie und der Entfernung ausgeschlossen werden (GruSchu Hessen, HLNUG. Abfrage vom 09.10.2025).

12.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Aufgrund der topografischen Verhältnisse sowie der nachweislich bodenkundlichen Eigenschaften ist im Geltungsbereich nicht von einer relevanten Grundwasserneubildung auszugehen.

Im Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren geprüft, ob Festsetzungen dazu beitragen können, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren und somit die Grundwasserneubildung zu unterstützen insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

12.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Das Bodengutachten weist einen kf-Wert $< 1 \times 10^{-6}$ m/s nach. Die Böden sind somit praktisch nicht versickerungsfähig. Auch in tieferen Kiessandschichten ist aufgrund vollständiger Wasserstauung keine Versickerung möglich. Eine Vor-Ort-Versickerung ist daher nicht zulässig und nicht technisch realisierbar.

Das Entwässerungskonzept sieht entsprechend vor:

- keine flächige Versickerung,
- keine Versickerungsmulden,
- keine Rigolensysteme,
- stattdessen gedrosselte Ableitung in das öffentliche Netz bzw. – nach Prüfung – eine Abgabe an den Westerbach.
- Retentionsmaßnahmen auf Grundstücken und in öffentlichen Grünflächen.

Aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet ist außerdem sicherzustellen, dass Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet nicht unbehandelt in den Untergrund gelangen kann.

12.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Die Grundwasserstände liegen laut Gutachten zwischen ca. 1,5 m und 3,6 m unter GOK. Aufgrund der Hanglage (ca. 10 % Neigung) und der potenziellen Vernässung tieferliegender Flächen ist eine geordnete

Oberflächenwasserführung sicherzustellen. Bauwerke müssen gegen aufstauendes Sickerwasser gesichert werden. Entsprechende bautechnische Nachweise erfolgen im Rahmen der Bauanträge.

12.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

12.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Der Stadt Kronberg im Taunus sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt. Die Planung orientiert sich daher an den gemessenen Grundwasserständen aus dem Bodengutachten.

12.3.8 Bauwerke im Grundwasser

Wird im weiteren Verfahren geprüft.

12.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwassermessdienstes.

12.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Oberirdische Gewässer im Sinne des § 3 Nr. 1 WHG sind ständig oder zeitweise fließende oder stehende Gewässer einschließlich ihres Bettes. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Auernberg“ befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Der nächstgelegene oberirdische Gewässerlauf ist der Westerbach, der sich deutlich östlich des Plangebiets im tieferliegenden Talraum befindet und hydrologisch sowie topografisch vom Plangebiet getrennt ist (Geoportal Hessen, Stand 10/2025).

Die Bebauungsplanung hat daher keinen direkten Einfluss auf Gewässerkörper oder deren Gewässerbett. Es befinden sich keine Gewässerflächen, keine Vorflutgräben, keine Wasserläufe und keine wasserwirtschaftlich relevanten Entwässerungsstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs.

12.4.1 Gewässerrandstreifen

Nach § 23 HWG beträgt der Gewässerrandstreifen im Außenbereich 10 m und im Innenbereich 5 m vom Gewässerufer.

Da sich im Plangebiet keine oberirdischen Gewässer befinden, sind keine Gewässerrandstreifen vorhanden und auch keine Randstreifen zu sichern.

Der Westerbach liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes und wird durch die Planung weder beansprucht noch in seiner Funktion als Gewässer oder Retentionsraum berührt.

12.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Bei der Prüfung der Vereinbarkeit mit dem hessischen Bewirtschaftungsplan und dem Maßnahmenprogramm 2021–2027 im Rahmen der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) sind insbesondere Gewässerentwicklungsflächen zu berücksichtigen.

Da das Plangebiet keine Gewässerentwicklungsflächen enthält und im Geltungsbereich keine Maßnahmen der WRRL umgesetzt werden, bestehen keine Konflikte mit dem Maßnahmenprogramm.

Flächen zur Entwicklung naturnaher Ufer- oder Auenstrukturen sind nicht betroffen. Der Westerbach liegt außerhalb des Plangebietes und bleibt durch die Planung unberührt.

12.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Wassergraben, der in Richtung Osten bis etwa auf halber Strecke zum Westerbach verläuft und durch die Planung überlagert wird. Nach durchgeführter Recherche dient dieser Graben dem Abfluss bei einem Überlauf des Sammlers auf dem gegenüberliegenden bestehenden Gewerbegrundstück „Am Auernberg“.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes wird dieser Sachverhalt entsprechend berücksichtigt.

12.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Anlagen in, an über und unter Gewässern einschließlich des Bereichs bis zur Böschungsoberkante (z.B. Brücken, Durchlässe oder unterirdische Querungen)

12.5 Abwasserbeseitigung

12.5.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser sowie die Belange des Gewässer- und Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem geplant, das im gesamten südöstlichen Gewerbegebiet Kronberg Süd bereits besteht bzw. im Zuge der Erschließung weiter ausgebaut wird. Parallel zum Bebauungsplan wird die Ver- und Entsorgungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt, sodass von einer gesicherten, ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung ausgegangen werden kann. Auf die Ausführungen im Umweltbericht und im Entwässerungskonzept wird ergänzend verwiesen.

12.5.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- es möglich ist, das anfallende Abwasser über einen Anschluss an eine öffentliche Kanalisation einer kommunalen Kläranlage, die eine ausreichende stoffliche und hydraulische Kapazität zur Aufnahme und Behandlung des zusätzlichen Abwassers aufweist, zugeführt und dort nach den wasserrechtlichen Anforderungen behandelt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen (§ 60 Abs. 1 WHG),
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer (erlaubnispflichtiger Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. §§ 8 und 57 Abs. 1 WHG) die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies nach dem Stand der Technik möglich ist, und die Einleitung mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften (Immissionsbetrachtung) und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar ist,
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert wird, um den natürlichen, örtlichen Wasserhaushalt zu erhalten, oder wenn im Trennsystem abgeleitet wird.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung liegt vor, wenn das Schmutz- und Niederschlagswasser in eine öffentliche Abwasseranlage eingeleitet und in einer Kläranlage behandelt werden kann, die sowohl hydraulisch als auch stofflich ausreichende Kapazitäten aufweist (§ 60 WHG). Die Kanalisation wird gemäß den geltenden technischen Regeln ausgeführt, insbesondere den Merkblättern und Arbeitsblättern der DWA (DWA-A 139, DWA-A 102).

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird über eine neue Schmutzwasserkanalisation der bestehenden Kläranlage zugeführt. Die Kläranlage wie auch die vorgelagerten Kanäle sind nach Angaben der Stadt hydraulisch leistungsfähig genug, das zusätzliche Abwasseraufkommen aufzunehmen. Ggf. erforderliche lokale Anpassungen werden im Zuge der Erschließungsplanung umgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Für das geplante Gewerbegebiet ist nachzuweisen, dass die vorhandene Entwässerungsinfrastruktur (Kanäle, Pumpwerke, Regenrückhalteräume, Kläranlage) ausreichend dimensioniert ist. Dies erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Aufgrund der erwarteten Nutzungsstruktur (Gewerbe, Dienstleistung, Forschung) sind keine außergewöhnlichen Abwasserfrachten zu erwarten.

Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Das Schmutzwasser aller Gewerbebetriebe wird über den geplanten Schmutzwasserkanal gesammelt und der Kläranlage zugeführt. Die Abwasserqualität muss den Anforderungen der Abwasserverordnung entsprechen; etwaige betriebliche Vorbehandlungsmaßnahmen sind im Rahmen späterer Baugenehmigungen zu prüfen.

Das Einleiten von Abwasser (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) in ein Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) stellt eine Benutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und ist nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Die Anforderungen an das Einleiten von Abwasser ergeben sich aus § 57 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 WHG. Das Einleiten in ein Gewässer (Westerbach) ist zu prüfen.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Der Bebauungsplan unterstützt die Entlastung der Abwasseranlagen durch: extensive Dachbegrünungen mit Wasserrückhalt, Nutzung von Niederschlagswasser für Bewässerungszwecke, Vermeidung überflüssiger Versiegelung, hohe Grünflächenanteile. Weitere Maßnahmen (z.B. wasserdurchlässige Beläge) werden geprüft.

Eine verpflichtende Grauwassernutzung wird nicht festgesetzt, kann jedoch durch Betriebe individuell umgesetzt werden.

Versickerung des Niederschlagswassers

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG und § 37 Abs. 4 HWG ist die ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich zu prüfen und anzustreben. Das Bodengutachten zeigt jedoch, dass im Plangebiet aufgrund eines kf-Werts $< 1 \times 10^{-6}$ m/s eine Versickerung nicht möglich ist; selbst tiefer liegende Kiessandschichten sind vollständig wassergesättigt und nicht infiltrationsfähig.

Die Versickerungsfähigkeit wird daher ausdrücklich verneint.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt entsprechend dem Entwässerungskonzept u.a. über:

- dezentrale Rückhaltmaßnahmen auf den Grundstücken (Muldenersatzräume, Speichervolumen in Dachbegrünungen),
- Vermeidung von Direktabflüssen durch extensive Dachbegrünungen.

Die Entwässerung ist insofern grundsätzlich möglich. Ein entsprechendes Entwässerungsgutachten liegt vor. Unterschiedliche Varianten zur Entwässerung werden stadtintern bis zum Entwurf geprüft.

Entwässerung im Trennsystem

Eine Entwässerung im Trennsystem nach dem Entwässerungskonzept möglich und wird weiter geprüft. Details werden auf der Basis des vorliegenden Entwässerungskonzepts mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Da eine Versickerung nicht möglich ist, erfolgt die Niederschlagsentwässerung ausschließlich über: gedrosselte Ableitung in die Kanalisation, Rückhaltevolumen in Grünflächen, Retentionswirkung der Dachbegrünungen, geregelte Ableitung in Abstimmung mit dem Wasserverband / der unteren Wasserbehörde.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Da die spätere Nutzung von Hofflächen und technischen Betriebsbereichen im Gewerbegebiet nicht vollständig vorhersehbar ist, ist das Schadstoffpotenzial des Oberflächenwassers höher einzuschätzen als in Wohngebieten. Deshalb gelten folgende Grundsätze:

- Gering belastetes Niederschlagswasser (z. B. von begrünten Dachflächen) kann nach Rückhaltung gedrosselt abgeleitet werden.
- Niederschlagswasser von Stellplätzen, Betriebsflächen und Verkehrsflächen ist vor der Einleitung gemäß DWA-A 102 (Trennsysteme) zu behandeln.
- Niederschlagswasser von hoch belasteten Betriebsflächen (z. B. Lieferbereichen) ist gesondert zu erfassen und ggf. in das Schmutzwassersystem einzuleiten.
- Die getrennte Ableitung von Flächen unterschiedlicher Belastung ist zu prüfen.

Diese Grundsätze werden im Rahmen des Erschließungsentwurfs und nachfolgender Bauanträge konkretisiert.

Kosten und Zeitplan

Welche notwendigen Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung erforderlich sind und welche Kosten daraus entstehen, wie beispielsweise die Kosten für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau oder die Erweiterung von Abwasseranlagen im Kanalnetz oder von Versickerungs-, Rückhalte- oder Behandlungsanlagen für Niederschlagswasser kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden.

12.6 Abflussregelung

12.6.1 Abflussregelung

Ziel der Abflussregelung ist es, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zunächst möglichst weitgehend dezentral zurückzuhalten und zu verzögern und erst im zweiten Schritt gedrosselt in das öffentliche Entwässerungssystem bzw. – nach Vorreinigung und behördlicher Zustimmung – in den Westerbach abzuleiten.

Hierzu werden im Bebauungsplan und im Entwässerungskonzept bisher folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Dachbegrünungen auf mindestens 70 % der Dachflächen der Hauptgebäude gemäß Textlicher Festsetzung; diese erhöhen die Speicher- und Verdunstungsleistung der Dachflächen und reduzieren Spitzenabflüsse.

12.6.2 Abflussverhältnisse im Gewässer

Eine Überlastung der hydraulischen Leistungsfähigkeit von Gewässern und Kanalisation ist zu vermeiden. Der Westerbach bildet den maßgeblichen natürlichen Vorfluter, liegt jedoch außerhalb des Plangebietes im tieferliegenden Talraum. Primär wird das Niederschlagswasser über das öffentliche Kanalnetz abgeleitet; eine Einleitung in den Westerbach kommt nur gedrosselt und nach Vorreinigung in Betracht.

Das Entwässerungskonzept stellt für die Ableitung im Wesentlichen zwei Varianten dar die derzeit geprüft werden:

- Ableitung im Freispiegelabfluss in Richtung PW Lindenstruth. Von dort wird das Wasser über die vorhandene Druckleitung in den Kanal DN1000 im Bereich des Campus Kronberg eingeleitet, welcher im Anschluss die bestehende Eisenbahntrasse unterquert
- Ableitung über eine Druckleitung entlang der Sodener Straße in Richtung Südwesten. Eine Einbindung der Druckleitung könnte im Bereich der Straße Am Schanzenfeld erfolgen. Von dort würde das Wasser im Freispiegelabfluss in Richtung Kläranlage abgeführt werden. Bei dieser Variante müsste eine Querung der Eisenbahntrasse mit der Druckleitung erfolgen.

12.6.3 Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung werden alle technisch und wirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen genutzt, um den Hochwasserschutz zu verbessern bzw. eine Verschlechterung der bestehenden Situation zu vermeiden. Dazu gehören insbesondere: Entwässerung im Trennsystem, Rückhaltekanal bzw. Rückhaltevolumen im öffentlichen Straßenraum, dezentrale Retentionsmaßnahmen (Gründächer, Zisternen, Retentionsflächen auf Grundstücken), Begrenzung der zulässigen Versiegelung durch GRZ-Festsetzungen und textliche Regelungen zur Oberflächenbefestigung (in Prüfung) und Begrünung.

Dadurch wird erreicht, dass die aus dem Gebiet abfließenden Wassermengen und -spitzen im Vergleich zum unbeplanten Zustand hydraulisch beherrschbar bleiben und kein zusätzlicher Hochwasserschutzbedarf entlang des Westerbachs entsteht.

12.6.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Erforderliche Maßnahmen zur Abflussregelung und zum Schutz vor Überflutungen werden im Entwässerungskonzept definiert und sind im Rahmen der Erschließung vor Beginn der Hochbaumaßnahmen umzusetzen. Hierzu zählen insbesondere:

- Herstellung der zentralen Rückhaltevolumina (z. B. Rückhaltekanal in der Straße Am Auernberg),
- Dimensionierung und Bau der gedrosselten Ableitung zum PW Lindenstruth bzw. zu weiteren Anschlusspunkten,
- Sicherstellung ausreichender Notwasserwege im Straßenraum.

Darüber hinausgehende großräumige Hochwasserschutzmaßnahmen (z. B. Retentionsbecken im Gewässerraum oder naturnahe Gewässerausbaumaßnahmen am Westerbach) sind im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Es ist ein Nachweis erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen durch Errichtung von Hochwasserrückhaltebecken oder durch naturnahen Gewässerausbau zu führen und deren Ausführung vor Beginn der Bebauung sicherzustellen.

12.6.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt und zur Abflussverzögerung wird die Neuversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Da die Böden nur sehr gering versickerungsfähig sind ($k_f < 1 \times 10^{-6}$ m/s), steht nicht die Versickerung, sondern die Rückhaltung, Verdunstung und Abflussverzögerung im Vordergrund. Entsiegelungspotenziale (z. B. Begrünung von Randbereichen, Pflanzflächen und Muldenräumen) werden genutzt, um Abflussspitzen zu mindern und Erosion zu vermeiden.

Neben der bereits festgesetzten Dachbegrünung auf 70 % der Hauptdächer werden Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen, Begrünungsanteilen der Grundstücksfreiflächen mit Bäumen im weiteren Verfahren geprüft.

12.6.6 Starkregen

Von Starkregen wird gesprochen, wenn in kurzer Zeit und meist räumlich begrenzt sehr hohe Niederschlagsmengen auftreten. Solche Extremwetterereignisse werden mit voranschreitendem Klimawandel wahrscheinlich verstärkt vorkommen. Diese kurzzeitigen und unwetterartigen Starkregenereignisse führen auch abseits von Fließgewässern sehr häufig zu Überflutungen und Schäden.

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen- und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem bereitgestellt. Im Rahmen des Projektes wird eine Starkregen-Hinweiskarte zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1 km-Kachel. Die Starkregengefährdung wird für das Plangebiet als erhöht eingeschätzt, während die Vulnerabilität als stark erhöht abgeschätzt werden kann.

Das momentane Ackerland wird hierbei aufgrund der Hangneigung von 10 % als mäßig gefährdet beurteilt. Aufgrund des abweichenden Fließpfads entlang der L3015 in das Gebiet, würden geplante Gebäude innerhalb des Gefährdungsbereichs liegen.

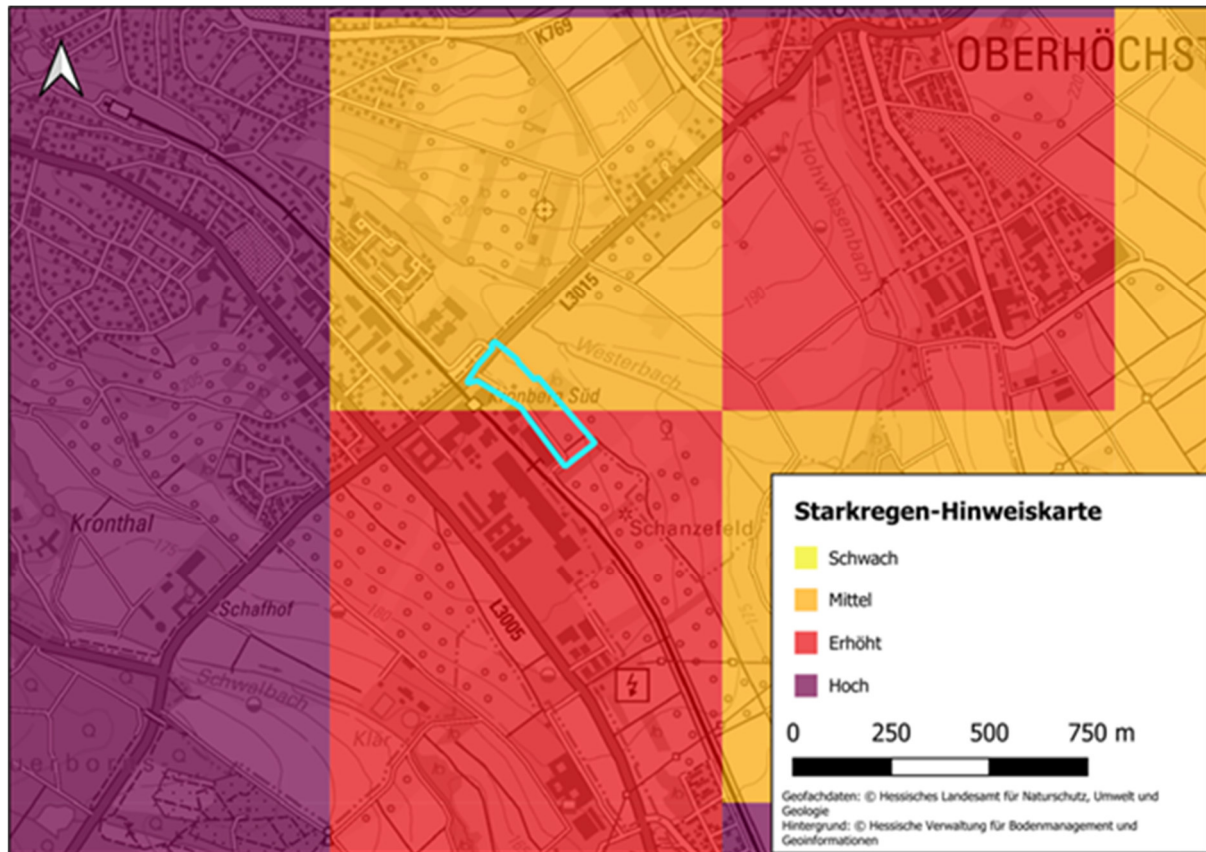


Abb. 4: Starkregenhinweis-Index für das Plangebiet (rot) und seiner Umgebung (Quelle: Starkregenviewer Hessen, HLNUG, Abfrage vom 09.10.2025)

Fließpfadkarten

Kommunale Fließpfadkarten eignen sich für kleinere Ortschaften oder Ortsteile insbesondere im ländlichen Raum. Sie zeigen (in einer Auflösung von 1 m²) eine erste Übersicht potenzieller Fließpfade, die das Regenwasser bei einem Starkregenereignis nehmen würde und damit, welche Straßen oder Plätze einer Ortschaft bei Starkregen besonders gefährdet sind. Radardaten ergeben, dass Starkregen grundsätzlich überall auftreten kann, wobei sich lediglich generelle, jedoch keine konkreten Vorhersagen treffen lassen. Hinzu kommt, dass mit dem Fortschreiten des Klimawandels auch die Gefahr von Starkregenereignissen steigt.

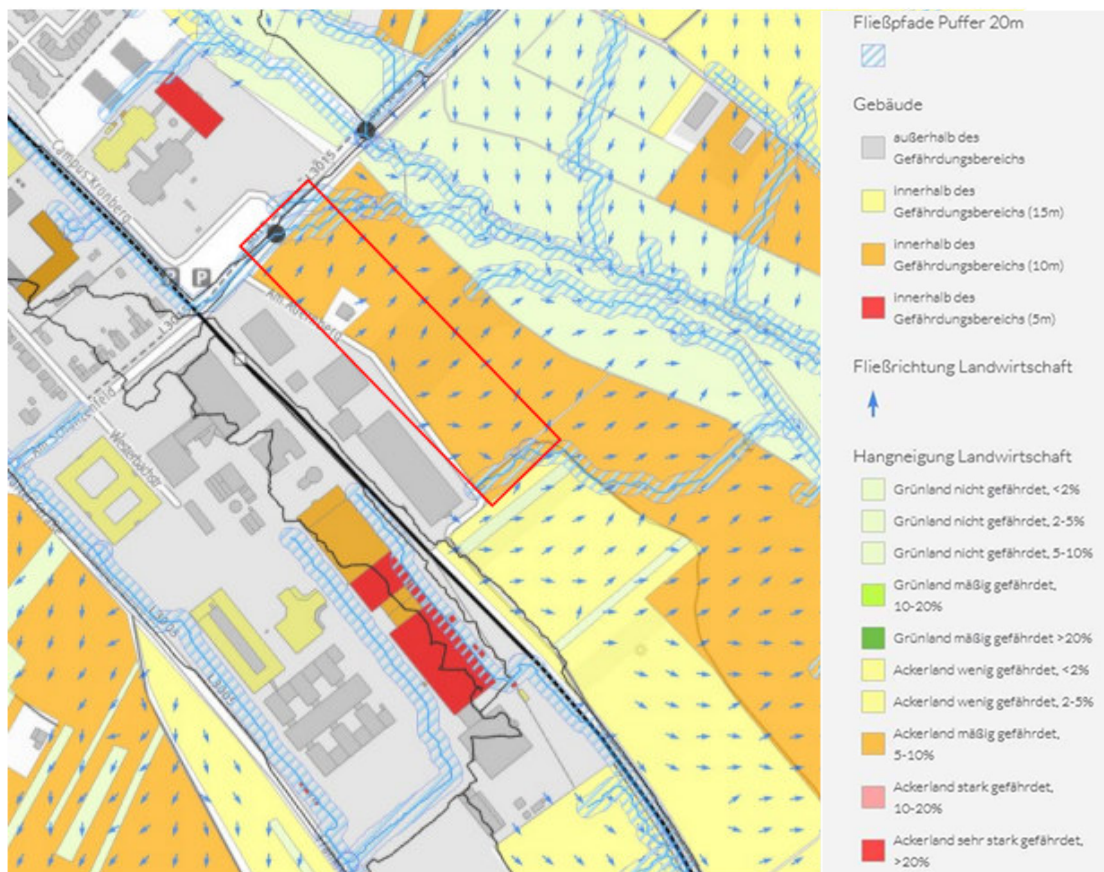


Abb. 5: Ausschnitt aus der Fließpfadkarte im Plangebiet (rot) und seinem Umfeld (Quelle: Starkregenvierer Hessen, HLNUG. Abfrage vom 09.10.2025).

Neben der kommunalen Fließpfadkarte wurde in der Vergangenheit auch beauftragt, eine Fließweg- und Senkenanalyse in der Fortschreibung der Überflutungsvorsorge für die Stadtwerke Kronberg anzufertigen. Auch anhand dieser Analyse kann ein potenziell kritisch zu wertender unkontrollierter Fließpfad von der angrenzenden Straße L3015 durch das geplante Bebauungsgebiet festgestellt werden. Zudem erfolgt auch ein Eindringen eines schwächeren Fließpfads entlang der Straße „Am Auernberg“. Aufgrund der zusätzlich geringeren Hangneigung bilden sich dadurch im südlichen Planbereich kleine Senken aus. Primär ist daher zunächst das Eindringen von externen Zuflüssen aus Nachbargrundstücken oder Straßen in das Plangebiet mithilfe von Barrieren/Umlenkungen zu verhindern.

Die zweite Gefährdungsbegründung ergibt sich durch die steile Hanglage und der lokalen Niederschlagsbelastung auf dem Grundstück selbst. Die Fließgeschwindigkeit stellt dabei in diesem Fall ein größeres Risiko dar als die Aufstautiefe. Ein rascher Oberflächenabfluss kann hierbei Erosionsprozesse auslösen und die Situation in den hangabwärts gelegenen Bereichen (z. B. angrenzende Grundstücke) verschärfen.

Daraus ergibt sich ein dreistufiges Prinzip für die Starkregenvorsorge:

- Vermeidung von Oberflächenabfluss
- Abschwächung und Umlenkung unvermeidbarer Abflüsse
- Schutz vulnerabler Strukturen vor Restwirkungen

Die folgenden Maßnahmen werden für das Plangebiet vorgeschlagen und thematisch gegliedert:

1. Abflussvermeidung

- Extensive oder intensive Dachbegrünung
- Minimierung versiegelter Flächen
- Abflusslenkung in dezentrale Regenwasserrückhaltung (Zisternen, Mulden, Rigolen, Teiche) ♣
- Tiefwurzeln Vegetationsflächen mit hoher Wasserspeicherkapazität
- Querdrainagen zur Unterbrechung von Fließwegen
- Vermeidung von Abflüssen aus Nachbargrundstücken, funktionierende Abwehr- und Umleitmaßnahmen

2. Reduktion der Fließgeschwindigkeit

- Platzierung von Querstrukturen in Grünflächen oder entlang von Wegen
- Offene Rinnen mit Kaskadenführung mit hoher Rauigkeit
- Terrassierung der Hangflächen

3. Erosionsschutz mithilfe ingenieurbioologischer oder technischer Maßnahmen

- Begrünte Böschungen mit standortangepasster Bepflanzung oder Grasmatten
- Technische Sicherungen mit Geotextilien, Stützmauern, Gabionen oder bewehrte Erbbauwerke
- Terrassierung mit stufenförmigem Weidenflechtwerk

4. Gebäudeschutz

- Anhebung der Gebäudeeingänge über das natürliche Gelände
- Geländeaufschüttungen (opt. mobile Schutzwände) oder Abgrabungen um vulnerable Strukturen
- Rückstauklappen in Entwässerungssystemen
- Tiefgründung der Fundamente mit Erosionsschutz
- Druckwasserdichte Türen und Fenster

5. Kontrolle und Pflege der Schutzmaßnahmen

Das Entwässerungskonzept (aquadrat ingenieure, Stand 24.10.2025) konkretisiert diese Grundsätze und empfiehlt insbesondere:

- einen zentralen Rückhaltekanal in der Straße *Am Auernberg* für Straßen- und ggf. Grundstückswasser,
- die Verpflichtung zu dezentralen Retentionsmaßnahmen auf den Baugrundstücken,
- die gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers – je nach Verschmutzungsgrad nach Vorreinigung gemäß DWA-A 102 – bevorzugt zum Westerbach, alternativ in den Kanal *Am Auernberg*,
- den Einsatz von Gründächern (Substratdicke mind. ca. 10 cm) zur Reduktion von Spitzenabflüssen; bei unvergrüntem Dächern kann die Kombination aus Zisternen und Brauchwassernutzung sinnvoll sein.

Durch die Kombination von baulichen, grünordnerischen und wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wird das Starkregenerisiko im Plangebiet deutlich reduziert und die Abflussverhältnisse in Unterliegerbereichen (insbesondere entlang des Westerbachs) werden nicht nachteilig verschärft.

Laut Entwässerungskonzept (aquadrat ingenieure Griesheim, Stand: 24.10.2025) ist hinsichtlich der Gefährdungslagen besonders die Starkregenvorsorge in das Konzept zu integrieren. Aufgrund der ausgeprägten Hanglage des Untersuchungsgebiets ergibt sich ein erhöhtes Erosionsrisiko, das durch ein dreistufiges Schutzprinzip adressiert wird. Dazu gilt es Oberflächenabfluss zu vermeiden, unvermeidbare Abflüsse umzulenken oder in ihrer Wirkung abzuschwächen und in letzter Instanz vulnerable Strukturen vor Restwirkungen zu schützen. Hierzu wurden zu allen Strategien verschiedene mögliche Maßnahmen aufgeführt.

Die Ergebnisse des Bodengutachtens sowie die hydraulische Analyse des bestehenden Kanalnetzes zeigen ungünstige Voraussetzungen für die Ableitung von Niederschlagswasser über das Kanalnetz oder über Versickerungsanlagen ins Grundwasser. Aufgrund der hohen Auslastung der Ortskanalisation ist die Einleitung von Regenwasser zu begrenzen. Auch vor dem Hintergrund die bestehenden Mischwasserentlastungsanlagen nicht übermäßig zusätzlich zu beaufschlagen, ist ein Einleiten von Niederschlagswasser in die Kanalisation zu begrenzen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit zur Errichtung von zentralen und/oder dezentralen Retentionsvolumina mit Drosselung.

Im öffentlichen Raum, d. h. in der Straße Am Auernberg, ist ein zentraler Rückhaltekanal für das Oberflächenwasser aus dem Straßenraum vorgesehen. In diesem Kanal wird neben dem Niederschlagswasser primär auch das Schmutzwasser von den Privatgrundstücken gesammelt und abgeleitet.

Zur weiteren Reduktion der einzuleitenden Wassermengen in die Kanalisation wird empfohlen, private Grundstückseigentümer zur Einrichtung dezentraler Retentionsanlagen zu verpflichten. Das anfallende Regenwasser ist nach Möglichkeit unter Einhaltung behördlicher Vorgaben gedrosselt dem Westerbach zuzuführen. In diesem Zusammenhang ist, abhängig vom jeweiligen Verschmutzungsgrad des Niederschlagswassers, eine Vorreinigung nach den Vorgaben des DWA-Arbeitsblatts 102 erforderlich. Ist eine Ableitung in den Westerbach nicht, oder nur teilweise möglich, so kann alternativ eine gedrosselte Ableitung in den Kanal in der Straße Am Auernberg erfolgen.

Hinsichtlich der Dachgestaltung sind zur Abflussvermeidung Gründächer mit einer Substrataufbaudicke von mind. 10 cm empfohlen. Daraus ergibt sich eine Befreiung von der Zisternensatzung. In diesem Fall sind geringe Abflussrestmengen in den Westerbach oder alternativ in die Kanalisation einzuleiten. Auch der Fall von z.B. Ziegeldächern wurde gemäß den Vorgaben der Kronberger Zisternensatzung überprüft und als Variante berücksichtigt. Diese Variante ist z. B. interessant und lohnend, wenn große Mengen an betrieblichem Nutzwasser benötigt werden.

Insgesamt können mit dem vorliegenden Konzept verschiedene Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie eine Umsetzung aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich ist. Für das zusätzliche Gebäude am Campus Kronberg, welches außerhalb des Bebauungsplans liegt, konnte zudem ein qualitatives Entwässerungskonzept aufgezeigt werden.

12.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft

Für Gewerbegebiete gelten besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen, da die späteren Nutzungen hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen, der Abwasserqualität sowie des Schadstoffpotenzials von Verkehrs- und Betriebsflächen nicht im Voraus eindeutig bestimmbar sind. Dies betrifft insbesondere Oberflächenabflüsse von Hofflächen, mögliche Betriebsabwässer und den Umgang mit Stoffen nach der Anlagenverordnung (AwSV).

1. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Da die zukünftigen Betriebe im Gewerbegebiet unterschiedliche gewerbliche oder dienstleistungsorientierte Tätigkeiten ausüben können, ist nicht auszuschließen, dass vereinzelt wassergefährdende Stoffe

eingesetzt oder gelagert werden. In diesen Fällen gelten die Vorgaben der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen).

Alle Betriebe sind verpflichtet, betriebliche Anlagen so zu gestalten, dass eine Gefährdung für Gewässer ausgeschlossen ist. Dies umfasst u. a. Rückhalteeinrichtungen, geeignete Flächenabdichtungen und regelmäßige Prüfpflichten.

2. Niederschlagswasser von Verkehrs- und Betriebsflächen

Die spätere Nutzung der Außenflächen kann durch Lieferverkehr, Betriebsmittel, Maschinen oder wartungsintensive Tätigkeiten ein erhöhtes Schadstoffpotenzial aufweisen.

Daher ist Niederschlagswasser wie folgt zu behandeln:

- Niederschlagswasser aus belasteten Flächen (z. B. Anlieferzonen, zentrale Betriebsflächen) ist gemäß DWA-A 102 (Trennsystem) vor Einleitung zu behandeln.
- Niederschlagswasser aus Stellplatzflächen ist ebenfalls vorzubehandeln, sofern keine begrünte Dachentwässerung oder schadstoffarme Nutzung der Fläche vorliegt.
- Niederschlagswasser aus Dachflächen, insbesondere extensiv begrünten Dächern, kann nach Rückhalt ohne weitere Behandlung gedrosselt abgeleitet werden.

Damit wird sichergestellt, dass keine gewerblich verunreinigten Abflüsse unbehandelt in das Kanalnetz oder – nach Prüfung – in den Westerbach gelangen.

3. Begrenzung der Einleitmengen in das Kanalnetz

Das Entwässerungskonzept zeigt, dass die Ortskanalisation bereits hohe Grundlasten aufweist und zusätzliche Belastungen möglichst vermieden werden sollen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind daher:

- dezentrale Rückhaltevolumina,
- gedrosselte Ableitungen
- und bei geeigneter Wasserqualität Einleitungen in den Westerbach nach Vorreinigung

vorzusehen, um die hydraulischen Kapazitäten des Kanalnetzes einzuhalten.

4. Retentionspflichten der Grundstückseigentümer

Aufgrund der Hanglage und des erhöhten Abflussrisikos sind zusätzliche Maßnahmen zur Rückhaltung und Verzögerung des Oberflächenabflusses auch auf privaten Grundstücken erforderlich.

Empfohlene Maßnahmen sind:

- Retentionsanlagen (Zisternen, Speichersysteme),
- Muldenersatzräume,
- Dachbegrünungen als Abflussminderung,
- wasserdurchlässige Beläge.

Diese Maßnahmen reduzieren sowohl hydraulische Lasten als auch die potenzielle Einleitung gewerblich belasteter Abwässer.

5. Anforderungen an Gewerbebetriebe

Beim Betrieb der Anlagen und Gebäude gelten die allgemeinen Anforderungen des Wasserrechts (§ 5 WHG) zum Schutz der Gewässer. Gewerbliche Nutzungen, die ein erhöhtes Gefährdungspotenzial

aufweisen könnten, müssen in späteren Baugenehmigungen zusätzliche Nachweise führen (z. B. Betriebsbeschreibungen, Gefährdungsbeurteilung nach AwSV, Nachweis der technischen Rückhaltungssysteme).

13 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Kronberg im Taunus nicht bekannt. Auch das Bodengutachten beschreibt keine Auffälligkeiten hinsichtlich auffälliger Bodenverfärbungen, Fremdmaterialeinlagerungen, anthropogener Aufschüttungen oder Hinweise auf Altablagerungen. Die vorliegenden Bodenaufschlüsse zeigen ein natürlich aufgebautes Bodenprofil ohne Hinweise auf bodenfremde Stoffe oder Schadstoffanreicherungen.

Im Rahmen der umweltfachlichen Bewertung wurden darüber hinaus keine Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen festgestellt, die auf frühere Ablagerungen oder Beeinträchtigungen des Untergrunds hindeuten könnten. Die Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass der Boden im Plangebiet aus Sicht des Bodenschutzes überwiegend unbelastet und frei von relevanten Schadstoffeinträgen ist.

Aufgrund der Lage im Randbereich des Gewerbegebiets Kronberg Süd sowie potenzieller Bautätigkeiten in der Umgebung (z. B. temporäre Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen) ist es jedoch nicht auszuschließen, dass kleinräumig Bauschutt oder mineralische Fremdeinträge vorhanden sein können. Das Bodengutachten weist darauf hin, dass solche Einträge nicht flächendeckend, sondern höchstens punktuell auftreten können und im Rahmen der späteren Bauarbeiten zu berücksichtigen sind.

Sollten während der Bauausführung wider Erwarten auffällige Bodenverunreinigungen, Fremdmaterial, Gerüche oder Verfärbungen angetroffen werden, sind diese nach den Vorgaben der Hessischen Verwaltungsvorschrift Boden- und Grundwasserschutz unmittelbar der zuständigen Bodenschutz- bzw. Altlastenbehörde zu melden. Eine weitergehende Untersuchung kann erforderlich werden.

Aus heutiger Sicht ergeben sich für das Plangebiet keine altlastenbedingten Nutzungseinschränkungen. Die geplante gewerbliche Nutzung steht einer ordnungsgemäßen Erschließung und Nutzung der Fläche nicht entgegen. Die Angaben im Umweltbericht bestätigen, dass das Areal aus Sicht des Bodenschutzes unkritisch ist und keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen vorliegen.

14 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Leitungsinfrastruktur und Leitungsschutz

Vor Beginn von Erdarbeiten sind die Leitungsbestände bei den Versorgungsträgern abzufragen und entsprechende Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Arbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen dürfen nur in Abstimmung mit den zuständigen Netzbetreibern erfolgen.

Kampfmittelverdacht

Für das Plangebiet bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf Kampfmittelbelastungen. Im Falle des Auffindens verdächtiger Gegenstände ist die Arbeit sofort einzustellen und die zuständige Ordnungs- bzw. Kampfmittelbehörde zu informieren.

Bodenschutz und Baugruben

Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB und der DIN 19731 fachgerecht zu behandeln, zwischenzulagern und wiederzuverwenden. Verdichtungen sind zu vermeiden. Bei Bodenauffälligkeiten (Verfärbungen, Gerüche, Fremdstoffe) ist die zuständige Behörde unverzüglich zu informieren.

Grundwasser und Bauwerksabdichtung

Aufgrund der gemessenen Grundwasserstände und der Hanglage wird empfohlen, Bauwerke gegen zeitweise aufstauendes Sickerwasser zu schützen. Die Abdichtung erdberührter Bauteile ist nach DIN 18533 auszulegen.

15 Denkmalschutz

Für das Plangebiet „Am Auernberg“ liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Eintragungen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen vor. Weder bauliche Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) noch Bodendenkmäler gemäß § 2 Abs. 2 HDSchG sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bekannt.

Die historische Nutzung des Gebiets als Acker- und Wiesenfläche sowie als Landschaftsraum lässt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf archäologische Befunde erkennen. Auch die Recherche im Fachinformationssystem des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (bzw. kommunale Hinweise im Rahmen der Trägerbeteiligung) ergab keine Verdachtsflächen.

Ungeachtet dessen gilt gemäß § 20 HDSchG:

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

16 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB wird durchgeführt.

17 Kosten

Welche Kosten aus der Entwicklung des Baugebiets entstehen, kann zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Die endgültigen Kosten für Erschließung, Ver- und Entsorgung, Straßenbau, Grün- und Ausgleichsmaßnahmen sowie für technische und wasserwirtschaftliche Anlagen werden im weiteren Planungs- und Erschließungsverfahren konkretisiert.

18 Flächenwidmungen im Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 umfasst insgesamt rd. 2,4 ha. Hiervon entfallen auf das Gewerbegebiet rd. 1,6 ha, die Verkehrsflächen rd. 0,5 ha, die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung rd. 0,2 ha sowie die öffentlichen Grünflächen.

19 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Satzungen der Stadt Kronberg im Taunus in ihrer jeweils geltenden Fassung (Baumschutzsatzung, Stellplatzsatzung, Zisternensatzung)
- Umgang mit Niederschlagswasser von Dachflächen,
- Schutz des Grundwassers,
- die Lage innerhalb eines Trink- bzw. Heilquellenschutzgebietes und die daraus resultierenden wasserrechtlichen Anforderungen,
- die Belange des Denkmalschutzes, insbesondere auf die Anzeigepflicht gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG),
- den Umgang mit möglichen Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen, einschließlich der Pflicht zur Anzeige bei Verdachtsmomenten,
- die Belange des Baugrund- und Bodenschutzes,
- Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgung und Leitungsinfrastruktur,
- die Baufreihaltezone (§ 23 Abs. 1 HStrG)
- die Belange des Artenschutzes, insbesondere die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote nach §§ 44 ff. BNatSchG,
- die Artenauswahl von Bäumen und Sträuchern

20 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet

- 1: (gesonderter Bestandteil der Planbegründung): Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung, IBU Staufenberg, Stand 01/2026
- 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, Biebental, Vorabzug, Stand 12/2025
- 3: Generelle geo- und umwelttechnische Untersuchungen zur Klärung des Altlastenrisikos und der generellen Bebaubarkeit, Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden-Delkenheim, Stand 29.07.2025
4. Klimagutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 157 „Am Auernberg“, Ökoplana, Mannheim, Stand: Oktober 2025
5. Ergänzende Betrachtungen Klimagutachten im Rahmen der Bauleitplanverfahren „Nr. 157 „Am Auernberg / 158. „Am Kronberger Hang“ der Stadt Kronberg im Taunus; Ökoplana, Mannheim, Stand: August 2025
- 6: Verkehrsuntersuchung, Schlothauer & Wauer, Ingenieursgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Niederlassung Wiesbaden, Stand: 16. Dezember 2025, Aktualisierung 26.03.2026.

7. Entwässerungskonzept für das geplante Gewerbegebiet „Am Auernberg“, B-Plan 157, aquadrat ingenieure, 64347 Griesheim, Nr. 23038, Stand: Dezember 2025

8: Schalltechnische Untersuchung (wird beauftragt)

21 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 18.04.2024, Bekanntmachung: __.__.____

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: __.__.____ – __.__.____,

Bekanntmachung: __.__.____

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1**

BauGB: Anschreiben: __.__.____, Frist: __.__.____

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: __.__.____ – __.__.____,

Bekanntmachung: __.__.____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**:

Anschreiben: __.__.____, Frist: __.__.____

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: __.__.____

/Anlagen (vgl. Gutachten, sofern beigelegt)

aufgestellt:

aufgestellt: