

Stadt Kronberg im Taunus

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 158 „Am Kronberger Hang“**

Planstand: Januar 2026

**Vorentwurf**

(Mit aktualisiertem Verkehrsgutachten vom März 2026)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

Eva Lorenz M.A.

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>5</b>
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/ Raumordnerische Würdigung .....	7
1.3.3	Sonstige städtebauliche Konzepte der Stadt Kronberg am Taunus.....	12
1.3.4	Verbindliche Bauleitplanung .....	12
1.3.5	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete .....	12
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen .....	13
1.4.1	Topografie.....	13
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur .....	13
1.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	13
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	14
1.5	Innenentwicklung und vorbeugender Bodenschutz, Alternativflächen .....	14
1.6	Verfahren.....	15
<b>2</b>	<b>Städtebauliche und planerische Konzeption .....</b>	<b>16</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>21</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	21
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	23
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	24
3.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ).....	24
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	24
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	25
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	26
3.4	Verkehrsflächen .....	26
3.5	Grünflächen.....	27
3.6	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. Nr. 25a und 25b BauGB).....	27
<b>4</b>	<b>Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme- Kopplung .....</b>	<b>28</b>
<b>5</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften und Begrünungsmaßnahmen .....</b>	<b>28</b>
5.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten, Fassaden.....	29
5.2	Einfriedungen .....	29
5.3	Beleuchtung .....	29
<b>6</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>30</b>
6.1	Äußere Erschließung .....	30

6.1.1	Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung .....	30
6.2	Innere Erschließung .....	30
<b>7</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>31</b>
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>33</b>
<b>9</b>	<b>Ortsbild und Landschaftsschutz.....</b>	<b>33</b>
<b>10</b>	<b>Klimaschutz und Klimaanpassung .....</b>	<b>33</b>
<b>11</b>	<b>Baugrund, Boden und Bodenschutz .....</b>	<b>35</b>
<b>12</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>37</b>
12.1	Hochwasserschutz .....	37
12.1.1	Überschwemmungsgebiete .....	37
12.1.2	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten .....	37
12.1.3	Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 HWG) .....	37
12.2	Wasserversorgung .....	38
12.2.1	Bedarfsermittlung.....	38
12.2.2	Wassersparnachweis.....	38
12.2.3	Deckungsnachweis .....	38
12.2.4	Technische Anlagen .....	38
12.3	Grundwasserschutz .....	39
12.3.1	Schutz des Grundwassers.....	39
12.3.2	Trinkwasserbrunnen .....	39
12.3.3	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	39
12.3.4	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	40
12.3.5	Versickerung von Niederschlagswasser.....	40
12.3.6	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	40
12.3.7	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	40
12.3.8	Bemessungsgrundwasserstände .....	40
12.3.9	Bauwerke im Grundwasser.....	41
12.3.10	Landesgrundwassermessstellen/-dienst .....	41
12.4	Schutz oberirdischer Gewässer .....	41
12.4.1	Gewässerrandstreifen.....	41
12.4.2	Gewässerentwicklungsflächen .....	41
12.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben .....	41
12.4.4	Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern .....	41
12.5	Abwasserbeseitigung .....	42
12.5.1	Gesicherte Erschließung .....	42
12.5.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung.....	42
12.6	Abflussregelung .....	44
12.6.1	Abflussregelung .....	44

12.6.2	Abflussverhältnisse im Gewässer .....	44
12.6.3	Hochwasserschutz.....	44
12.6.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	45
12.6.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen .....	45
12.6.6	Starkregen .....	45
12.7	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft .....	47
<b>13</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten.....</b>	<b>47</b>
<b>14</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>47</b>
<b>15</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>48</b>
<b>17</b>	<b>Flächenwidmungen im Bebauungsplan .....</b>	<b>48</b>
<b>20</b>	<b>Verfahrensstand.....</b>	<b>50</b>

## Vorbemerkungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg im Taunus hat in der Sitzung am 18.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 158 „Am Kronberger Hang“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung dringend benötigter Gewerbeflächen. Der rund 3,5 ha große Geltungsbereich liegt im Süden der Gemarkung, wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist 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 Kronberger Hang“ 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.

Da der Bereich im Regionalplan als *Vorranggebiet Landwirtschaft* dargestellt ist, überlagert durch *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* und *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* (rd. 2,8 ha) sowie *Vorranggebiet Regionalparkkorridor* ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg im Taunus hat in ihrer Sitzung am 18.12.2025 den Beschluss gefasst, einen Antrag auf Zielabweichung beim Regierungspräsidium Darmstadt (RPDA) als zuständiger oberer Landesplanungsbehörde einzureichen. Die Zielabweichungsentscheidung wird unter Beteiligung der Regionalversammlung Südhessen getroffen und bildet die Grundlage für die weitere Bauleitplanung.

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Damit Kronberg weiterhin ein attraktiver Wirtschafts- und Gewerbestandort bleibt, muss es strategisches Ziel einer ausgewogenen Stadtentwicklung sein, eine sowohl kurz- als auch 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.

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 3005.

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 Kronberger Hang“ dient daher der Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt Kronberg sowie der langfristigen Bereitstellung eines modernen, zeitgemäßen und klimaangepassten Gewerbestandorts.

## 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 158 „Am Kronberger Hang“ befindet sich im Süden der Kronberger Gemarkung. Die Fläche liegt zwischen den Straßen Am Kronberger Hang im Westen und der Frankfurter Straße (L 3005) im Osten und zieht sich von der südlichsten Ortsgrenze bis knapp unter die Eschborner Straße. Unmittelbar westlich und südlich schließen Gewerbeflächen der Stadt Schwalbach (Gewerbegebiet Am Kronberger Hang) an. Nördlich grenzt der Bereich an die „Trieserheide“, Flur 13, Gemarkung Kronberg.

Die ca. 3,5 ha große Fläche wird derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Wiesenfläche genutzt. Hinzu kommen eine kleine Gartenparzelle, eine KITA-Außenbereichsfläche, vereinzelte randliche Heckenstrukturen sowie die Trassen von zwei Hochspannungsleitungen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst innerhalb der Gemarkung Kronberg der Flur 13 die Flurstücke 78/12; 78/13; 78/14; 81/1; 81/2; 82; 83; 86; 87; 88/2; 89/2; 90/1; 108/90; 113/91; 114/91; 119/84; 120/84; 121/85; 122/85; 126/93; 127/95; 127/96; 128/92; 129/92 sowie teilweise die Flurstücke 78/16; 105/79.

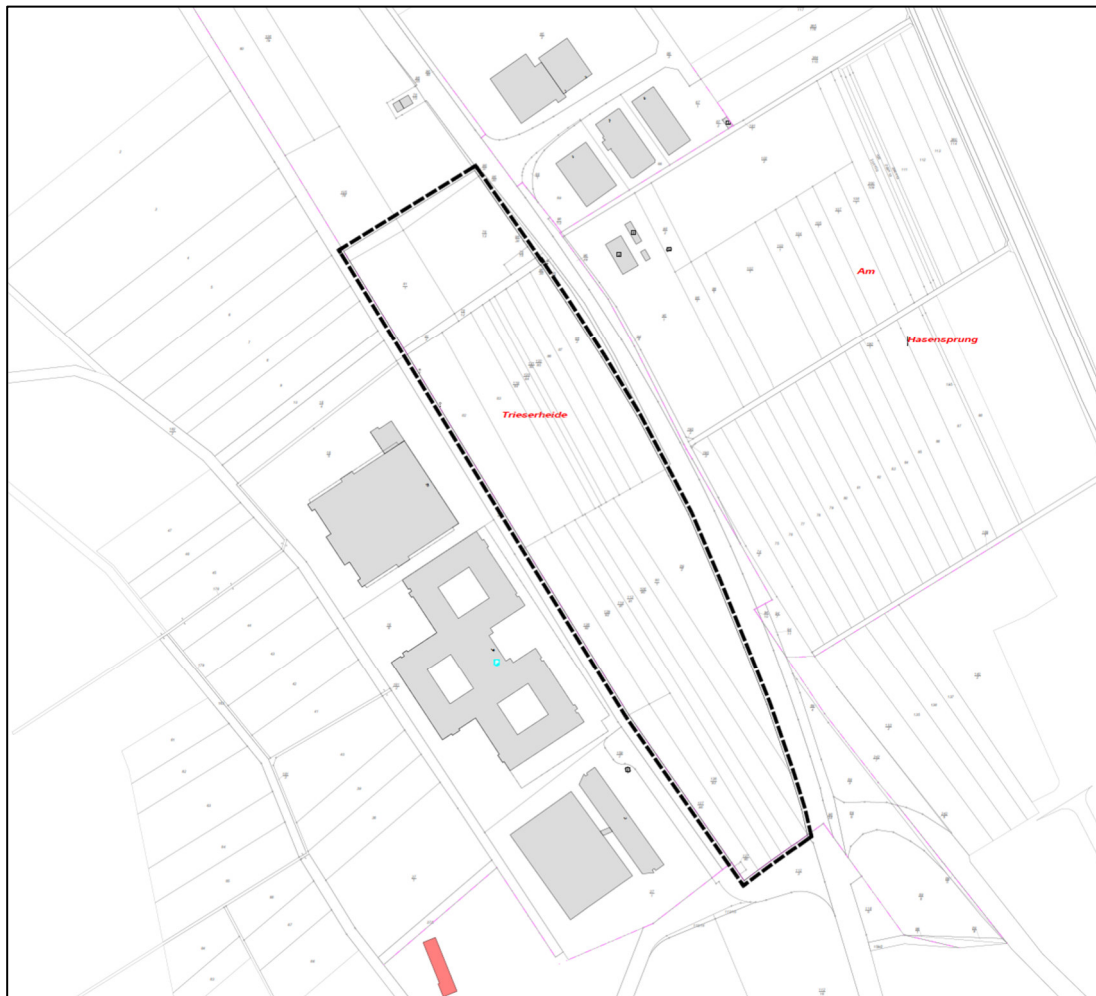


Abb. 1.: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan (genordet, ohne Maßstab)

### 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 Frankfurt/Rhein-Main 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 Beschäftigten. Die zentralen Versorgungsbereiche von Kronberg liegen im Bereich der Altstadt und des Berliner Platzes. Weitere Nahversorgungsangebote finden sich 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 „Am Kronberger Hang“ als

- **Vorranggebiet für Landwirtschaft,**  
überlagert von
- **Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen,**
- **Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz,**
- **anteilig Vorranggebiet Regionalparkkorridor**

dargestellt.

Da die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans von diesen Darstellungen abweichen, soll ein **Zielabweichungsverfahren** gemäß § 6 Abs. 2 ROG eingeleitet werden. Parallel zum Aufstellungsverfahren hat die Stadt Kronberg im Taunus zudem beschlossen, beim Regionalverband FrankfurtRheinMain einen Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans zu Gunsten der Darstellung als Gewerbliche Baufläche-Planung zu stellen.

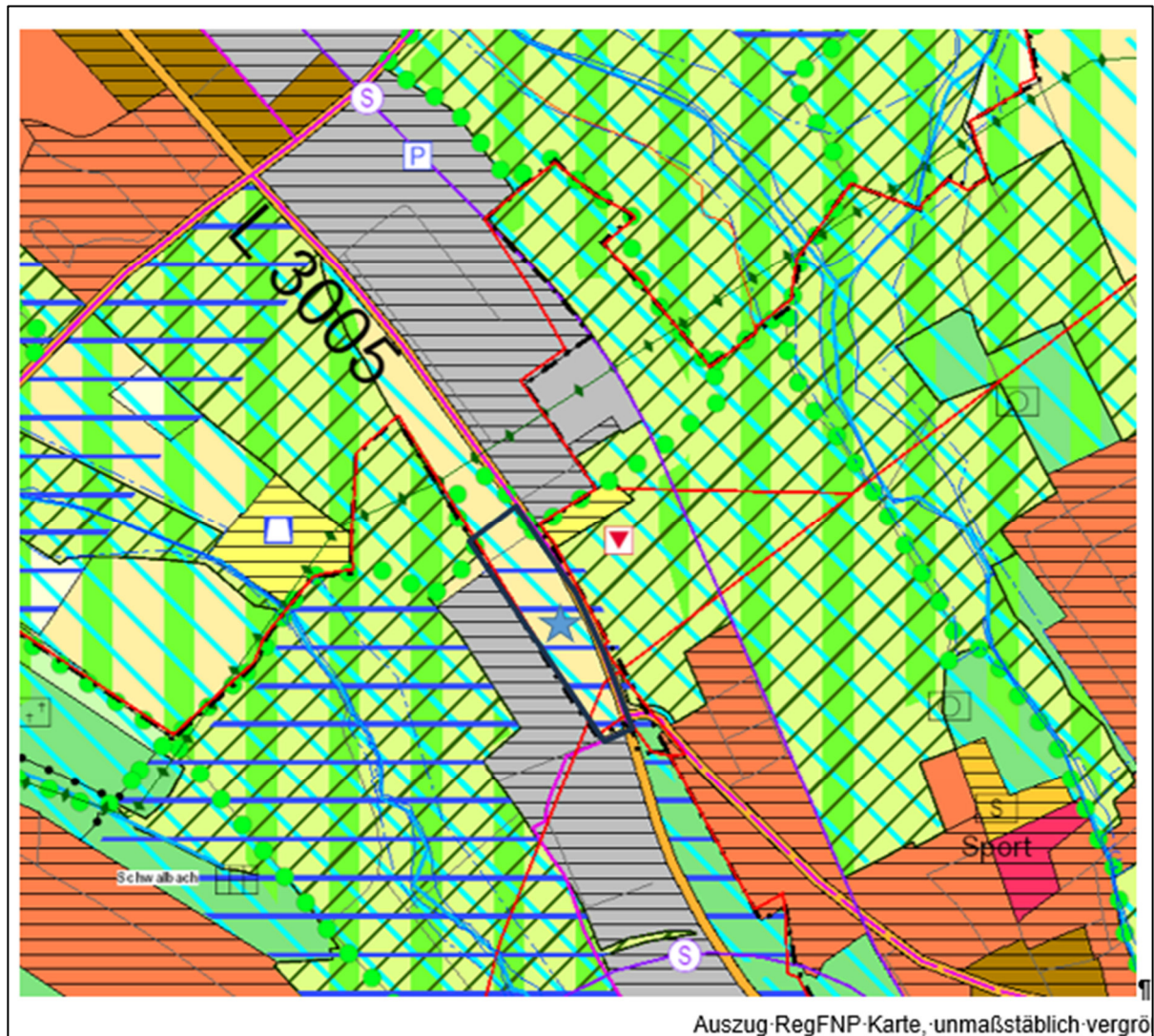
#### 1.3.2 Ziele der Raumordnung/ Raumordnerische Würdigung

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 stattfindenden 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.: Auszüge aus den Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 mit zur Abweichungszulassung beantragte Gebiet**

Die geplante Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich „Am Kronberger Hang“ berührt mehrere Ziele und Grundsätze des Regionalplans Südhessen/ RegFNP 2010, wie im Antrag auf Zielabweichung detailliert dargestellt.

### **Landwirtschaft (10.1)**

Z10.1-10

*Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.*

Als *Vorranggebiete für Landwirtschaft* sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Diese Gebiete sollen die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Sie dienen insbesondere einer regionalen verbrauchernahen landwirtschaftlichen Produktion und tragen erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei. Sie können zudem die Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe erfüllen. Die *Vorranggebiete für Landwirtschaft* können auch zur Produktion von Biomasse für die Erzeugung erneuerbarer Energien herangezogen werden.

Grundlage der Festlegung *Vorranggebiete für Landwirtschaft* ist der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen aktualisiert 2014. Der Fachplan ist ein landwirtschaftliches Fachgutachten der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, das in Abstimmung mit der hessischen Agrarverwaltung und in der Trägerschaft des Hessischen Bauernverbandes e. V. erstellt wurde. Den *Vorranggebieten für Landwirtschaft* wurden die Stufen 1a und 1b der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des Gutachtens zu Grunde gelegt. Die Gesamtbewertung setzt sich dabei aus der Ernährungsfunktion, Einkommensfunktion, Arbeitsplatzfunktion, Erholungsfunktion und Schutzfunktion zusammen.

Diese Flächen „Am Kronberger Hang“ weisen laut Landwirtschaftlichem Fachplan Südhessen (aktualisiert 2021) überwiegend die Wertstufe 1a (höchste Wertigkeit) und kleinflächig die Wertstufe 2 auf und sind damit besonders geeignet für Ernährungs-, Einkommens- und Schutzfunktionen.

Trotz dieser hohen Wertigkeit stuft die Stadt Kronberg den Eingriff als vertretbar ein, da:

- die Gesamtfläche nur 3,5 ha umfasst und damit im unteren Bereich der landwirtschaftlichen Raumbedeutsamkeit liegt,
- die landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelastet, teilweise unterbrochen und an den Rändern durch Gewerbebauten Schwalbachs funktional eingeschränkt ist,
- das Areal bereits zerschnitten ist (Straße Am Kronberger Hang, L 3005, Leitungen),
- wesentlich zusammenhängende und leistungsfähigere Ackerflächen im Umfeld weiterhin erhalten bleiben,
- die wirtschaftliche Entwicklung Kronbergs aufgrund fehlender Gewerbeflächen erheblich beeinträchtigt ist.

Damit bleibt der Zielkonflikt bestehen, ist aber nach Abwägung durch **Zielabweichung** lösbar. Zur Überwindung dieses Zielkonflikts erfolgten u. a. bereits Gespräche sowie ein fachlicher Austausch mit dem Amt für den ländlichen Raum des Hochtaunuskreises (HTK).

#### **Regionalpark (4.4)**

##### *Z4.4-3*

*Im „Vorranggebiet Regionalparkkorridor“ hat die Schaffung und Erhaltung von Grünverbindungen für die Gliederung, Gestaltung und ökologische Verbesserung der Landschaft einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes zur Erschließung des Erholungs- und Erlebnisraumes Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die diese Funktionen beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.*

Der Regionalpark dient in besonderer Weise der Sicherung sowie der zeitgemäßen Weiterentwicklung der Kulturlandschaft in den Freiräumen, die im engeren Verdichtungsraum noch vorhanden sind.

Das Regionalparkkonzept zielt darauf ab, die im engeren Verdichtungsraum zwischen den Siedlungen noch vorhandenen Freiflächen unter Berücksichtigung der notwendigen Entwicklung der Region zu sichern. Schritt für Schritt soll ein Netz aus landschaftlich reizvollen Wegen und Anlagen entstehen und zu einem attraktiven Gesamtbild zusammengeführt werden. Gemäß Leitbild ist angestrebt, das Angebotsspektrum des Regionalparks zu erweitern und diesen mit den städtischen Grünsystemen (insbesondere GrünGürtel Frankfurt, GrünRing vom Main zum Main Offenbach) zusammenzuführen. Auch sollen Übergänge zu den angrenzenden Landschaften (insbesondere Naturparks) hergestellt werden. Der Regionalpark trägt als wesentlicher „weicher“ Standortfaktor zur Verbesserung des Regionsimages bei.

Im Regionalpark werden die Interessen Erholung, Naturschutz, Pflege der Kulturlandschaft und Landwirtschaft zusammengeführt. Ausgleichsmaßnahmen sollen im Regionalpark gebündelt werden.

Die Umsetzung des *Vorranggebietes Regionalparkkorridor* soll in Abstimmung mit den Belangen insbesondere von Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Naturschutz erfolgen.

Als *Vorranggebiet Regionalparkkorridor* sind die bestehenden und die geplanten Routen des Regionalparks dargestellt. Dabei handelt es sich um regionalbedeutsame Grünverbindungen für die Gliederung, Gestaltung und ökologische Verbesserung der Landschaft einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes zur Erschließung des Erholungs- und Erlebnisraums. Die dargestellten Korridore geben die ungefähre Lage an.

Das Vorhaben widerspricht diesem Ziel. Sofern der Korridor des *Vorranggebietes Regionalparkkorridor* jedoch erhalten bleiben kann – z. B. durch die Verlegung des Wegenetzes - ist das Ziel nicht erheblich beeinträchtigt und es läge kein Zielverstoß vor.

Der Zielabweichungsantrag zeigt:

- Die Regionalparkroute kann erhalten oder verlegt werden.
- Die Freiraumfunktion bleibt vollständig erhalten.
- Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

#### **Klima (4.6)**

G4.6-3

*Im Regionalplan/RegFNP - Karte - sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.*

Hierbei handelt es sich um einen der Abwägung zugänglichen Grundsatz der Raumordnung, welcher im Zuge des nachfolgenden Bauleitplanverfahrens und der zugrunde liegenden Gesamtkonzeption etwa durch Optimierung der Gebäudestellung, Sicherung von Grün- und Freiflächen, Vermeidung von Luftverschmutzung u. a. m. hinreichend gewürdigt werden kann. Durch diese Maßnahmen kann die Stadt Kronberg sicherstellen, dass der Grundsatz der Klimafunktionserhaltung effektiv in die hier angestrebte städtebauliche Planung integriert wird.

Teile des geplanten Baugebiets „Am Kronberg“ befinden sich im Regionalplan Südhessen 2010 innerhalb eines als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* ausgewiesenen Bereichs. Diese Gebiete sollen – insbesondere im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen – von

Maßnahmen freigehalten werden, die die Produktion oder den Abfluss frischer Luft behindern oder die lufthygienische Situation negativ beeinflussen könnten.

Im Gegensatz zu Zielen der Raumordnung handelt es sich bei G 4.6-3 um einen Grundsatz, der im Rahmen der kommunalen Abwägung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden kann. Eine pauschale Ausschlusswirkung ergibt sich daraus nicht. Die Stadt Kronberg im Taunus beabsichtigt, dem Grundsatz der Klimafunktionserhaltung durch geeignete planerische Maßnahmen Rechnung zu tragen und die Auswirkungen auf das lokale Klima zu minimieren.

Der Zielabweichungsantrag und das Klimagutachten (Ökoplana 2025) zeigen:

- klimatische Auswirkungen sind geringfügig,
- keine relevanten Effekte auf Eschborn oder Schwalbach,
- klimafunktionale Freiräume bleiben gesichert,
- durch Begrünung, Abstandflächen und Retention wird der Grundsatz vollständig gewürdigt.

### **Grundwasser (6.1)**

#### *G6.1.7*

*Zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht sind in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen und in der Karte dargestellt. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIA) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.*

Das Grundwasser als eine natürliche Lebensgrundlage des Menschen sowie der Pflanzen- und Tierwelt ist flächendeckend zu schützen und nachhaltig zu sichern. Gemäß RPS/RegFNP 2010, Grundsatz G6.1.7 sind zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht sind in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen *Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz* ausgewiesen und in der Karte dargestellt. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIA) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Das Vorhaben ist auf fachgesetzlicher Ebene, wie den entsprechenden Wasser- und Heilquellenschutzgebietsverordnungen, mit diesen Vorgaben in Einklang zu bringen.

#### **Bewertung laut Zielabweichungsantrag:**

- Das Gebiet liegt nicht in einem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet.
- Grundwasser erst bei 7–8 m Tiefe, geringe bis mittlere Durchlässigkeit.
- Keine Altlasten.
- Technische Sicherungsmaßnahmen (Trennung Schmutz-/Niederschlagswasser, dichte Betriebsflächen, Versickerung/Retention) sind problemlos möglich.

Der Grundsatz wird im Bebauungsplanverfahren **vollständig berücksichtigt**.

Die Planung widerspricht einem zentralen Ziel der Raumordnung (Vorranggebiet Landwirtschaft). Dieser Konflikt ist jedoch – wie im Antrag dargelegt – **raumordnerisch vertretbar** und kann durch ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 6 Abs. 2 ROG entschieden werden.

Die weiteren berührten Festlegungen stellen **keine Ziele**, sondern **abwägungspflichtige Grundsätze** dar und stehen der Planung nicht entgegen.

### 1.3.3 Sonstige städtebauliche Konzepte der Stadt Kronberg am Taunus

#### Städtebaulicher Rahmenplan Gewerbe im Bereich Kronberg Süd

Der im Februar 2025 beschlossene „städtebauliche Rahmenplan Gewerbe“ bildet die wesentliche Grundlage der städtebaulichen Entwicklung. Er definiert für den Standort „Am Kronberger Hang“ insbesondere:

- eine hochwertige gewerbliche Nutzungsmischung,
- eine klimaangepasste und grüne geprägte Freiraumstruktur,
- die Integration der Regionalparkroute,
- eine optimierte Erschließung durch die Schaffung einer nördlichen Zufahrt auf Höhe der Eschborner Straße,
- eine städtebauliche Einbindung in die vorhandenen Siedlungs- und Infrastrukturen.

Diese Vorgaben wurden für die Bauleitplanung abgeleitet 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 Kronberger Hang“ wurde 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. Im Süden und Westen grenzt der Geltungsbereich an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 „Gewerbegebiet Am Kronberger Hang“ der Nachbarkommune Schwalbach im Taunus an.

### 1.3.5 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet „Am Kronberger Hang“ 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 rund 3 km Entfernung. Eine direkte oder indirekte Beeinträchtigung des NSG kann im Rahmen einer

möglichen Ausweisung ausgeschlossen werden. Rund 100 m westlich zum Gebiet befindet sich das FFH-Gebiet „Sauerbornsbachtal bei Schwalbach a. T. (DE5817303)“. Aufgrund der Entfernung sind die Wirkintensitäten für potenzielle bau-, anlage- oder betriebsbedingte Wirkungen als nicht relevant einzuschätzen.

Nach der im Dezember 2025 durch PlanÖ durchgeführten Natura-2000-Vorprüfung ist im Ergebnis 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 auf etwa 175 bis 180 m ü. NN.

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. 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**

Die Fläche wird überwiegend als extensiv genutzte Wiesenfläche bewirtschaftet. Teile des Gebietes dienen im Zuge benachbarter Baumaßnahmen zeitweise als Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen und wurden anschließend wieder eingesät. Am westlichen Rand befinden sich auf einer Parzelle ein Außenbereich einer KITA sowie angrenzende Weideflächen. Abschnittsweise ist das Gebiet durch kleinere randliche Heckenstrukturen eingfasst. Als technische Infrastruktur verlaufen innerhalb des Gebiets im Norden eine 40-kV-Hochspannungsleitung sowie im Süden eine 110-kV-Hochspannungsleitung. Von der Südspitze des Geltungsbereiches bis auf Höhe der südlichen Hochspannungsleitung verläuft unterirdisch eine Gashochdruckleitung (DN 150) der Mainova.

### **1.4.3 Verkehrliche Einbindung**

Das Plangebiet wird über die Straße Am Kronberger Hang an die übergeordnete Verkehrsinfrastruktur angebunden. Die nächstgelegene Hauptstraße ist die Frankfurter Straße (L 3005), die Kronberg mit Eschborn und Frankfurt sowie Richtung Oberursel und Königstein verkehrlich anbindet. Über die L 3005 bestehen direkte Anschlüsse an die B 455 sowie zu den Bundesautobahnen A 66 (Rhein-Main-Schnellweg) und A 5. Damit ist Kronberg insgesamt gut in das regionale Hauptverkehrsnetz Rhein-Main eingebunden.

Der Geltungsbereich ist über den bestehenden Knotenpunkt Frankfurter Straße L3005/ Am Kronberger an die Landesstraße L 3005 angebunden. Der Knoten ist bereits in den Spitzenstunden stark belastet. Durch zusätzliche Verkehrsbelastungen wird der Knoten weiter beansprucht. Aktuell ergeben sich in den Spitzenstunden zu Berufsverkehrszeiten Vormittags die Verkehrsqualitätsstufe<sup>1</sup> E (sehr hohe Auslastung) und die Verkehrsqualitätsstufe D (Dichter Verkehr mit deutlichen Wartezeiten) in der nachmittäglichen Spitzenstunde.

---

<sup>1</sup> Verkehrsqualitätsstufen nach Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS)

Hessen Mobil plant unabhängig von der Gewerbeflächenentwicklung bereits einen umfassenden Ausbau des Knotens Frankfurter Straße/ Am Kronberger Hang. Mit den seit 2019 bestehenden Ausbauüberlegungen von Hessen Mobil bestehen grundsätzlich Planungen zur Verbesserung des Verkehrsflusses und zur Reduzierung der Wartezeiten in den Spitzenstunden. Die Leistungsfähigkeit kann dann durch einen zusätzlichen Geradeausfahrstreifen in beiden Richtungen der Frankfurter Straße deutlich verbessert werden, um den Knotenpunkt auch mit Realisierung der Gewerbegebiete weiterhin funktionsfähig zu betreiben. Aus verkehrlicher Sicht bestehen wesentliche Abhängigkeiten von der zukünftigen Verkehrsentwicklung sowie von Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des bereits im Bestand zu Spitzenstunden teilweise nicht mehr leistungsfähigen Knotens, um dessen Leistungsfähigkeit auch nach Realisierung des Gewerbegebiets zu sichern. Nach aktuellem Kenntnisstand kommt den geplanten Ausbaumaßnahmen am Knoten Am Kronberger Hang/L 3005 durch Hessen Mobil eine wesentliche Bedeutung für die zukünftige Verkehrsqualität zu.

Für den Ausbau der Landesstraße ist ein Planfeststellungsverfahren erforderlich. Nach ersten Gesprächen mit Hessen Mobil kann mit dem Ausbau des Knotens nach derzeitiger Einschätzung ab dem Jahr 2030 gerechnet werden.

### **ÖPNV und Mobilität**

**Bus:** Aktuell ist das Plangebiet nur an das Anruf-Sammel-Taxi (AST) angeschlossen. Eine Anbindung mit Haltestelle an das örtliche und regionale ÖPNV-Busnetz des RMV besteht derzeit nicht. Die Anbindung an das RMV-Busliniennetz gilt es im weiteren Verfahren zu prüfen.

Mit dem Ziel, eine klimafreundliche Mobilität zu fördern, soll eine Anbindung des Gebietes mindestens durch den Stadtbus erfolgen. Zwei neue Bushaltestellen im Norden und Süden des Kronberger Hanges sind hierfür vorgesehen. Eine Busverbindung zwischen den beiden S-Bahnhaltestellen Kronberg Süd (S4) und Schwalbach Nord (S3) kann hierdurch geschaffen werden.

**Bahn:** Der S-Bahnhof Kronberg Süd (S4) befindet sich rund 1,2 km nordöstlich des Planbereichs sowie befindet sich rund 800-1000 m südlich des Plangebiets die S-Bahnhaltestelle Schwalbach Nord (S3). Die beiden Haltestellen bieten eine umsteigefreie Verbindung nach Eschborn, Frankfurt-Rödelheim, Frankfurt-West und Frankfurt Hbf.

**Fuß- und Radwege:** Für den Radverkehr bestehen entlang der L 3005 direkte Verbindungen in die Ortsteile Kronberg, Niederhöchstadt und Schwalbach. Der geplante Ausbau des Gebietes schafft neue Fuß- und Radwegverbindungen und führt zusätzlich über die Landestraße und bindet dabei die überörtliche Regionalparkroute mit ein. Insgesamt sehen die Planungen vor, die multimodale Erreichbarkeit durch Radabstellanlagen, kurze Wege, eine verbesserte Wegeführung und die Anbindung an das regionale Rad- und Fußwegenetz zu stärken. Damit wird eine nachhaltige Mobilität im Gewerbegebiet unterstützt.

#### **1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse**

Die Fläche umfasst rund 3,5 ha und ist in Streubesitz. Ein Umlegungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren 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.

Eine systematische Potenzialanalyse im Rahmen der Machbarkeitsstudie Gewerbestandortentwicklung (2023) ergab zudem, dass im gesamten Stadtgebiet keine nennenswerten innerstädtischen Gewerbeflächenreserven bestehen. Weder durch Reaktivierung noch durch Nachverdichtung können Flächenbedarfe gedeckt werden. Dies deckt sich mit der Feststellung des Zielabweichungsantrags, wonach Kronberg über keine Gewerbeflächenbevorratung verfügt und selbst kleinflächige Erweiterungswünsche nicht bedienen kann.

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 im Zielabweichungsantrag frühestens ab 2030 angenommen.

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

Vor diesem Hintergrund ist eine kurzfristige Innenentwicklung zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs nicht möglich. Die Ausweisung der Fläche „Am Kronberger Hang“ stellt daher eine zwingend 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. Großbürgerliche Villen und Sommerhäuser aus der Zeit der vorigen Jahrhundertwende mit den sie umgebenden parkähnlichen Gärten prägen vor allem den Stadtteil Schönberg, während Oberhöchstadt rund um den modern bebauten Ortsmittelpunkt Dalles als ausgeprägtes Nahversorgungszentrum punkten kann.

Kronberg ist Teil des europäischen Verkehrsdrehkreuzes „Frankfurt/Rhein-Main“. 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. Bedürfnisse nach Flächenneuentwicklung für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung und die Sicherung der Qualität des Standortes werden sorgfältig ausgewogen. Der verantwortliche, nachhaltige Umgang mit den natürlichen Ressourcen sichert die guten Rahmenbedingungen, die Kronberg sowohl als Wohn- und Gewerbestandort attraktiv machen.

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 m<sup>2</sup> und reichen bis zu rund 7.000 m<sup>2</sup>.

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 Gewerbebeanfragen 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 Kronberger Hang“ 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 Kronberger Hang“ 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 L 3005, der Einbettung in ein bestehendes gewerbliches Umfeld und seiner hohen stadträumlichen Entwicklungspotenziale.

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 und planerische Konzept schafft einen modernen, klimaangepassten und wirtschaftlich leistungsfähigen Gewerbebestandort, der sich in die bestehende Stadtstruktur integriert, bestehende Gewerbestrukturen ergänzt und langfristige Entwicklungsperspektiven für Kronberg ermöglicht.

Das Grundkonzept basiert auf einer blockhaften, klar gegliederten Bebauungsstruktur, die aus mehreren Baufeldern besteht. In den Baufeldern orientieren sich die Gebäude an der gewerblich geprägten Gebäudestruktur des Schwalbacher Gewerbegebiets „Am Kronberger Hang“ sowie am Verlauf der Landesstraße. Die Bebauung orientiert sich zur Frankfurter Straße und markiert einen klar definierten Stadteingang. Entlang zur Straße Am Kronberger Hang sieht der Entwurf eine multifunktionale öffentliche „Campus-Achse“ vor, die neben der Erschließung der Baufelder, soziale, gestalterische, klimaökologische und freiraumbezogene Funktionen übernehmen soll.



**Abb. 3.: Vertiefungsbereich Kronberger Hang aus dem „städtebaulichen Rahmenplan Gewerbe“ – AS & P 2025**

## **Zentrale Elemente des Entwurfs sind:**

### **Differenzierte Höhenentwicklung und Baukörperstaffelung**

Die Höhe der Gebäude beträgt in Anlehnung an die benachbarte Bebauung und einer adäquaten Ausnutzung des Gebietes i.d.R. vier Geschosse mit max. 15 m Gebäudehöhen. Im südlichen bzw. nördlichen Bereich sieht der städtebauliche Entwurf für kleine Teilbereiche akzentuierende Hochpunkte vor. Mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von sechs Geschossen im Norden (1b) mit max. 22 m und bis zu acht Geschossen mit max. 29 m im Süden (3) - auf 1/3 des Baufeldes - heben sich diese bewusst von der übrigen, viergeschossigen Bebauung ab. Die in der Hauptsache viergeschossige Bebauung fügt sich in seiner Maßstäblichkeit angemessen in die bestehende Bebauung des gegenüberliegenden Gewerbegebiets ein.

Die Hochpunkte stellen ein wesentliches gestalterisches Merkmal dar und übernehmen eine besondere städtebauliche Funktion als identitätsstiftende Akzente, auch wenn diese nur für kleinere Teilbereiche vorgeschlagen werden. Gleichzeitig dient die Höhenentwicklung einer gezielten flächensparenden baulichen Verdichtung zugunsten des Erhalts und der qualitativen Ausbildung von Freiräumen und trägt somit zur Minimierung zusätzlicher Bodenversiegelung bei. Darüber hinaus wird eine angemessene und wirtschaftlich tragfähige Ausnutzung ermöglicht.

### **Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets Schwalbach**

Das geplante Gewerbegebiet bildet eine funktionale Ergänzung zum bestehenden Gewerbegebiet auf Schwalbacher Gemarkung. Es entsteht ein zusammenhängender Wirtschaftsraum mit gemeinsamen Synergien in Erschließung und Infrastruktur. Ein wesentlicher Synergieeffekt ergibt sich aus der potenziellen Nutzung der Abwärme der bestehenden sowie der im Bau befindlichen Rechenzentren auf Schwalbacher Gemarkung. Zur Erschließung dieser Abwärmepotenziale wird eine Wärmeauskopplung aus den vorhandenen Rechenzentren angestrebt. Hierzu soll im Frühjahr 2026 eine Machbarkeitsstudie zur Prüfung der Wärmeeinspeisung in das geplante Gewerbegebiet beauftragt werden, in der die technischen und infrastrukturellen Voraussetzungen sowie die potenziell verfügbaren Wärmemengen ermittelt werden.

Langfristig können durch die Nutzung der Abwärme geringere Wärmeenergieerzeugungskosten, stabile Energiepreise sowie CO<sub>2</sub>-Einsparungen erzielt werden, was wesentlich zu einem positiven Energiekonzept des Gewerbegebiets beiträgt. Darüber hinaus ermöglicht die Integration der Abwärmenutzung den Aufbau eines nachhaltigen und zukunftsfähigen Wärmenetzes und schafft zugleich die notwendige Flexibilität für spätere Erweiterungen. Durch die Anbindung an den Knotenpunkt Eschborner Straße, die zu verlagernde nördliche Mittelspannungsleitung sowie die Nutzung der Fläche unter der südlichen 110-kV-Hochspannungsleitung als Nutzfläche werden die infrastrukturellen Voraussetzungen insgesamt verbessert.

### **Nutzungskonzept**

Der städtebauliche Entwurf sieht für den Standort vornehmlich Unternehmen aus dem Dienstleistungs-, Forschungs- und Entwicklungssektor als Pendant zum Schwalbacher Gewerbegebiet vor. Diese lassen sich aufgrund des Standortcharakters und der Nähe zu P&G, Eschborn und Frankfurt besonders gut integrieren. Diese Nutzungen finden sich überwiegend in klassischen Bürotypologien wieder, die sich in der Baustruktur des Vertiefungsentwurfes des Rahmenplanes wieder spiegelt.

Die Bebauung des nördlichen Baufeldes (1) bedingt die Verlegung der 20-kV-Hochspannungsleitung (Syna). Die Verlegung der Leitungstrasse hat in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu erfolgen. Die im Süden liegende 110-kV-Hochspannungsleitung kann dagegen aufgrund unverhältnismäßig hoher Kosten nicht verlegt werden. In diesem Bereich sind in einem Abstand von 15 m zur Leitungstrasse,

ausschließlich solche Nutzungen zulässig, die mit den Sicherheitsanforderungen der Leitungen sowie einer freiraumorientierten Nutzung vereinbar sind. Im weiteren Verfahren sind im Rahmen der Entwurfsplanung weitere Nutzungsdifferenzierungen für den Bereich südlich der Hochspannungsleitung vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept schlägt für das Plangebiet die folgenden Nutzungen vor:

- Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung
- Büro- und Verwaltungsnutzungen
- produktionsnahe Dienstleistungen, leichte Gewerbebetriebe
- Handwerksbetriebe

### **Erschließungs- und Mobilitätsstruktur**

Die innere Erschließung orientiert sich an einer klar strukturierten Hapterschließungsachse, die vom Süden über die Straße Am Kronberger Hang in das Gebiet und mit dem Knotenpunktausbau Eschborner Straße/Frankfurter Straße zukünftig auch von Norden über die Straße Am Kronberger Hang hineinführen. Mit dem Knotenpunktausbau des bestehenden Halbknotens Eschborner Straße/ L 3005 zum Vollknoten soll eine redundante Anbindung des Gebietes ermöglicht werden.

Der ruhende Verkehr wird überwiegend in Tiefgaragen organisiert, um oberirdische Flächen zu minimieren und Freiräume zu sichern. Rad- und Fußwege werden mit der Regionalparkroute verknüpft.

Die Erschließung der Baufelder erfolgt über die dem Gewerbegebiet Schwalbach zugewandte Seite. Die bestehende Straße Kronberger Hang wird verbreitert und mit einer vorgelagerten öffentlichen Zone (Multifunktionsfläche) zur Adressbildung mit qualitativem Entrée ausgebaut.

### **Freiraum- und Grünkonzept**

Zentrale Freiraumelemente des neuen Gewerbegebietes bilden die öffentliche Grünfläche im Norden sowie der 10 m breite öffentliche Grünstreifen (Multifunktionsachse) entlang der Straße Am Kronberger Hang. Dieser Grünstreifen ist als verbindende Campus-Achse konzipiert und wird planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche gesichert. Er nimmt einen von der Straße abgewandten Fuß- und Radweg auf, dient dem Aufenthalt und übernimmt neben sozialen Funktionen auch wichtige klimatische Aufgaben, insbesondere im Hinblick auf Retention und die Förderung der Biodiversität. Zugleich trägt die multifunktionale Achse zur Belebung des Gewerbegebietes, zur Schaffung eines attraktiven Arbeitsumfeldes und zu einer prägnanten Adressbildung bei. Die nördliche Grünfläche wird als kleinere Parkanlage zum Aufenthalt und zur Erholung gestaltet und mit Gehölzen und Bäumen bepflanzt.

Im Bereich der 110-kV-Hochspannungsleitung, können weitere Grün- und Freiräume, die z.B. als Retentionsraum oder auch zu Freizeitzwecken (z.B. Skateanlage) genutzt werden können entstehen. Nutzungen sind für diesen Bereich aber noch nicht festgelegt. Durch die Hochspannungsleitung und der in diesem Bereich verlaufenden unterirdische Gasleitung sind konkrete Nutzungen mit den zuständigen Leitungsträger im Weiteren abzustimmen.

Ergänzend zu den öffentlichen Freiräumen entstehen innerhalb der Baugebiete private Grün- und Freiflächen, die einen wesentlichen Beitrag zur ökologischen und klimatischen Qualität des Gebietes leisten. Durch die Erhöhung des seitlich einzuhaltenden Grenzabstand zu Nachbargrundstücken auf mindestens 5 m wird dies u.a. erreicht. Dadurch entsteht zwischen benachbarten Grundstücken und ihren Baukörpern ein mindestens 10 m breiter, zu bepflanzender Grün- und Freiraumkorridor. Dieser erfüllt wichtige klimatische Funktionen, insbesondere im Hinblick auf die Durchlüftung, und trägt zugleich zu einer hohen Gestaltungsspielraum der privaten Freiräume bei.

Entlang der Landesstraße L 3005 wird die 20 m breite, von Bebauung freizuhalten Zone (anbaufreie Zone) durch eine durchgehende Baumreihe sowie ergänzenden Strauchpflanzungen begrünt. Sie dient

neben der ökologischen Aufwertung und der Förderung der Biodiversität als wichtiges Gestaltungselement im Übergangsbereich zu den geplanten privaten Gewerbegrundstücksflächen.

Die Schaffung qualifizierter Grün- und Freiräume besteht im Wesentlichen aus:

- Der Begrünung der Bauverbotszone entlang der Landestraße L 3005 als städtebauliche Kante und Pufferraum,
- Der Verknüpfung mit dem Regionalpark durch Wegelenkung und landschaftsbezogene Freiräume,
- Vorgaben für Bepflanzung der nicht bebauten Flächen,
- Der Vergrößerung des Abstandes zwischen zwei Baukörpern über das Mindestmaß der HBO zur Sicherung klimaaktiver Flächen die nicht bebaut werden dürfen (Freihaltezonen) und Pflanzvorgaben
- Klimaanpassungsmaßnahmen wie
  - potenzielle Retentionsflächen,
  - extensive Dachbegrünungen in Kombination mit Photovoltaik
  - Baumpflanzungen in Straßen- und Hofräumen

### **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 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 unmittelbar aus § 8 in Verbindung mit § 13 BauNVO. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig nach der derzeit gültigen Fassung der BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Hinzu kommen Gebäude und Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Die Zulässigkeit der genannten Nutzungen ergibt sich unmittelbar aus der Ausweisung des jeweiligen Gebietstyps. Was der bundeseinheitliche Katalog standortspezifische Besonderheiten jedoch nicht abzubilden vermag, sind im Einzelfall nicht standortadäquate Nutzungen auszuschließen oder in andere Gewerbegebiete der jeweiligen Gemeinde zu verweisen.

Der **vorliegende Standort** ist aufgrund seiner verkehrlichen Anbindung, der Nähe zu bestehenden Gewerbestrukturen sowie der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Kronberg im Taunus insbesondere für **moderne, wissensbasierte und dienstleistungsorientierte Nutzungen** geeignet. Hierzu zählen vor allem Büro-, Verwaltungs- und Unternehmensdienstleistungen, technologieorientierte Betriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit hohem Anteil an Arbeitsplätzen.

Im **Bebauungsplan Nr. 158 „Am Kronberger Hang“** werden folgende Modifizierungen vorgenommen:

### **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 und gewährleisten eine hohe Flexibilität bei gleichzeitig klarer funktionaler Ausrichtung auf Arbeitsplätze, Dienstleistungen und unternehmerische Tätigkeiten.

### **Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**

Zur Förderung einer funktionalen Durchmischung und zur Unterstützung eines lebendigen, zeitgemäßen Arbeitsumfeldes 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 Baumasse untergeordnet sind.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen ermöglicht es, standortverträgliche ergänzende Funktionen zu integrieren, die zur Attraktivität des Gebiets als Arbeits- und Aufenthaltsort beitragen können,

ohne den gewerblichen Charakter grundsätzlich in Frage zu stellen. Die Entscheidung über ihre Zulassung erfolgt jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung der konkreten Ausgestaltung, des Verkehrsaufkommens sowie möglicher Nutzungskonflikte.

### **Ausschluss bestimmter Nutzungen**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und gebietsunverträgliche Nutzungen auszuschließen, werden auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO einzelne, nach BauNVO grundsätzlich zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe aller Art,
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie,
- Lagerhäuser,
- Lagerplätze als selbständige Anlagen,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben dient der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und der Vermeidung von standortuntypischem, kundenintensivem Zielverkehr. Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen sind mit den städtebaulichen Zielsetzungen eines qualitätsvollen, dienstleistungsorientierten Gewerbestandorts nicht vereinbar und würden zu einer funktionalen Verengung des Gebiets führen. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihres Nutzungscharakters und ihrer verkehrlichen Wirkungen nicht mit der angestrebten Gebietsstruktur und dem gewünschten Gebietsimage vereinbar sind.

### **Bereich mit besonderen Nutzungsanforderungen**

In Teilgebiet 4 sind ausschließlich solche Nutzungen zulässig, die mit den Sicherheitsanforderungen der 110-kV-Hochspannungsleitung und der unterirdischen Gashochdruckleitung vereinbar sind. Konkretisierungen der Nutzungen erfolgen zum Entwurf.

### **Städtebauliche Zielsetzung**

Insgesamt ermöglicht die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung die Entwicklung eines **ausgewogenen, flexiblen und zukunftsorientierten Gewerbegebiets**, das den Schwerpunkt auf Dienstleistungen, Büro- und Unternehmensnutzungen legt, zugleich aber Raum für ergänzende, gebietsverträgliche Nutzungen bietet.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes bleibt derzeit insofern noch flexibel, als dass auch andere Gewerbebetriebe zulässig sind. Eine differenziertere Festsetzung soll im Rahmen der Entwurfsplanung des Bebauungsplanes geprüft werden.

### **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 m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> 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 Gewerbebestandes.

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 Planentwurfes bei Bedarf zum Entwurf ergänzt.

Grundsätzlich sind die getroffenen Festsetzungen (Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse und Gebäudehöhe) aber ausreichend, um die baulichen Entwicklungen 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 differenziert auf Z = IV bis VIII festgesetzt, um den städtebaulichen Vorgaben des Rahmenplans sowie der gewünschten Höhenstaffelung innerhalb des Gewerbegebietes zu entsprechen. Entlang der Frankfurter Straße (L 3005) sind im Norden und Süden höhere Gebäude vorgesehen, um eine klare städtebauliche Raumkante auszuprägen und dem Standort eine prägnante Adressbildung zu geben. In den übrigen Bereichen werden geringere Geschoszzahlen festgesetzt, um eine verträgliche Einbindung in das bestehende Gewerbeareal Schwalbach sowie in den angrenzenden Landschaftsraum zu gewährleisten. Die differenzierten Festsetzungen ermöglichen eine

funktionsgerechte Gebäudetypologie für Büro-, Dienstleistungs- und Forschungsnutzungen. Gleichzeitig sichern sie eine angemessene Belichtung und Belüftung der Grundstücke und stärken die städtebauliche Gliederung des Gebietes.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind zulässig:

- im nördlichen Teilbaugebiete 1a bis IV Vollgeschosse,
- im nördlichen Teilbaugebiet 1b bis zu VI Vollgeschosse,
- im mittleren Teilbaugebiet 2 bis zu IV Vollgeschosse.
- Im südlichen Teilbaugebiet 3 bis zu IV Vollgeschosse, davon 1/3 des Teilbaugebietes mit bis VIII Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse bestimmt sich nach den Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO). Sie wird festgesetzt, um die zulässige bauliche Dichte klar zu definieren und eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung sicherzustellen.

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 (OK<sub>Geb.</sub>) festgesetzt. I.d.R. wird für die Baufelder eine maximale Gebäudehöhe von **15m (IV)**, für zwei einzelne städtebaulich hervorgehobene Bereiche, im Süden eine Höhe von **29 m (VIII)** sowie im Norden von **22 m (VI)** festgesetzt.

Die differenzierte Höhenstaffelung folgt den städtebaulichen Zielsetzungen des Rahmenplans:

- **Im Süden** wird innerhalb des Teilbaugebiets 3 auf 1/3 der überbaubaren Grundstücksfläche eine Gebäudehöhe mit max. 29 m festgesetzt. Die Lage an der „Südspitze“ stärkt die Adressbildung des Gewerbegebiets an der übergeordneten Straße.
- Für das **nördlichsten Baufeld** wird für den Teilbereich 1a eine Gebäudehöhe von 22 m Höhe festgesetzt.
- Für den **Hauptteil des Gebietes** werden max. Gebäudehöhen von 15 m in Anlehnung zum angrenzenden Gewerbes Schwalbachs festgesetzt.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen gewährleistet eine städtebaulich ausgewogene Dichte und unterstützt die Gliederung des Gewerbegebiets.

Die Höhe baulicher Anlagen wird von der Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage einschließlich Attika gemessen; zusätzlich können technische Aufbauten wie Aufzüge und Treppenhäuser die zulässige Höhe im Rahmen der Vorgaben überschreiten. Dies ermöglicht eine funktionsgerechte Gebäudeausstattung, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild zu beeinträchtigen.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Die abweichende Bauweise orientiert sich an der offenen Bauweise, begrenzt jedoch die **maximale Gebäudelänge auf 100 m**. Damit wird eine zu starke Ausdehnung einzelner Baukörper vermieden und eine maßstäbliche, gegliederte sich auch am Gewerbegebiet Schwalbach orientierende 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 ermöglicht eine geordnete städtebauliche Struktur, sichert ausreichend Freiräume für Begrünung, Erschließung und Retentionsflächen und gewährleistet eine klare Abgrenzung der baulichen Nutzungen.

Zur Gliederung der Baukörper und zur Ausbildung **differenzierter Fassaden** entlang der Straße Am Kronberger Hang im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Multifunktionsfläche“ sind ab dem 2. Obergeschoss Überschreitungen der Baugrenzen zulässig. Diese dürfen eine Tiefe von **maximal 2 m** und eine Länge von **maximal 10 m je Fassadenabschnitt** nicht überschreiten. Zudem dürfen die Überschreitungen höchstens 20 % der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen.

Diese Regelung ermöglicht eine architektonische Differenzierung und eine lebendige Fassadengestaltung, ohne die städtebauliche Ordnung oder die Freiraumfunktionen zu beeinträchtigen.

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.

Die festgesetzte Bauweise trägt damit wesentlich zur Umsetzung der konzeptionellen Ziele eines hochwertigen, dienstleistungs- und arbeitsplatzorientierten Gewerbebestands bei und ist zugleich geeignet, Nutzungskonflikte sowie negative städtebauliche Wirkungen zu vermeiden.

Bei einer Konkurrenz zwischen **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 die bodenschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden.

### 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 Plangebietes erfolgt über die Straße Am Kronberger Hang, die die Anbindung an die Frankfurter Straße (L 3005) herstellt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen dienen der sicheren und geordneten Erschließung der Baugrundstücke für den motorisierten Verkehr, den Radverkehr sowie den Fußverkehr.

Die Erschließungsstraßen sind so dimensioniert, dass Liefer- und Anlieferverkehre sowie betriebliche Zufahrten konfliktfrei aufgenommen werden können. Gleichzeitig ermöglichen sie eine klare innere

Gliederung des Gewerbegebiets und eine eindeutige Zuordnung der Baufelder. Die Festsetzungen berücksichtigen die geplanten verkehrlichen Verbesserungen am Knotenpunkt L 3005/ Am Kronberger Hang und ermöglichen eine spätere Anpassung an den Ausbau durch Hessen Mobil.

Neben dem motorisierten Verkehr werden auch Fuß- und Radwege innerhalb der Verkehrsflächen gesichert. Diese gewährleisten eine Anbindung an die Regionalparkroute und verbessern die interne Erreichbarkeit des Gewerbegebiets sowie den Anschluss an das städtische Rad- und Wegenetz.

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

Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die sowohl städtebaulichen als auch ökologischen Funktionen dienen. Die Grünflächen bilden ein zusammenhängendes Freiraumsystem, das das Gewerbegebiet gliedert und klimaökologische Ausgleichsleistungen erbringt.

Die öffentliche Grünfläche „Regionalparkroute“ ist als blütenreiche Grünfläche mit Gehölzstrukturen auszubilden. Durch die Vorgaben wird eine wesentliche Begrünung sowie gestalterische Ausformung der Fläche sichergestellt, wodurch diese künftig als Aufenthalts- und Erholungsfläche fungiert.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ übernimmt eine zentrale städtebauliche Funktion als verbindendes, identitätsstiftendes Element innerhalb des Gewerbegebiets. Nutzungen zur Erschließung der Grundstücke, Wege für den Fuß- und Radverkehr, der Herstellung von Aufenthaltsbereichen, der Außengastronomie, Fahrradabstell- und Ladeeinrichtungen, Parkierungsflächen, gestalterischen Kleinanlagen oder der Bepflanzung sollen hier zulässig sein. Sie dient der fußläufigen Erschließung, der inneren Vernetzung der Baugrundstücke sowie der Aufenthaltsqualität. Mindestens 20 % der Fläche sind als Strauchflächen herzustellen. Je 200 m<sup>2</sup> Fläche ist ein säulenförmiger Laubbaum gemäß Artenliste 1 oder 2 der Pflanzliste D zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus sind Gräser- und Staudenflächen zulässig.

Die weitere Konkretisierung und Festsetzung der Vorgaben, unter anderem zur Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen, erfolgen im Rahmen der Erstellung eines Freiflächengestaltungskonzeptes 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 bislang vorwiegend 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 sowie grünordnerischen Vorgaben befinden sich in Prüfung und werden zur Entwurfsfassung ergänzt. Vorlaufende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden voraussichtlich nicht notwendig. Bis zum Zeitpunkt des Vorentwurfes ergeben sich die folgenden Maßnahmen:

Ergänzend wird für den im Bebauungsplan gekennzeichneten 20 m breiten Streifen entlang der anbaufreien Zone an der Frankfurter Straße (L 3005) eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die Ausbildung eines durchgehenden, zusammenhängenden Grünzugs, der unabhängig von der Parzellierung der Baugrundstücke als einheitliches landschafts- und stadträumliches Element wirksam wird. Innerhalb der ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume zu pflanzen und

dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist je 50 m<sup>2</sup> ein Baum, je 10 m<sup>2</sup> ein Großstrauch und je 5 m<sup>2</sup> ein Kleinstrauch gemäß Pflanzenliste D zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Standorte der Bäume können in einem Radius von bis zu 2,0 m um das dargestellte Symbol dabei abweichen

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind größere Glasflächen mit für Vögel sichtbaren Strukturen auszuführen. Die Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich auszubilden; zulässig sind ausschließlich Leuchten mit nach unten gerichteter Lichtabstrahlung, vollständig gekapselten Gehäusen sowie einem UV-armen Lichtspektrum mit einer Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen.

Zur Sicherung einer hohen Pflanzqualität werden allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen festgesetzt.

#### **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 der Teilbaugebiet 1 bis 3 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 CO<sub>2</sub>-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 mit einer Dachneigung von bis zu 10° bis maximal 15°. Diese Dachformen unterstützen eine ruhige, zusammenhängende Gebäudestruktur und bieten zugleich günstige Voraussetzungen für die Nutzung der Dachflächen zur Dachbegrünung und zur Erzeugung erneuerbarer Energien.

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, Oberlichtern sowie zur Begehung vorgesehene Flächen (z. B. Revisionswege). Ebenfalls ausgenommen sind Gebäude von Unternehmen, bei denen eine Dachbegrünung aus betriebs- oder sicherheitstechnischen Gründen nicht möglich ist, etwa bei Rechenzentren oder Anlagen mit sensiblen technischen Installationen.

Sofern eine Dachbegrünung ganz oder teilweise nicht realisiert werden kann, wird im weiteren Verfahren geprüft, wie eine gleichwertige Kompensation durch zusätzliche unversiegelte und bepflanzte Flächen auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen werden kann. Dadurch wird sichergestellt, dass die klimatischen und ökologischen Wirkungen der Begrünung insgesamt erhalten bleiben.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, sofern sie einen Abstand zur Gebäudeaußenwand einhalten, der mindestens ihrer Höhe entspricht. Die Dachbegrünung darf hierdurch 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 offene Einfriedungen – wie Drahtgeflecht, Holzlatten, Stabgitter oder Hecken – bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m über Geländeoberkante, zuzüglich nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz, 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

Das Plangebiet „Am Kronberger Hang“ ist verkehrlich über die Straße Am Kronberger Hang erschlossen, die unmittelbar an die Frankfurter Straße (L 3005) anschließt. Die L 3005 bildet die wichtigste südliche Erschließungsachse Kronbergs und stellt die Verbindung nach Eschborn, Schwalbach, Steinbach und weiter nach Frankfurt her.

### 6.1 Äußere Erschließung

#### 6.1.1 Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung

Laut Verkehrsuntersuchung von Schlothauer & Wauer, Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Niederlassung Wiesbaden (Stand: Aktualisierung März 2026) können die betrachteten Knotenpunkte

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

die prognostizierten Belastungen ausreichend leistungsfähig abwickeln. Teilweise sind kleinere Anpassungen in der Signalsteuerung notwendig. Im Rahmen des Ausbaus des Knotenpunkt KP2 wird zusätzlich die Fahrstreifenaufteilung in der südlichen Frankfurter Straße angepasst (Fahrstreifenaufteilung „links“ und „gerade / rechts“). Es wird in allen Zeitbereichen mindestens Qualitätsstufe D oder besser erreicht.

Der Knotenpunkt

- L 3005 Frankfurter Straße/ Am Kronberger Hang

erreicht im Bestand in den Spitzenstunden eine hohe Auslastung und ist insbesondere in der Vormittagsspitze nur eingeschränkt leistungsfähig (QSV E)..

Die Leistungsfähigkeit kann durch einen zusätzlichen Geradeausfahrstreifen in beiden Zufahrten der Frankfurter Straße deutlich verbessert werden, um den Knotenpunkt auch mit Realisierung der Gewerbegebiete weiterhin funktionsfähig zu betreiben, wie es auch in den Ausbauplanungen von Hessen Mobil vorgesehen ist.

Die aktuelle Verkehrsuntersuchung zeigt, dass unter Berücksichtigung der geplanten Ausbaumaßnahmen am Knotenpunkt sowie ergänzender Anpassungen im Knotenpunktbereich eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung gewährleistet werden kann. Für den ausgebauten Zustand werden in den Spitzenstunden Qualitätsstufen im Bereich C erreicht.

Unabhängig von der Entwicklung des Gewerbegebiets ist der **Ausbau des Knotenpunktes durch Hessen Mobil** bereits in Vorbereitung. Geplant ist ein zweispuriger Ausbau der Frankfurter Straße, einschließlich separater Abbiegespuren in Richtung des bestehenden Gewerbegebiets Schwalbach.

### 6.2 Innere Erschließung

Die **innere Erschließung** des Gewerbegebiets erfolgt über eine zentrale Haupteerschließungsstraße, die eine klare räumliche Gliederung des Plangebiets ermöglicht. Die Erschließungsstruktur ist so ausgelegt, dass Anlieferverkehre, betriebliche Wirtschaftsverkehre sowie Besucher- und Mitarbeiterverkehre weitgehend konfliktfrei abgewickelt werden können. Die Dimensionierung der Zufahrten gewährleistet die Funktionsfähigkeit auch für größere Lieferverkehre und schafft zugleich flexible Erschließungsmöglichkeiten für die einzelnen Grundstücke.

Insgesamt ist die verkehrliche Erschließung des Gebiets durch die Anbindung an die L 3005, den geplanten Knotenpunktumbau, die Integration des ÖPNV sowie die Einbindung von Rad- und Fußwegen leistungsfähig, zukunftssicher und multimodal ausgestaltet. Das Konzept entspricht den Zielsetzungen einer nachhaltigen, verkehrlich ausgewogenen Gewerbeflächenentwicklung.

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 möglicher Verbesserungen 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.

Laut Umweltbericht (IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung Staufenberg, Stand: 14.01.2026) ist die Vegetation im Plangebiet durch Wiesen geprägt und wurde am 17. Mai 2025 erfasst.

Das Plangebiet ist geprägt durch Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität (KV-Typ 06.340 Frischwiesen mäßiger Nutzung), die einen Großteil der Fläche einnehmen. Die Wiesen werden durch wuchsstarke Obergräser wie Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) dominiert, neben denen nur wenige Kräuter vorkommen. Sie nehmen etwas mehr als die Hälfte des Plangebiets ein. Es finden sich neben typischen Wiesenarten wie dem Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), der Wiesenmargerite (*Leucanthemum vulgare*), dem Wiesensalbei (*Salvia pratensis*) und dem Sauerampfer (*Rumex acetosa*) zahlreiche Ruderalarten und Brachezeiger wie die Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), der Ackersenf (*Thlapsia arvensis*) und der Steinklee (*Melilotus officinalis*). Vegetationslücken deuten auf Bodenverdichtungen in Teilen der Fläche hin. Die Wiesen werden in Teilabschnitten von artenarmen Saumvegetationen (KV-Typ 09.151 Artenarme Säume frischer Standorte) und häufig gemähten Straßenrändern (KV-Typ 09.160 Straßenränder) gesäumt. Im nördlichen Bereich entlang der Straße „Am Kronberger Hang“ sind einige strukturreiche Gärten (KV-Typ 11.222 strukturreiche Gärten) einer Kinder-Betreuungseinrichtung sowie Schaf- und Ponyweiden vorhanden.

Es konnten im Plangebiet und dem Umfeld insgesamt 14 Arten mit 41 Revieren als **Reviervögel** identifiziert werden. Als **Nahrungsgäste** wurden weitere 14 Arten aufgenommen. Unter den Reviervögeln befindet sich mit dem Steinkauz eine nach BArtSchV streng geschützte Art. Zu den streng geschützten Arten

nach BArtSchV gehören die Nahrungsgäste Mäusebussard, Turmfalke und Waldkauz. Insgesamt wurden keine Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie nachgewiesen.

Für Vögel mit günstigem Erhaltungszustand ist erwartungsgemäß nicht von einer Verschlechterung der lokalen Population auszugehen. Ein Ausgleich für diese Arten ist nicht vorgesehen, da durch die Anpassungsfähigkeit und die umgebenden Bedingungen ausreichende Habitatbedingungen vorzufinden sind. Damit Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden können, ist eine Bauzeitenregelung (V 01) und die Vermeidung von Vogelschlag (V 02) zu beachten. Auswirkungen auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Nahrungsgästen mit ungünstigem Erhaltungszustand und nach BArtSchV streng geschützten Arten sind nicht zu erwarten. Ebenso können aufgrund der ausreichend vorhandenen Alternativen in der Umgebung nachhaltigen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Für die näher betrachtete **Heckenbraunelle** und den **Steinkauz** sind artenschutzrechtliche Konflikte ebenso ausgeschlossen, da sich die Reviere außerhalb des Plangebiets befinden und weder direkt noch indirekt durch die Planung betroffen sind.

Es ist mit keiner Beeinträchtigung der Arten zu rechnen, die eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Populationen bedingen könnte. Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während der Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna. Die bauzeitliche Verdrängung ist somit in der Regel nur temporär und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab.

Im Untersuchungsraum konnten durch die akustische Erfassung sechs Fledermausarten nachgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um die häufig anzutreffende und synanthrope **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*), den **Abendsegler** (*Nyctalus noctula*), den **Kleinabendsegler** (*Nyctalus leisleri*), die **Rauhautfledermaus** (*Pipistrellus nathusii*), eine „**Bartfledermaus**“ bestehend aus dem Schwesterkomplex Brandtfledermaus und Bartfledermaus (*Myotis brandtii* / *M. mystacinus*) und ein „**Langohr**“ bestehend aus dem Schwesterkomplex Braunes und Graues Langohr (*Plecotus auritus* / *P. austriacus*). Im Planbereich konnten keine potenziellen Quartierbäume festgestellt werden.

Im Plangebiet konnten im Rahmen der Erfassungen keine **Haselmäuse** oder andere **Bilche** festgestellt werden. Die Haselmaus wird daher in der artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter berücksichtigt und eine Beeinträchtigung der Art kann ausgeschlossen werden.

Da aufgrund der Habitatstrukturen ein Vorkommen von **Reptilien** nicht auszuschließen waren, wurden im Jahr 2025 Untersuchungen durch PLAN Ö durchgeführt. Dabei wurden keine Reptilien nachgewiesen. Ein Vorkommen und damit eine Beeinträchtigung planungsrelevanter Reptilienarten im Plangebiet kann demnach ausgeschlossen werden.

Im Untersuchungsraum konnten 14 **Tagfalterarten** nachgewiesen werden (s. Tabelle 12). Darunter konnten weder Maculinea-Arten (*M. nausithous*, *M. teleius*) noch der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) festgestellt werden. Arten der Anhänge II & IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie [92/43/EWG] sowie nach BArtSchV streng geschützte Arten wurden nicht festgestellt. Die festgestellten Tagfalter werden daher im Rahmen der Artenschutzprüfung nicht weiter berücksichtigt. Gleiches gilt für den Zufallsfund der Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) und den Nachweis der im angrenzenden Bereich vorkommenden Europäischen Gottesanbeterin (*Mantis religiosa*).

Der **Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan** sowie die **Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen** liegen der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen. Derzeit erfolgen durch die Fachgutachter (Plan Ö) die Eingriffsbewertung sowie die Ableitung der erforderlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Diese werden in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (UNB) im Rahmen eines Ausgleichskonzeptes erarbeitet und zum Entwurf des Bebauungsplanes im Umweltbericht ergänzt.

Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Kohärenz (CEF-Maßnahmen) sind aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung sowie des festgestellten Artvorkommens für das Vorhaben zum aktuellen Zeitpunkt voraussichtlich nicht erforderlich.

## **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.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Im Plangebiet liegen nach Tageslärmpegel zwischen 60 – 74 dB(A) vor. Ausgehend von der Annahme, dass die Lärmausdehnung durch Straßenverkehr grundsätzlich mit der Ausbreitung von stofflichen Emissionen – Stickoxiden und Feinstaub – korreliert, ist für den Bereich des Plangebiets das Ausmaß der Emissionen abhängig von der Intensität der Befahrung, durch Kraftfahrzeuge, der östlich verlaufenden Frankfurter Straße.

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

## **9 Ortsbild und Landschaftsschutz**

Das Plangebiet befindet sich südlich des Stadtgebiets von Kronberg im Taunus. Kronberg befindet sich im „Main-Taunus Vorland“ einem dem Taunus vorgelagerten Randhügelland. Das geplante Gewerbegebiet soll sich an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet anschließen und fügt sich somit in die bereits heute typischen Strukturen angrenzenden Flächen ein.

Durch Baumpflanzungen, extensive Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen wird die Wirkung der Bebauung im Orts- und Landschaftsbild gemildert. Das Gebiet fügt sich damit städtebaulich und landschaftlich verträglich an das bestehende Gewerbegebiet und wahrt die Eigenart des nördlich wahrnehmbaren Landschaftsraumes.

## **10 Klimaschutz und Klimaanpassung**

### **Rechtliche Einordnung**

Klimaschutz und Klimaanpassung sind zentrale Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 BauGB). Mit der BauGB-Novelle 2004 sowie der Erweiterung von § 1a BauGB wurde der Auftrag der Gemeinden, auf ein energieeffizientes, klimaangepasstes und umweltschonendes städtebauliches Gefüge hinzuwirken, weiter konkretisiert. Die Inhalte von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen wurden entsprechend erweitert (§§ 5 und 9 BauGB). Zudem eröffnet § 11 BauGB die Möglichkeit, energetische Anforderungen über städtebauliche Verträge zu sichern, während § 248 BauGB besondere Vorgaben zur sparsamen und effizienten Energienutzung enthält.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt seit 2020 die energetischen Anforderungen an Gebäude umfassend.

Klimaschutz und Klimaanpassung erfordern 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.

### **Klima und Luft**

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand der Stadt Kronberg im Taunus. Nach Osten wird das Planungsgebiet durch die „L 3005“ abgegrenzt. Im Westen und Süden schließt das Schwalbacher Gewerbegebiet „Am Kronberger Hang“ und im Nordosten das Kronberger „Gewerbegebiet-Süd“ an. Die Einflüsse durch Lärm, Feinstaub und Stickstoffemissionen im Gebiet sind daher abhängig von der Intensität der Befahrung durch Kraftfahrzeuge.

Aufgrund der Größe des Eingriffs ist davon auszugehen, dass die klimatischen Auswirkungen ausschließlich auf lokaler Ebene zum Tragen kommen. Die Grünflächen innerhalb des Plangebiets sind als Frischluftentstehungsgebiet zu bewerten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen haben ebenfalls einen positiven Einfluss auf das Mikroklima, da sie zur Verschattung sowie zur erhöhten Verdunstungsleistung beitragen. Darüber hinaus produzieren sie Sauerstoff und filtern anfallende Fein- und Grobstäube. Die freie Feldflur westlich und östlich des Plangebiets mit Ackerschlägen sowie Grünland mit alten Streuobstbeständen und Feldgehölzen produziert größere Mengen Frischluft, die den Verläufen des Westerbachs und des Sauerbornsbachs folgend nach Südosten in Richtung Eschborn-Niederhöhnstadt und Schwalbach am Taunus abfließen. Somit profitieren von der im Plangebiet entstehenden Kaltluft der weiter südöstlich gelegene Ortskern von Niederhöhnstadt und der östliche Stadtrand von Schwalbach am Taunus, da sich die im Plangebiet entstehende Kaltluft in den Bachauen sammelt und hierhin regelmäßig von der Hauptwindrichtung getragen wird.

Eine Bebauung des Plangebiets würde somit die Frischluftversorgung der nordöstlich und südwestlich angrenzenden Gewerbegebiete tendenziell verschlechtern. Das Kleinklima der betroffenen Lagen ist jedoch insgesamt aufgrund der umliegenden gehölzdurchsetzten Offenlandschaft als günstig zu bewerten, daher erscheint diese geringe Beeinträchtigung durchaus vertretbar.

Abschließend kann gesagt werden, dass sich die kleinklimatischen Veränderungen durch das Bauvorhaben überwiegend auf das Plangebiet und die direkt angrenzenden Gewerbegebiete beschränken. Bedingt sind diese durch eine raschere Verdunstung und eine verstärkte Aufheizung im Sommer und einem damit verbundenen geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur. In Eschborn-Niederhöhnstadt und Schwalbach im Taunus sind voraussichtlich keine erheblichen Klimamodifikationen zu erwarten.

Das Klimagutachten des Büros Ökoplana (2025) bestätigt, dass durch die bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes nur geringfügige kleinklimatische Veränderungen zu erwarten sind. Das Gebiet weist ein gutes Potenzial zur Frisch- und Kaltluftbildung auf; die Bebauung führt zu einer moderaten Verringerung dieser Funktionen im direkten Plangebiet. Die Auswirkungen bleiben jedoch überwiegend lokal begrenzt und betreffen hauptsächlich die unmittelbar angrenzenden Gewerbeflächen, die nicht als klimatisch besonders schutzbedürftig einzustufen sind. Ökoplana kommt zu dem Ergebnis, dass weder für die südlich

und östlich gelegenen Siedlungsbereiche in Eschborn-Niederhöchststadt noch für angrenzende Gebiete in Schwalbach relevante negative Klimamodifikationen zu erwarten sind. Die großräumigen Kaltluftströme entlang der Tallinien bleiben weiterhin funktionsfähig, da sie überwiegend in den tiefergelegenen Freiflächen entstehen und abfließen. Die Erwärmung des Plangebietes und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen ist geringfügig und auf die direkte Umgebung beschränkt.

Im zugehörigen Wechselwirkungsgutachten wurde untersucht, ob durch die parallele Entwicklung der Gewerbestandorte „Am Auernberg“ und „Am Kronberger Hang“ kumulative Klimateffekte zu erwarten sind. Die Analyse zeigt, dass die beiden Flächen räumlich so weit voneinander getrennt liegen, dass keine Überlagerung größerer Kaltluftentstehungsgebiete erfolgt. Die maßgeblichen Frischluftentstehungsflächen befinden sich in den großflächigen Offenlandbereichen außerhalb der Baugebiete. Die zusammengefasste Betrachtung bestätigt daher, dass die klimatischen Effekte beider Entwicklungen additiv nur geringfügig sind und das klimatische Gesamtgefüge nicht erheblich beeinträchtigt wird. Durch Dach- und Fassadenbegrünungen, Retentionsflächen und hohe Grünanteile kann ein Teil der klimatischen Wirkungen kompensiert werden, sodass gegenüber einer konventionellen gewerblichen Nutzung ein deutlich verbessertes Mikroklima entsteht.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Klimaanpassung entsprechen den Empfehlungen aus dem Klimagutachten. Dazu zählen unter anderem die Begrünung von mindestens 50 % der Dachflächen, die verpflichtende Fassadenbegrünung bzw. gleichwertige Ersatzmaßnahmen, die extensive Begrünung der Freiflächen sowie die Pflanzverpflichtung von klimaresilienten Bäumen. Weiterhin sind Festsetzungen wie die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und Wege, Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen sowie die Einrichtung von Retentions- und Versickerungsbereichen in der Prüfung. Die Verwendung von warmweißem, vollständig abgeschirmtem Licht reduziert Lichtemissionen und schützt nachtaktive Insekten. Die Grün- und Entwässerungsmaßnahmen sorgen für zusätzliche Verdunstungs- und Rückhaltekapazitäten und reduzieren Wärmeinseleffekte. Die gesicherte Regionalparkroute gewährleistet zudem eine Freiraumverbindung, die auch klimaökologisch eine Funktion als Luftleitbahn erfüllt.

Unter Berücksichtigung der fachgutachterlichen Ergebnisse und der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich zusammenfassend, dass die klimatischen Auswirkungen der Planung als lokal begrenzt und insgesamt vertretbar einzustufen sind. Die Bebauung führt zwar zu einer teilweisen Reduktion der Kaltluftentstehung auf dem Plangebiet, die übergeordneten Kaltluftströme bleiben jedoch erhalten, und es sind keine nachteiligen Effekte auf angrenzende Siedlungsbereiche zu erwarten.

Die Planung erfüllt damit die Anforderungen einer nachhaltigen, klimaangepassten Gewerbeentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB.

## **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 liegt in der Gemarkung Kronberg im Hochtaunuskreis. Das Gebiet liegt auf etwa 175 bis 180 m ü. NN. 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. Die Nähe zu den Ballungsräumen am Main werden die Freiflächen zunehmend durch Bebauung für Wohn- und Gewerbenutzung zerstört.

Nach geologischer Übersichtskarte (GÜK 300, HLNUG) wird das Plangebiet im Westen durch ungegliederte quartäre Terrassenanlagerungen geprägt und im Osten durch lösslehmreiche Fließerden.

Nach den Daten der BFD50 (Bodenflächenkataster, HLNUG) liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem überwiegend Böden aus lösslehmreichen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen (6.4.3) vorkommen, dabei handelt es sich primär um Pseudogleye aus 3 bis 6 dm Fließerde (Hauptlage) über 3 bis 8 dm Fließerde (Mittellage) über Terrassensediment (Pleistozän örtl. Pliozän), örtlich außer über Zersatz (Tertiär) aus Metarhyolith oder Metabasalt oder Metaandesit (Paläozoikum). Nach Westen nimmt die Mächtigkeit der Fließerden ab; ab 3 bis 6 dm Tiefe kommt eine Basislage aus Fließschutt mit Ton vor.

Die Böden um Kronberg weisen überwiegend einen geringen bis mittleren Funktionserfüllungsgrad auf. Die Böden im Plangebiet besitzen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und Nutzung als Baueinrichtungsfläche eine mäßige Vorbelastung, wodurch ihre Funktionen im Naturhaushalt gerade im Hinblick auf ihre Ertrags-, Filter- und Pufferfunktion überwiegend relativ ungestört sind. Als Ackerstandort haben die Böden im Plangebiet eine mäßige Bedeutung: ihre Bodenfunktionserfüllungsgrade sind mittel, sie sind bereits durch Straßen und durch Industrie und Gewerbegebiete in der Nachbarschaft begrenzt.

Zum Teil sind die Böden bereits vorbelastet. Es kann somit bei der vorliegenden Planung der Prämisse der Schonung von Flächen mit hohem Funktionserfüllungsgrad Rechnung getragen werden.

Laut Umweltbericht (IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung Staufenberg, Stand: 14.01.2026) werden für das Gebiet Flächen vorwiegend mittlerer Wertigkeit, mit mäßiger räumlicher Kontinuität beansprucht, dabei kommt es zu baubedingten Flächenverlusten und Bodenbeeinträchtigungen. Dies führt dazu, dass Böden mit einem hohen Ertragspotential nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen und so auch ihre Produktionsfunktion verlieren. Die Böden im Plangebiet besitzen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und Nutzung als Baueinrichtungsfläche eine mäßige Vorbelastung, wodurch ihre Funktionen im Naturhaushalt gerade im Hinblick auf ihre Ertrags-, Filter- und Pufferfunktion überwiegend relativ ungestört sind. Hauptwirkfaktoren bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist die Versiegelung. Durch die Entkopplung des Bodenraums von der Atmosphäre und dem tiefgründigen Einbau von Fundamenten und Unterbauten, folgt aus einer Versiegelung der vollständige Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Ohne die Realisierung des Bebauungsplanes würde das Plangebiet weiterhin größtenteils landwirtschaftlich genutzt werden. Die Bodenfunktionen würden sich je nach Intensivierung oder Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung verschlechtern oder verbessern. Die Böden im Plangebiet haben mäßige Bedeutung als Ackerstandorte, ihr Bodenfunktionserfüllungsgrade sind mäßig, sie sind bereits durch Straßen und durch Industrie und Gewerbegebiete in der Nachbarschaft begrenzt. Zum Teil sind die Böden bereits vorbelastet. Es kann somit bei der vorliegenden Planung der Prämisse der Schonung von Flächen mit hohem Funktionserfüllungsgrad Rechnung getragen werden.

Da es sich um einen großflächigen Eingriff (>10.000 m<sup>2</sup>) handelt wird entsprechend Anlage 2 Nr. 2.3 der Kompensationsverordnung ein separates Gutachten zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs durchgeführt. Darin werden die Beeinträchtigung und der Verlust von Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG und bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen gesondert bewertet und bilanziert.

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.

## 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 für den Bereich des Werksgeländes der Firma Procter & Gamble bekannten Grundwasserschadensfall ist bei der hier i. d. R. zu erwartenden eingeschossigen bzw. max. zweigeschossigen Unterbauung zukünftiger Gewerbebauten demnach nicht zu erwarten.

### 12.1 Hochwasserschutz

#### 12.1.1 Überschwemmungsgebiete

Überschwemmungsgebiete sind gemäß § 77 WHG in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten; überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit erfordern im Einzelfall entsprechende Ausgleichsmaßnahmen. Der Standort befindet sich **außerhalb von amtlich ausgewiesenen Hoch- und Überschwemmungsgebieten**. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der etwa 350 m westlich des Gebiets verlaufende Sauerbornsbach (Gewässerkennziffer 248982, Gewässerordnung 3) sowie dessen Überschwemmungs- oder Abflussgebiete sind durch die Planung **nicht betroffen** (HWRM-Viewer Hessen, HLNUG, Abfrage vom 09.10.2025).

#### 12.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Nach § 78b WHG sind Risikogebiete solche Gebiete, die nicht als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind, aber nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten erfordern. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht in einem amtlich ausgewiesenen Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebiets (siehe HWRM Hessen).

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

Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich untersagt. Da der Geltungsbereich nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder in einem offiziell ausgewiesenen überschwemmungsgefährdeten Gebiet liegt, gilt dieses Verbot hier nicht.

## **12.2 Wasserversorgung**

Die öffentliche Trinkwasserversorgung ist gemäß § 50 WHG sowie §§ 28 und 36 HWG vorrangig sicherzustellen. Die Versorgung des Plangebietes „Am Kronberger Hang“ erfolgt durch den Anschluss an das bestehende kommunale Wasserversorgungsnetz. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden neue Leitungsabschnitte und Hausanschlüsse verlegt und die vorhandene Infrastruktur hinsichtlich Druckverhältnissen und Leitungsquerschnitten überprüft und gegebenenfalls angepasst. Damit wird sowohl die Versorgung mit Trinkwasser als auch die Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen sichergestellt.

Da im Plangebiet ausschließlich gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, ergibt sich der zukünftige Wasserbedarf überwiegend aus typischen Verbrauchswerten für Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie produktions- und forschungsbezogenen Gewerben. Auf Basis entsprechender Erfahrungswerte vergleichbarer Standorte wird davon ausgegangen, dass der Wasserbedarf durch das öffentliche Netz gedeckt werden kann; eine endgültige Bestätigung erfolgt im weiteren Planverfahren durch den zuständigen Wasserversorger.

### **12.2.1 Bedarfsermittlung**

Der Wasserbedarf umfasst Trink-, Betriebs- und Löschwasser. Da keine Wohnnutzungen vorgesehen sind, richtet sich die Bedarfsabschätzung nach den Nutzungsprofilen der vorgesehenen Gewerbebetriebe. Der spezifische Wasserbedarf variiert je nach Nutzungsart, wobei Büro- und Dienstleistungsbetriebe einen vergleichsweise niedrigen Verbrauch aufweisen, während forschungs- und produktionsnahe Nutzungen zusätzliche betriebliche Verbräuche aufweisen können. Auf Grundlage der im Rahmenplan zugrunde gelegten Nutzungsstruktur wird der Bedarf voraussichtlich vollständig aus dem bestehenden Versorgungsnetz gedeckt werden können. Eine Feinabstimmung erfolgt im Rahmen der weiteren Planung.

### **12.2.2 Wassersparnachweis**

Gemäß § 28 Abs. 2 und § 36 HWG sind Verbrauch und Verlust von Trinkwasser so gering wie möglich zu halten. Für das Gewerbegebiet empfiehlt sich daher der verstärkte Einsatz wassersparender Techniken und optimierter Betriebsabläufe. Zu prüfen ist insbesondere die Nutzung von Niederschlagswasser oder Brauchwasser für nicht-trinkwasserrelevante Zwecke, beispielsweise für Bewässerung, Kühlprozesse oder Reinigungsarbeiten. Die Möglichkeit der Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken – etwa über Zisternen oder begrünte Dachflächen trägt zur Entlastung der Trinkwasserversorgung bei.

### **12.2.3 Deckungsnachweis**

Für das Baugebiet ist rechtzeitig der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf – einschließlich eventueller Spitzenbedarfe in Trockenperioden – durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Nach aktuellem Planungsstand wird davon ausgegangen, dass die Trink- und Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann; die abschließende Bestätigung erfolgt im Verlauf des weiteren Verfahrens im Benehmen mit dem Versorger.

### **12.2.4 Technische Anlagen**

Die vorhandenen technischen Anlagen der Wasserversorgung sind im weiteren Verfahren daraufhin zu prüfen, ob sie den zusätzlichen Bedarf aufnehmen können und ob die genehmigten Fördermengen auch unter veränderten klimatischen Bedingungen (z. B. Trockensommer) ausreichend sind. Insbesondere die Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu bewerten und

gegebenenfalls anzupassen. Die Neuverlegung der Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebiets stellt sicher, dass die technische Infrastruktur den Anforderungen entspricht. Ergänzend wird empfohlen, durch betrieblich angepasste Systeme (z. B. wassersparende Produktionsanlagen, Mehrfachnutzung von Brauchwasser, effiziente Bewässerungssysteme) eine sparsame und ressourcenschonende Wassernutzung sicherzustellen.

## **12.3 Grundwasserschutz**

### **12.3.1 Schutz des Grundwassers**

Gemäß § 5 WHG sind nachteilige Veränderungen der Grundwassereigenschaften zu vermeiden. Das Plangebiet „Am Kronberger Hang“ weist nach den geo- und umwelttechnischen Untersuchungen des Baugrundinstituts Franke-Meißner (2025) Grundwasserstände von deutlich mehr als 5 m unter Gelände, teilweise 7–8 m u. GOK, auf. Oberflächennah wurde kein Grundwasser angetroffen. Die Böden bestehen überwiegend aus lösslehmreichen Fließerden und Terrassensedimenten mit geringer bis mäßiger Durchlässigkeit. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist angesichts der großen Flurabstände und der geringen Versickerungsdynamik nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dem Schutz des Grundwassers dienen. Weitere Festsetzungen insbesondere die wasserdurchlässige Befestigung von Gehwegen, Stellplätzen und Hofflächen sowie die Verpflichtung zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen werden im weiteren Verfahren geprüft. Die Möglichkeit zur Brauchwassernutzung (z. B. Regenwasser) reduziert den Bedarf an Trinkwasser und entlastet den Wasserhaushalt insgesamt.

Auf Grundlage der vorliegenden Daten gibt es keinen Hinweis, dass die Ausweisung eines Gewerbegebiets zu einer qualitativen oder quantitativen Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnte.

### **12.3.2 Trinkwasserbrunnen**

Der Trinkwasserbrunnen der Stadt Kronberg im Taunus (Brunnen IV am Schafhof) grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich. Aufgrund der geplanten Erschließung im Bereich der Eschborner Straße ist ein Heranrücken erforderlich, wobei Maßnahmen zur Einhaltung des 10-m-Schutzabstandes sowie zum Schutz der Brunnenanlage im Weiteren vorzusehen sind.

Da innerhalb des Geltungsbereiches bis zu einer Tiefe von 4 m unter GOK kein Grundwasser angetroffen wurde und der Grundwasserflurabstand laut Kartenwerken deutlich über 5 m liegt, ist eine Beeinträchtigung der Brunnenanlage und Wassergewinnung nicht zu erwarten.

### **12.3.3 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebiets „HQS Kronberg“ (WSG-ID 434-061) sowie im Bereich der Schutzzonen IIIA des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Schwalbacher Trinkwasserschutzgebiet „WSG Br. II+III Schwalbach“ (WSG-ID 436-033). Aufgrund der großen Flurabstände des Grundwassers, der Topografie und der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes sind nach Einschätzung des Umweltberichts keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. Das nächste Kronberger Trinkwasserschutzgebiet („WSG Schafhof“) liegt ca. 0,5 km nordwestlich, eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Zudem befindet sich südlich des Plangebiets ein Grundwasserschadensfall (LHKW) auf dem P&G-Werksgelände. Da die Grundwasserfließrichtung nicht in Richtung Plangebiet verläuft, ist eine Beeinflussung ausgeschlossen.

#### 12.3.4 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. Schlussendlich ist außerdem festzustellen, dass aufgrund der Topografie des Geländes einerseits und des hinsichtlich der Zusammensetzung der Böden, also einer intensiven Wechselfolge von nichtbindigen, bindigen und gemischtkörnigen Böden andererseits, nicht von einer nennenswerten Grundwasserneubildungsrate im Projektgebiet auszugehen ist.

Weitere Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren und somit die Grundwasserneubildung zu unterstützen insbesondere durch die Vorschrift zur wasser-durchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen sind in der Prüfung und werden zum Entwurf ergänzt.

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.*

#### 12.3.5 Versickerung von Niederschlagswasser

Die ortsnahe Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser entspricht dem Grundsatz des § 55 WHG. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Böden erfolgt die Versickerung überwiegend über belebte Bodenzonen, Mulden oder technische Anlagen. Dies wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen unterstützt.

Die wasserrechtlichen Vorgaben des WHG und HWG gelten ohnehin.

#### 12.3.6 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Für die Planung sind die Grundwasserflurabstände maßgeblich. Nach dem Baugrundgutachten (BFM 2025) liegen die Grundwasserstände zwischen ca. 5 m und über 7–8 m unter Geländeoberkante. Damit ist der Standort nicht vernässungsgefährdet. Setzungsproblematiken ergeben sich insbesondere aus wechselnden Materialschichten (Fließerden, Terrassensedimente), nicht aber durch Aufstau oder geringen Grundwasserflurabstand.

#### 12.3.7 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

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

#### 12.3.8 Bemessungsgrundwasserstände

Der Stadt Kronberg im Taunus sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt. Das Plangebiet nicht in einem kritischen Gebiet mit saisonalen hohen Grundwasserständen. Die vorhandenen Messdaten und Erkenntnisse aus dem Gutachten sind ausreichend.

### **12.3.9 Bauwerke im Grundwasser**

Im Plangebiet ist aufgrund der hohen Grundwasserflurabstände nicht mit Bauwerken im Grundwasser zu rechnen. Tiefgaragen und Untergeschosse bleiben deutlich oberhalb des Grundwassers. Ein Aufstauen oder Umlenken des Grundwassers wird durch die Bauweise nicht erwartet.

Sollten punktuell Baugrubenwasserhaltungen oder Abdichtungen erforderlich werden, wären diese als Benutzungstatbestand nach § 9 WHG ggf. wasserrechtlich zu genehmigen. Dies ist im Einzelfall zu prüfen; grundsätzlich sind geeignete, grundwasserverträgliche Baustoffe zu verwenden.

### **12.3.10 Landesgrundwassermessstellen/-dienst**

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

## **12.4 Schutz oberirdischer Gewässer**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer, keine dauerhaft oder episodisch wasserführenden Gräben und keine sonstigen wasserwirtschaftlich relevanten Strukturen.

### **12.4.1 Gewässerrandstreifen**

Gewässerrandstreifen sind gemäß § 23 Abs. 1 HWG im Außenbereich zehn Meter, im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 BauGB fünf Meter breit. Da sich im Plangebiet kein oberirdisches Gewässer befindet, bestehen auch keine Gewässerrandstreifen, die durch die Planung betroffen wären. Eine Inanspruchnahme oder Einschränkung wasserrechtlicher Randbereiche findet somit nicht statt.

### **12.4.2 Gewässerentwicklungsflächen**

Bei der Prüfung der Vereinbarkeit einer Bauleitplanung mit den Bewirtschaftungsplänen 2021–2027 und den Maßnahmenprogrammen der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) ist insbesondere zu berücksichtigen, ob Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung naturnaher Gewässer-, Ufer- und Auenstrukturen betroffen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen, wie die Abfrage im Portal „Flussgebiete Hessen“ (Bewirtschaftungsplan / Maßnahmenprogramm 2021–2027, Staatsanzeiger Nr. 51/2021) zeigt. Maßnahmen nach WRRL sind daher nicht berührt.

### **12.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

### **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

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt gemäß den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt; ergänzende umweltfachliche Aussagen ergeben sich aus dem Umweltbericht.

Als fachliche Grundlage wurde parallel zum Bebauungsplan ein Entwässerungskonzept für das geplante Gewerbegebiet „Am Kronberger Hang“ (B-Plan 158) durch „aquadrat ingenieure GmbH“ (Stand: Dezember 2025) erarbeitet. Das Entwässerungskonzept weist nach, dass die geplante Gebietsentwicklung unter Berücksichtigung geeigneter Rückhalte-, Drossel- und Bewirtschaftungsmaßnahmen wasserwirtschaftlich umsetzbar ist.

Die zukünftige technische Ver- und Entsorgungsplanung erfolgt in enger Abstimmung mit dem zuständigen Abwassernetzbetreiber. Auf dieser Grundlage ist davon auszugehen, dass die Abwasserentsorgung bis zur Realisierung des Gebiets gesichert werden kann.

### 12.5.1 Gesicherte Erschließung

Die gesicherte Erschließung des Gewerbegebietes setzt eine leistungsfähige Abwasserinfrastruktur voraus. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden neue Leitungen verlegt, bestehende Leitungsquerschnitte überprüft und erforderlichenfalls ertüchtigt. Alle Anlagen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (§ 60 Abs. 1 WHG) bemessen und ausgeführt. Ein entsprechenden Entwässerungsgutachten liegt vor woraus hervorgeht, dass eine Entwässerung grundsätzlich möglich ist.

Das Entwässerungskonzept zeigt, dass eine Ableitung des Schmutzwassers über den bestehenden Kanal grundsätzlich möglich ist. Zur Vermeidung hydraulischer Überlastungen des Netzes sind jedoch steuernde und rückhaltende Maßnahmen erforderlich, die im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung zur Entwurfsplanung weiter zu konkretisieren und mit den zuständigen Behörden abzustimmen sind.

### 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.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

### **Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen**

Es ist im Zuge des Erschließungsplans nachzuweisen, dass die bestehende Kanalisation, die Pumpwerke und die Kläranlage ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme der anfallenden Abwassermengen besitzen. Sollte dies nicht der Fall sein, sind Ausbaumaßnahmen zu benennen und im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die derzeitigen Kapazitäten lassen nach vorläufiger Abstimmung den Anschluss des Gebietes grundsätzlich zu; eine abschließende hydraulische Betrachtung erfolgt im weiteren Verfahren.

### **Anforderungen an das Einleiten von Abwasser**

Das Einleiten von Abwasser in ein oberirdisches Gewässer oder in das Grundwasser stellt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG eine erlaubnispflichtige Benutzung dar und unterliegt den Anforderungen des § 57 WHG. Für das Plangebiet wird eine flächendifferenzierte Entwässerung vorgesehen, die dem Verschmutzungspotenzial der Flächen entspricht und sicherstellt, dass eine Einleitung von Niederschlagswasser nur nach ausreichender Vorbehandlung erfolgt.

### **Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser**

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Niederschlagswasser möglichst verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Nutzung von Niederschlagswasser – z. B. über Zisternen – zur Bewässerung, Reinigung oder technischen Nutzung wird empfohlen und durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (u. a. Verpflichtung zur Dachbegrünung) unterstützt. Die Nutzung von Grauwasser kann insbesondere bei größeren Gewerbebetrieben geprüft werden, wenn technische Möglichkeiten bestehen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt Maßnahmen, die zu einer deutlichen Verringerung des abzuführenden und zu behandelnden Niederschlagswassers führen, darunter extensive Dachbegrünung und Freihalteflächen wie z.B. Grünflächen.

Eine flächenhafte Versickerung über wasserdurchlässige Beläge, dezentrale Retentionsräume sowie die Empfehlung zur Speicherung von Regenwasser sind in Prüfung.

### **Versickerung des Niederschlagswassers**

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, sofern keine wasserrechtlichen oder geotechnischen Gründe entgegenstehen. Die vorliegenden Baugrunduntersuchungen zeigen, dass die Böden im Plangebiet aufgrund ihrer geringen bis mittleren Durchlässigkeit für eine Mulden- bzw. belebte Bodenzonenversickerung geeignet, jedoch nicht für tiefe Sickeranlagen sind. Die Versickerung wird daher überwiegend oberflächennah oder über technische Retentions- bzw. Verdunstungssysteme erfolgen.

Eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers ist auszuschließen, da belastete Niederschlagswasser aus Betriebs- und Verkehrsflächen getrennt erfasst und ggf. vorversetzt behandelt werden. Mindestabstände zwischen Versickerungsanlagen und Gebäuden sind einzuhalten und werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

### **Besonderheiten bei Gewerbegebieten**

In Gewerbegebieten ist das Schadstoffpotenzial des Niederschlagswassers von Betriebsflächen nicht immer vorhersehbar. Daher ist eine getrennte Erfassung von Dachflächen, gering belasteten Flächen (Parkplätze, Wege) und stärker belasteten Betriebsflächen sicherzustellen.

Entsprechend ist zu prüfen:

- ob Niederschlagswasser aus betriebsrelevanten Flächen (z. B. Anlieferzonen, Logistikflächen) vor einer Versickerung behandelt werden muss (DWA-A 138, DWA-A 102-2),
- ob Teilmengen im Einzelfall in die Schmutzwasserkanalisation überführt werden müssen,
- ob Behandlungsanlagen (z. B. Abscheider, Filterrigolen) erforderlich sind.

Die Art der Befestigung ist nach Belastungspotenzial zu wählen; dies wird im Bebauungsplan im weiteren Verfahren durch das Gebot wasserdurchlässiger Beläge auf gering belasteten Flächen und technische Lösungen bei Betriebsflächen zu berücksichtigen, geprüft.

## **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**

Für das Plangebiet ist eine umfassende Abflussregelung vorzusehen, die sowohl den Schutz des Grundwassers als auch die hydraulische Entlastung der Oberflächengewässer und der Entwässerungsanlagen berücksichtigt. Vorrangig sind alle Möglichkeiten zur Rückhaltung, Verzögerung und ortsnahen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auszuschöpfen, etwa durch wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünungen, Mulden und Mulden-Rigolen-Systeme, oberirdische Retentionsräume sowie eine bewusste Begrenzung der zulässigen Versiegelung. Erst nach Nutzung aller dezentralen Retentions- und Versickerungsmöglichkeiten ist die verbleibende Niederschlagswassermenge – ggf. gedrosselt – in das Entwässerungssystem einzuleiten.

Bei der Abflussregelung sind insbesondere die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen sowie die notwendigen Maßnahmen des örtlichen Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Die technischen Nachweise zur Abflussregelung werden im Rahmen der Erschließungsplanung erbracht und im weiteren Verfahren konkretisiert.

### **12.6.2 Abflussverhältnisse im Gewässer**

Ziel ist es, die natürlichen Abflussverhältnisse möglichst nachzubilden und keine Erhöhung der Spitzenabflüsse zu verursachen, insbesondere bei mittleren und kleineren Hochwässern.

Nach derzeitiger Einschätzung ist aufgrund der vorgesehenen Regenwasserrückhaltung, bei Einplanung von wasserdurchlässigen Belägen, der Dachbegrünungen und der dezentralen Bewirtschaftung nicht mit einer Erhöhung der Abflussmenge zu rechnen.

### **12.6.3 Hochwasserschutz**

Im Plangebiet werden alle technisch und planerisch möglichen Maßnahmen bis zur Entwurfsfassung geprüft, die zur Verbesserung des Hochwasserschutzes beitragen.

#### 12.6.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Ein Nachweis zur Notwendigkeit von übergeordneten Hochwasserschutzmaßnahmen – etwa Hochwasserrückhaltebecken oder Maßnahmen eines naturnahen Gewässerausbaus – ergibt sich für das Plangebiet nicht, da weder ein oberirdisches Gewässer noch ein Überschwemmungsgebiet betroffen sind. Aufgrund der topografischen Lage und der dezentralen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung sind keine zusätzlichen großtechnischen Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich.

#### 12.6.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Zur Minimierung des Oberflächenabflusses und zur Unterstützung der Grundwasserneubildung enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die die Versiegelung auf das notwendige Maß beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dies erfolgt bisher durch extensive Dachbegrünungen. Maßnahmen der dezentralen Regenwasserrückhaltung wie kleinteilige Wasserrückhaltung in Mulden, Mulden-Rigolen-Systemen, Rigolenkörpern oder Zisternen sind in der Prüfung.

#### 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 Starkregen-Hinweiskarte des HLNUG vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Das Plangebiet befindet sich demnach in einem Bereich mit erhöhtem Starkregenhinweis-Index.

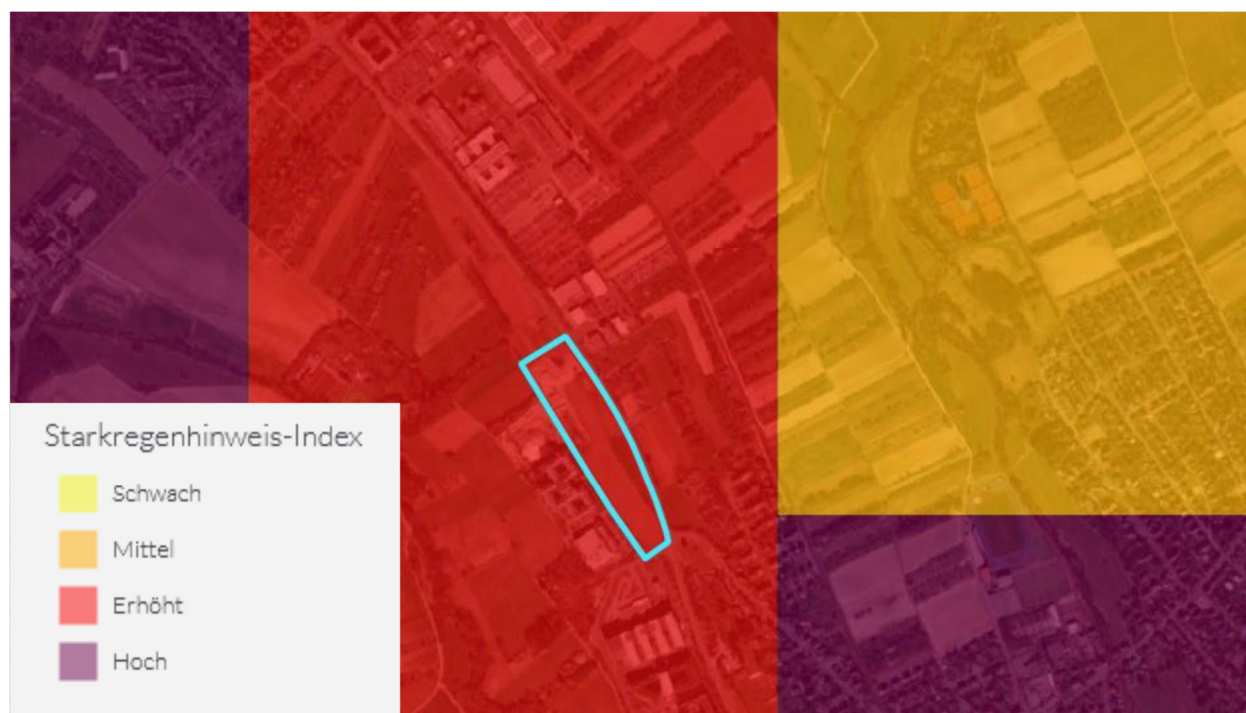
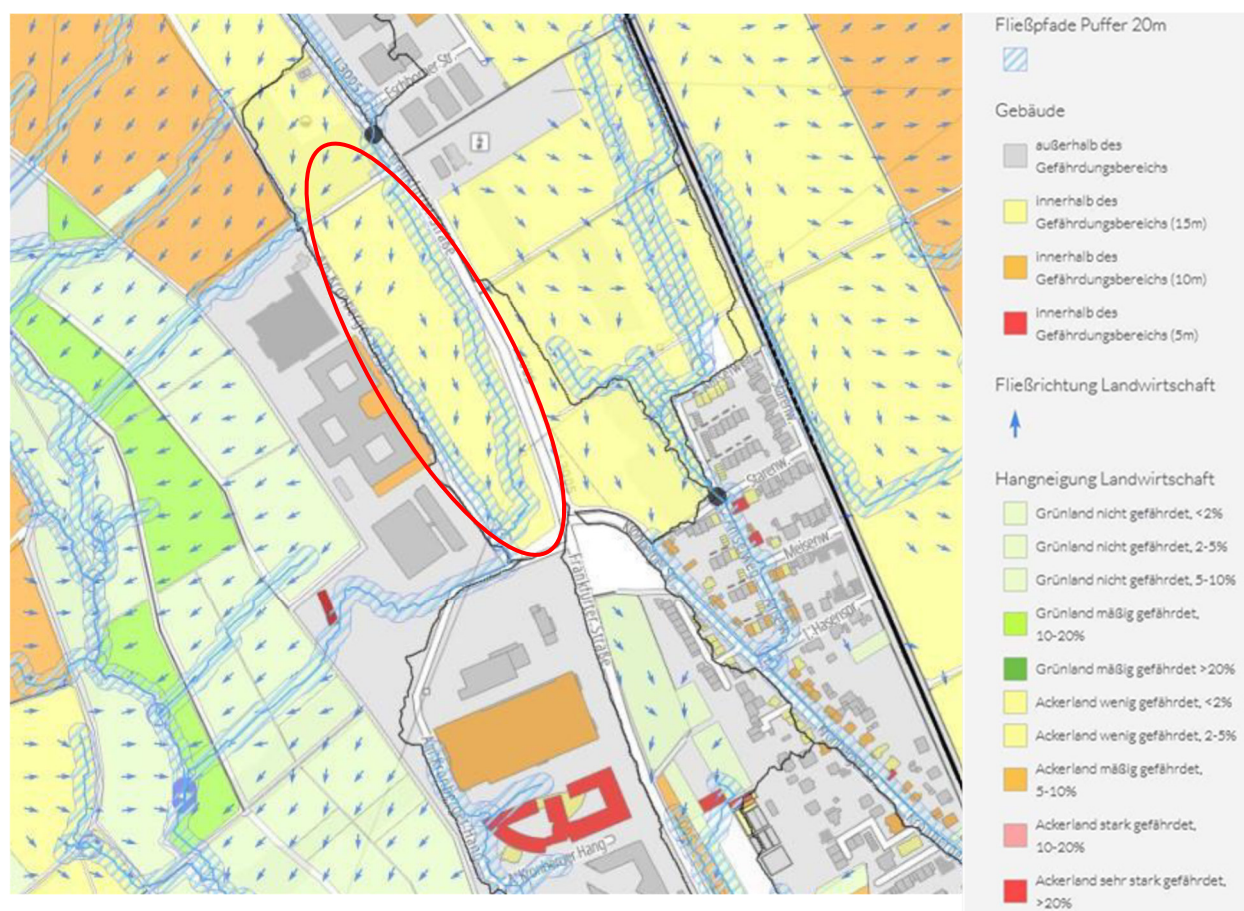


Abb. 4: Starkregenhinweis-Index im Plangebiet (rot) und seiner Umgebung (Quelle: Starkregenviewer Hessen, HLNUG, Abfrage vom 09.10.2025)

**Fließpfadkarten** dienen der Identifizierung potenzieller Abflusswege bei Starkregenereignissen und eignen sich insbesondere für kleinere Kommunen und ländliche Ortsteile. Sie zeigen in hoher Auflösung (1 m<sup>2</sup>), welche Wege Oberflächenwasser im Falle eines Starkregens nehmen würde und welche Bereiche einer Ortschaft potenziell besonders gefährdet sein können. Da Starkregen grundsätzlich überall auftreten kann und sich lediglich allgemeine, nicht jedoch konkrete Vorhersagen treffen lassen, steigt mit dem Fortschreiten des Klimawandels die Bedeutung solcher Modelle weiter an.

Die Stadt Kronberg im Taunus hat beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) die Erstellung einer kommunalen Fließpfadkarte beantragt. Grundlage hierfür sind topografische Daten, Hangneigungen in unterschiedlichen Stufen, Landnutzungsinformationen sowie Gebäude- und Infrastrukturdaten. Die potenziellen Fließpfade werden mit einem 20-m-Puffer dargestellt, um mögliche Gefährdungen für Bebauung und Infrastruktur sichtbar zu machen. Die Fließpfadkarte bildet dabei ausschließlich die topographischen Abflussmöglichkeiten ab; sie berücksichtigt nicht die Wirkungen von Kanalnetzen, Straßeneinläufen, Durchlässen oder Gräben. Sie stellt somit eine **Potenzialanalyse**, jedoch keine realen Überflutungstiefen dar. Infolge baulicher Hindernisse oder Leitstrukturen können tatsächliche Abflusswege im Ereignisfall von der Modellierung abweichen.

Der Nutzen einer Fließpfadkarte liegt darin, frühzeitig Bereiche zu identifizieren, die bei Starkregen besonders gefährdet sein könnten – selbst dann, wenn dort bislang noch keine Schäden aufgetreten sind. Im Außenbereich zeigt die Karte zudem Einzugsgebiete, aus denen Wasser oder Sedimente in bebaute Bereiche eingetragen werden können. Die Karte dient damit als Instrument zur Sensibilisierung der Bevölkerung sowie als Grundlage für kommunale und private Vorsorgemaßnahmen, etwa durch kleine bauliche Eingriffe, die den Abfluss verzögern oder umlenken und so Schäden verhindern können. Für weiterführende Planungen ist die Erstellung eines Hochwasserschutzkonzepts sinnvoll.



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

Für das Plangebiet „Am Kronberger Hang“ zeigt die Fließpfadkarte, dass sich im direkten Eingriffsbereich potenzielle Oberflächenabflusswege befinden. Bei Starkregen ist mit verstärktem Abfluss in Richtung Südwesten sowie – abhängig von der örtlichen Geländeneigung – mit einem Abfluss in östliche Richtung zu rechnen. Da das Gebiet überwiegend aus Ackerflächen mit geringer bis sehr geringer Hangneigung besteht, sind die Flächen bereits im derzeitigen Zustand einer Erosionsgefährdung ausgesetzt.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung, zur Begrünung und ggf. zur Versickerung tragen wirksam dazu bei, den Oberflächenabfluss zu reduzieren, Fließwege zu entschärfen und erosionsbedingte Schäden zu vermeiden. Damit leistet die Planung einen aktiven Beitrag zur Vorsorge gegen Starkregenereignisse und zur Minderung lokaler Überflutungsrisiken.

### **12.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft**

Für Bebauungspläne mit gewerblichen Nutzungen sind besondere wasserwirtschaftliche Belange zu berücksichtigen, sofern ein erhöhtes Gefährdungspotenzial durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder durch gewerblich verunreinigtes Abwasser besteht. Dies betrifft insbesondere Industriegebiete sowie Gewerbebetriebe mit produktionstechnisch bedingten Stoffeinträgen.

Für das Plangebiet „Am Kronberger Hang“ ergibt sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand kein erhöhtes wasserwirtschaftliches Risiko, da überwiegend Dienstleistungs-, Forschungs- und leichte Gewerbenutzungen vorgesehen sind und keine störfall-, industrie- oder chemikalienintensiven Betriebe angesiedelt werden sollen. Dennoch ist im Rahmen der Erschließung sicherzustellen, dass sich potenziell belastetes Niederschlagswasser aus Betriebs- und Anlieferflächen getrennt erfassen lässt und – falls erforderlich – durch geeignete Anlagen (z. B. Abscheider oder Filter) vor der Ableitung oder Versickerung behandelt wird. Die Anforderungen der Technischen Regeln wassergefährdender Stoffe (AwSV) sowie der einschlägigen DWA-Arbeitsblätter (z. B. DWA-A 102, DWA-A 138) sind im Einzelfall zu beachten.

Die Art der Flächenbefestigung und die Entwässerung sind daher entsprechend dem jeweiligen Schadstoffpotenzial der betrieblichen Nutzung auszuwählen. Bei Änderungen der Nutzungsstrukturen oder bei Ansiedlung von Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen wird im nachgelagerten Genehmigungsverfahren eine detaillierte Prüfung vorgenommen.

### **13 Altablagerungen und Altlasten**

Für das Plangebiet „Am Kronberger Hang“ sind der Stadt Kronberg im Taunus keine Altablagerungen oder Altlasten bekannt. Dies wird durch die Angaben im Umweltbericht sowie durch das geotechnische Gutachten des Büros Franke-Meißner (BFM 2025) bestätigt, das im gesamten Untersuchungsbereich keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder auffällige Bodenmaterialien festgestellt hat.

Im weiteren Verfahren sind Funde oder Hinweise auf kontaminierte Bodenbereiche, Kampfmittel oder Auffüllungen dem zuständigen Fachamt unverzüglich anzuzeigen. Sollten im Rahmen der Bauarbeiten entsprechende Materialien angetroffen werden, erfolgt die weitere Handhabung gemäß den Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der zuständigen Bodenschutzbehörde.

### **14 Denkmalschutz**

Kronberg wurde bereits 782 erstmals urkundlich erwähnt und weist zahlreiche archäologische Nachweise einer frühen Besiedlung auf. Dazu gehören Ringwälle auf dem Altkönig aus der Frühlatènezeit sowie frühe mittelalterliche Befestigungen auf dem Hünerberg. Der historische Ortskern um die Burg Kronberg

ist als Gesamtanlage geschützt. Das Plangebiet „Am Kronberger Hang“ liegt rund 2,3 km südlich des historischen Stadtkerns. Aufgrund der Entfernung sowie der Lage im Anschluss an bestehende Gewerbegebiete sind Beeinträchtigungen des historischen Orts- oder Landschaftsbildes ausgeschlossen.

Für das Plangebiet selbst liegt jedoch ein Hinweis des Landesamts für Denkmalpflege Hessen auf ein eingetragenes Bodendenkmal vor. Unter der Inspire-ID LFDH7867–11–1 sind im Bereich „Am Kronberger Hang“ Gräber unbekannter Zeitstellung dokumentiert. Innerhalb eines Radius von rund 300 m befinden sich zudem drei weitere eingetragene Bodendenkmäler. Auch wenn der genaue Erhaltungszustand dieser Befunde nicht abschließend geklärt ist, ist bei Erdarbeiten grundsätzlich mit archäologisch relevanten Funden zu rechnen.

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).

## **15 Bodenordnung**

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

## **16 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.

## **17 Flächenwidmungen im Bebauungsplan**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt rd. 3,48 ha. Hiervon entfallen auf das Gewerbegebiet rd. 2,7 ha, die Verkehrsflächen rd. 0,37 ha, die öffentlichen Grünflächen rd. 0,43 ha (hiervon 0,3 ha Multifunktionsfläche) sowie die Trafohäuser rd. 0,08 ha.

## **18 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 zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

## 19 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, Änderung/Ergänzung 03/2026
- 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, Biebertal, Vorabzug, Stand 11/2025
- 3: Generelle geo- und umwelttechnische Untersuchungen zur Klärung des Altlastenrisikos und der generellen Bebaubarkeit, Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (BFM), Wiesbaden-Delkenheim, Stand 29.07.2025
- 4: Klimagutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 158 „Am Kronberger Hang“, Ökoplane, 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; Ökoplane, Mannheim, Stand: August 2025
- 6: Verkehrsuntersuchung, Schlothauer & Wauer, Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Niederlassung Wiesbaden, Stand: 16. Dezember 2025
- 7: Entwässerungskonzept für das geplante Gewerbegebiet „Kronberger Hang“, B-Plan 158, aquadrat ingenieure, 64347 Griesheim, Nr. 23038, Stand: Dezember 2025
- 8: Schalltechnische Untersuchung (wird beauftragt)

**20 Verfahrensstand**

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 18.04.2025, 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: