

04.10.2011

STADT KRONBERG i. Ts.

Bebauungsplan  
mit Grünordnungsplan  
Nr. 218 „Am Henker II“  
in Kronberg / Oberhöchstadt

Begründung

**PLANUNGSTEAM**

Dipl. Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A  
64293 Darmstadt  
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0  
Fax 06151 - 539309-28  
www.planungsteam-hrs.de

PLANUNGSTEAM-HRS

## INHALTSÜBERSICHT

<b>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	Seite
1.0	<b>Planungsanlass und Planungsziele</b>	4
2.0	<b>Plangeltungsbereich</b>	4
3.0	<b>Rechtsgrundlagen</b>	5
4.0	<b>Übergeordnete Planungen / Verbindliche Planungsvorgaben</b>	5
4.1	Regionalplan Südhessen 2000	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan	6
4.4	Schutzgebiete	6
5.0	<b>Bisheriges Bauleitplanverfahren</b>	7
6.0	<b>Bestand</b>	7
6.1	Städtebauliche Situation	7
6.2	Landschaftsökologische Situation	7
7.0	<b>Planungskonzept</b>	8
7.1	Bebauungsstruktur	8
7.2	Grünkonzept	9
7.3	Erschließung und ruhender Verkehr	10
8.0	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	11
8.1	Art der baulichen Nutzung	11
8.2	Maß der baulichen Nutzung	11
8.3	Bauweise	12
8.4	Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen	13
8.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	13
8.6	Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren	13
8.7	Führung von Versorgungsleitungen	13
8.8	Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutz Verkehr	14
8.9	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	16
9.0	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	17

9.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten	17
9.2	Gestaltung der Standflächen von Abfallbehältnissen und Einfriedigungen	17
9.3	Begrünung von baulichen Anlagen sowie die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen	18
<b>10.0</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b>	18
<b>11.0</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	19
11.1	Individualverkehr	19
11.2	Ruhender Verkehr	20
11.3	Öffentlicher Personennahverkehr	20
<b>12.0</b>	<b>Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)</b>	20
12.1	Energieversorgung	20
12.2	Abfallentsorgung	20
12.3	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	20
<b>13.0</b>	<b>Grundwassersituation / Versickerung / Bodenbeschaffenheit / Wasserhaltung</b>	22
13.1	Grundwassersituation	22
13.2	Bodenbeschaffenheit / Versickerung	22
13.3	Wasserhaltung	23
<b>14.0</b>	<b>Altstandorte</b>	23
<b>15.0</b>	<b>Kampfmittel</b>	23
<b>16.0</b>	<b>Emissionen durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb (Lärm und Geruch)</b>	24
<b>17.0</b>	<b>Anbauverbot Kreisstraße</b>	25
<b>18.0</b>	<b>Belange von Naturschutz und Landschaftspflege</b>	25
18.1	Bestand und Bestandsbewertung	25
18.2	Artenschutz	26
18.3	Minimierung der absehbaren Eingriffe in den Naturhaushalt	27
18.4	Ausgleich der absehbaren Eingriffe in den Naturhaushalt	27
18.5	Ausgleichszuordnung	29
<b>19.0</b>	<b>Behandlung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken</b>	29
<b>20.0</b>	<b>Planungsstatistik</b>	29
<b>21.0</b>	<b>Bodenordnung</b>	30
<b>22.0</b>	<b>Anlagen*</b>	30
<b>B</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	31

## **A BEGRÜNDUNG**

### **1.0 Planungsanlass und Planungsziele**

Bereits in den sechziger Jahren wurden von der damals noch selbständigen Gemeinde Oberhöchstadt für das im Vergleich zu heute größere Baugebiet ‚Am Henker‘ erste planerische Überlegungen angestellt, jedoch nicht mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan abgeschlossen.

Nach Fusion mit der Stadt Kronberg im Jahr 1972 wurde die Planung für ein Baugebiet „Am Henker“ wieder aufgenommen und im Jahr 1995 wurde der Bebauungsplan „Am Henker“ als Satzung beschlossen.

Dieser Plan wurde im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens angegriffen und im Jahr 2002 für den Teilbereich der Neubebauung für nichtig erklärt. Gründe für diese Entscheidung waren insbesondere die nicht ausreichend berücksichtigten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Fläche südlich und westlich der bestehenden Bebauung.

Im Jahr 2004 wurde der Aufstellungsbeschluss für den zu überarbeitenden Bebauungsplan bei verkleinertem Plangeltungsbereich gefasst. Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurden von fünf Planungsbüros städtebauliche Entwürfe erarbeitet und Ende des Jahres 2005 fanden die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie ein Scopingtermin statt. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurde der Plangeltungsbereich wegen eines Grundstückstauschs, veränderten Rahmenbedingungen sowie der notwendigen Berücksichtigung des Arten- und Immissionsschutzes reduziert. Von der Planung ausgenommen wurden zudem die Bestandsgrundstücke im Osten und Nordosten (Sodener Straße und Limburger Straße), da hierfür kein Planungserfordernis besteht. Durch diese Änderungen wurde eine umfangreiche Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes erforderlich.

Ziel der nun vorliegenden Planung ist - unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange - die Entwicklung eines neuen Wohngebietes mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch Doppel- und Reihenhäusern. Das neue Wohngebiet soll ein hochwertiges ruhiges Wohnen auf angemessen großen Grundstücken anbieten, und dabei gleichzeitig die Erschließungsstruktur des angrenzenden alten Ortskernes aufgreifen. Des Weiteren sollen im Bereich der bestehenden Bebauung bauliche Ergänzungen erfolgen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll für die bisher nicht bebauten Teile des Plangebiets die planungsrechtliche Grundlage für eine bauliche Nutzung als Wohnstandort zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs geschaffen werden.

### **2.0 Plangeltungsbereich**

Das ca. 4,22 ha große Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Stadtteils Oberhöchstadt, westlich und südlich des direkt angrenzenden alten Ortskerns.

Im Norden wird das Plangebiet von der Limburger Straße begrenzt, im Osten von zum größten Teil bebauten Grundstücken an der Limburger Straße. Im Westen bildet die Krone des Lärmschutzwalls, der an der Henkerstraße / K 769 entlang führt, die Grenze

des Geltungsbereiches. Im Nordosten und Süden wird das Plangebiet von den folgenden Flurstücken der Flur 17 begrenzt: 32/4, 30/1, 28/3, 25/3, 26/2, 169/40 tlw., 44/3, 45/1, 48/9, 53/4, 125/54, 55/2, 110, 159/1, 159/2, 284/161, 162, 163, 164, 165, 167/2, 249/2, 174/1, 175/7.

### 3.0 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S.1163)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46/ 180)
- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24. 03.2010 (GVBl. I S. 119)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl I S. 629)

### 4.0 Übergeordnete Planungen / Verbindliche Planungsvorgaben

#### 4.1 Regionalplan Südhessen 2000

Kronberg i.Ts. liegt als Mittelzentrum im Verdichtungsraum. In Mittelzentren soll die Funktion als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich sowie für weitere private Dienstleistungen gesichert werden. Des Weiteren gelten Mittelzentren an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen mit einem entsprechenden Flächenangebot, sowie Mittelzentren im ländlichen Raum grundsätzlich als Standorte für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit. Da Kronberg an der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse mit dem Oberzentrum Frankfurt am Main und den beiden Mittelzentren Oberursel und Königstein i.Ts. liegt, gelten diese Anforderungen als erfüllt.

Das Plangebiet ist in dem zur Zeit rechtskräftigen Regionalplan Südhessen 2000 als ‚Siedlungsbereich - Bestand‘ ausgewiesen.

Der am 27.06.2011 genehmigte und voraussichtlich im Oktober 2011 rechtskräftige RPS / RegFNP – Regionalplan und Flächennutzungsplan werden hier für den Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main zusammengefasst – stellt das Plangebiet als ‚Wohnbaufläche geplant‘ und den Bestand entlang der Limburger Straße als ‚Wohnbaufläche Bestand‘

bzw. ‚Gemischte Baufläche Bestand‘ dar. Zusätzlich ist eine ‚Grünfläche Bestand‘ eingetragen, die sich teilweise außerhalb des Plangebiets befindet bzw. als private Grünfläche in den Bebauungsplan integriert wurde.

#### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein-Main ist der bereits bebaute Bereich entlang der Limburger Straße als ‚Wohnbaufläche Bestand‘, bzw. als ‚Gemischte Baufläche Bestand‘ dargestellt. Des Weiteren ist im Osten eine ‚Grünfläche‘ eingetragen. Das übrige Plangebiet ist als ‚Wohnbaufläche Planung‘ gekennzeichnet.

#### **4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 211 ‚Am Henker‘ wurde 1994 als Satzung beschlossen und mit Bekanntmachung vom 03.01.1995 rechtskräftig. Sein Geltungsbereich wurde begrenzt von der Limburger Straße im Norden, der Henkerstraße im Westen, der Straße Am Kirchberg im Süden, und des Pfarrer-Müller-Weges sowie der Sodener Straße im Osten.

Dieser Bebauungsplan wurde für den Teilbereich der Neubebauung 2002 für nichtig erklärt. Für die Bestandsgrundstücke an der Limburger Straße und Sodener Straße ist er auch weiterhin rechtskräftig. Da einige Bestandsgrundstücke an der Limburger Straße in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ‚Am Henker II, mit einbezogen wurden, wird der Bebauungsplan ‚Am Henker‘ für diesen Bereich, mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans, ersetzt.

#### **4.4 Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Wasserschutzzone III der Wassergewinnungsanlagen von Oberhöchstadt. Die Auflagen für die Lagerung wassergefährdender Stoffe sind zu beachten.

Der Geltungsbereich liegt im beantragten Heilquellenschutzgebiet der vorgeschlagenen Zone D (Theodorus-Quelle). Die in dieser Zone notwendigen Schutzmaßnahmen sind zu beachten. Von der Planung werden keine Überschwemmungsgebiete berührt.

## 5.0 Bisheriges Bauleitplanverfahren

Verfahrensschritte	
Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes (gem. § 2 (1) BauGB)	27.05.2004
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am	29.10.2005
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	07.11.2005 - 18.11.2005
Scopingtermin gem. § 4 (1) BauGB	14.12.2005
2. Scopingtermin (informeller Behördentermin)	25.08.2010
Offenlagebeschluss	02.12.2010
Offenlage gem. § 3 (2) BauGB	21.02.2011 - 21.03.2011
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB, Schreiben vom 09.02.2011	Frist bis 21.03.2011
Erneute Offenlage gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	17.08.2011- 31.08.2011
Wiederholung der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	21.09.2011- 07.10.2011

## 6.0 Bestand

### 6.1 Städtebauliche Situation

Die überplante Fläche ist entlang der Limburger Straße bereits vorwiegend mit 2-geschossigen, vereinzelt auch mit 1-geschossigen Gebäuden bebaut, die hauptsächlich Satteldächer aufweisen. Größtenteils ist hier die Nutzung ‚Wohnen‘, vereinzelt aber auch Dienstleistungsgewerbe zu verzeichnen.

Östlich des Plangeltungsbereichs liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweine-, Rinder- und Legehennenhaltung (Sodener Straße 10), dessen Lärm- und Geruchemissionen bei der Ausweisung von Wohnbauflächen zu beachten sind.

Zwischen den Grundstücken Limburger Straße 31 und 27 besteht eine provisorische Erschließungsfläche für die Zugänge zu den Grundstücken Limburger Straße 31b und 31c. Die wassergebundene befestigte Fläche wird derzeit zusätzlich als Parkplatz genutzt.

### 6.2 Landschaftsökologische Situation

Die unbebauten Teile des Plangebiets unterliegen in großen Teilen keiner geregelten Nutzung mehr. Auf ihnen haben sich Sukzessionsflächen unterschiedlicher Ausprägung gebildet, wobei unduldsame Brombeergestrüppe und Ruderalfluren große Bereiche einnehmen. Die noch genutzten Flächen werden vorwiegend als Gärten oder Pferdekoppeln bewirtschaftet. Das Plangebiet verfügt vor allem im südlichen Teil über einen umfangreichen Baumbestand aus vorwiegend heimischen Gehölzen. Geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG und Lebensräume des streng geschützten Dunklen Wiesenknopfameisenbläulings sind im Plangebiet nicht mehr zu verzeichnen, da die betreffenden Flächen im Südosten jetzt nicht mehr im Geltungsbereich liegen, und die

Feuchtwiese im Nordwesten durch eine unangepasste Nutzung (Beweidung) zwischenzeitlich entwertet wurde. Im Rahmen der 2010 erfolgten faunistischen Untersuchungen wurden im Plangebiet jedoch andere artenschutzfachlich bzw. artenschutzrechtlich relevante Arten nachgewiesen. Von ganz besonderer Bedeutung sind dabei streng geschützte Vogelarten, die an Gehölze gebunden sind.

## **7.0 Planungskonzept**

### **7.1 Bebauungsstruktur**

Auf den bisher nicht bebauten Flächen ist, mit Ausnahme von privaten und öffentlichen Grünflächen, eine Durchmischung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie vereinzelt auch Reihenhäuser vorgesehen.

Entlang der Hupterschließungsstraße sind Einzel- und Doppelhäuser geplant, die sich mit der Trauflinie der Straßenführung anpassen. In der ersten Baureihe entlang der südlichen Grenze des Plangebiets und entlang des Lärmschutzwalles sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Der neu entstehende Ortsrand soll durch eine einheitliche Gebäudekubatur, Nutzungsdichte und Freiflächengestaltung in regionaltypischer Weise ausgebildet werden. Im nördlichen Teil der Hupterschließungsstraße sind östlich und nördlich eines Platzes, auf dem ein schützenswerter Einzelbaum erhalten wird, Doppelhäuser vorgesehen, durch die, zusammen mit den südlich angrenzenden Einzelhäusern, der Platz räumlich gefasst wird. Eine verdichtete Bebauung in Form von Doppel- sowie vereinzelt auch Reihenhäusern ist zudem entlang der parallel zum Lärmschutzwall verlaufenden internen Erschließungsstraße und an der Ringerschließung angeordnet. Die vom inneren Erschließungsring ausgehenden Stichstraßen führen zu kleinen Platzbereichen mit überschaubaren Nachbarschaftseinheiten, die vorwiegend aus Einzelhäusern bestehen. Aus Gründen des Lärmschutzes sind entlang der Henkerstraße bzw. des Lärmschutzwalls ausschließlich eingeschossige Einzelhäuser zulässig.

Das Bestandsgebäude im Süden des neuen Wohngebietes wurde in die Baustruktur mit einbezogen. Falls das Gebäude nicht erhalten werden soll, können an dieser Stelle zwei Wohngebäude entstehen, die vom Wende- bzw. Platzbereich der südlichen Stichstraße aus erschlossen werden.

Auf den bereits bebauten Flächen an der Limburger Straße, westlich der Einmündung zur neuen Hupterschließungsstraße soll der Bestand hinsichtlich Überbauungsgrad und Höhenentwicklung im Wesentlichen gesichert werden. Ausweitungen der überbaubaren Flächen sind hier innerhalb der zulässigen GRZ von 0,4 sowie der im Plan dargestellten überbaubaren Flächen möglich.

Auch östlich der Einmündung zur Hupterschließungsstraße sollen entlang der Limburger Straße die Bestandsgebäude erhalten werden, wobei hier nur kleinere Ausweitungen der überbaubaren Fläche möglich sind. Lediglich auf dem Eckgrundstück Limburger Straße / neue Hupterschließungsstraße sowie südlich angrenzend wird eine zusätzliche Bebauung, die an die bestehende Kubatur angepasst ist, zugelassen. Im Vergleich zum alten Bebauungsplan „Am Henker“ wurde die Planung verändert.

Alle ausgewiesenen überbaubaren Flächen im Bereich der Bestandsgrundstücke sind von öffentlichen Verkehrsflächen aus erschlossen. Nur für die Hinterliegerbebauung auf

dem Grundstück Limburger Straße 25 ist zur Sicherung der Erschließung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. In diesem Bereich sowie bei den Grundstücken Limburger Straße 27 und 29 ist zusätzlich eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich, um ausreichend große Grundstücksflächen und die gem. HBO erforderlichen Abstandsflächen für die z.T. neu ausgewiesenen Baufenster zu erhalten.

Die an der Haupterschließungsstraße befindliche Trafostation wurde in das städtebauliche Konzept einbezogen.

### Siedlungsdichte

Für das Plangebiet wird eine Dichte von ca. 34 Wohneinheiten je ha angestrebt.

Gemäß den regionalplanerischen Vorgaben sind bei der Ausweisung von Wohnbauflächen für die verschiedenen Siedlungstypen bestimmte Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten (Regionalplan Südhessen 2.4.1-8).

Im ländlichen Siedlungstyp sind 25 – 40 Wohneinheiten je ha,

In verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,

im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha und

im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha einzuhalten.

Nach dem RPS (2.4.1-9) dürfen die unteren Werte nur ausnahmsweise unterschritten werden, z.B. in direkter Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, oder wenn die Eigenart eines Ortsteils, das Vorliegen topografischer, ökologischer oder klimatologischer Besonderheiten dies erfordert.

Der Stadtteil Oberhöchstadt der Stadt Kronberg liegt im Grenzbereich zwischen ländlichem und verstädtertem Siedlungstyp.

Da sich das Plangebiet direkt angrenzend an den alten Ortskern von Oberhöchstadt und damit in direkter Nachbarschaft zu einem eher ländlich geprägten Gebiet befindet, und ein wesentliches Ziel der Planung in einer Angleichung der städtebaulichen Struktur an den angrenzenden alten Ortskern besteht, gleichzeitig der Stadtteil Oberhöchstadt durch die Nähe zur Kernstadt Kronberg schon in Teilen eine verstädterte Besiedlung aufweist, ist davon auszugehen, dass die geplante Dichte mit den Vorgaben des RPS vereinbar ist. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der überplanten Fläche um einen ökologisch sensiblen Bereich handelt, dem durch die Berücksichtigung der Belange artenschutzfachlich bzw. artenschutzrechtlich relevanter Tierarten entsprechend Rechnung zu tragen ist.

## **7.2 Grünkonzept**

Da das Plangebiet derzeit über einen umfangreichen Baumbestand verfügt, sollen besonders wertvolle Bestandsbäume nach Möglichkeit erhalten werden. Dies ist vor allem im Bereich der öffentlichen Grünflächen im Süden des Plangebietes und im Bereich des Platzes an der Haupterschließungsstraße, wo eine große Eiche als wichtiges Gestaltungselement erhalten werden soll, möglich. Darüber hinaus können auf einigen privaten Grundstücksflächen flächenhafte Gehölzbestände und Einzelbäume erhalten und damit die Qualität des Freiraums optimiert werden.

Um den Straßenraum räumlich zu gliedern, ist entlang der Erschließungsstraßen, in Verbindung mit den öffentlichen Parkplätzen, die Anpflanzung zusätzlicher Bäume vorgesehen. Wo Garagen mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sollen zur räumlichen Eingrenzung des Straßenraumes entlang dieser Grundstücksgrenzen heimische Sträucher angepflanzt werden.

Der Übergang zum nicht bebauten Umfeld wird durch die Festsetzung von Baumreihen mit Unterpflanzung auf privaten Grundstücken bzw. auf einer öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) gestaltet. Nach sorgfältiger Abwägung wurde das öffentliche Interesse einer Ortsrandeingrünung als vorrangig gegenüber dem Hess. Nachbarrechtsgesetz erachtet, welches hier Grenzabstände für Bäume und Sträucher vorschreibt.

Im Westen ist der Ortsrand durch den bestehenden Lärmschutzwall bereits intensiv eingegrünt. Eine weitere Durchgrünung des Wohngebiets wird durch entsprechende Festsetzungen für den Bereich der privaten Grundstücksflächen erreicht. Von besonderer Bedeutung ist dabei eine Maßnahmenfläche im Osten des Plangebiets, wo eine extensiv genutzte Obstwiese zu entwickeln ist.

Zur Stützung der lokalen Fauna sollen bei zusätzlichen Pflanzungen vorwiegend heimische Bäume und Sträucher verwendet werden.

Da von dem beabsichtigten Eingriff vor allem streng geschützte, *an Gehölze gebundene* Vogelarten betroffen sind, beinhalten die grünordnerischen Festsetzungen neben der Erhaltung von Gehölzbeständen vor allem Gehölzpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen. Darüber hinaus sind gemäß der mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten ‚Ausführungsplanung zum Kompensationskonzept‘ (Büro für Umweltplanung, Rimbach 2011) Maßnahmen zur Stützung der lokalen Fauna im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Aus Gründen des Boden- und Grundwasserhaushaltes sowie zum Schutz der lokalen Lebensgemeinschaften dürfen im Plangebiet nur Pflanzenschutzmittel verwendet werden, die nach EGVO 209/91 (EG-Bioverordnung) zugelassen sind.

### **7.3 Erschließung und ruhender Verkehr**

Um die Erschließung des neuen Wohngebiets der Struktur des angrenzenden Ortskerns anzupassen, wird auf ein orthogonales Erschließungsraster bewusst verzichtet. Die insgesamt 9,5 m breite, beidseitig mit Gehwegen sowie einseitig mit Parkplätzen versehene Haupteerschließungsstraße ist an die Henkerstraße / K 769 und an die Limburger Straße angeschlossen. Sie verläuft in mehreren Bögen von Norden nach Südwesten durch das Wohngebiet, wobei eine Platzaufweitung im nördlichen Teil der Straße einen räumlichen und gestalterischen Akzent setzt.

Die untergeordnete Erschließungsstruktur wird durch eine im Zentrum bzw. im Westen des neuen Wohngebiets befindliche, 7,0 m breite Ringstraße sowie durch drei 4,5 m breite Stichstraßen hergestellt, durch die der westliche Bereich des neuen Wohngebiets erschlossen wird. Entlang der 7,0 m breiten Straßen, die als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden sollen, sind Längsparkplätze angeordnet, während an den Stichstraßen im Wendebereich jeweils 2-3 Parkplätze in Senkrechtaufstellung angeboten werden. Der Platzbereich, der im Osten an die Haupteerschließungsstraße grenzt, ist im nördlichen

und östlichen Randbereich zur Erschließung der Grundstücke befahrbar. Der größte Teil ist als öffentlicher Quartiersplatz vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr werden an der Haupteerschließungsstraße, an der Ringstraße (mit Verlängerung) und innerhalb der Wendebereiche der Stichstraßen ca. 40 öffentliche Parkplätze angeboten.

Private Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg auf den privaten Grundstücken herzustellen.

Die fußläufige Erschließung des Plangebiets erfolgt über zwei bereits bestehende Wege, die das Wohngebiet an die Sodener Straße und an die Limburger Straße anbinden. Eine zusätzliche interne Fußwegeverbindung verläuft zwischen der Haupteerschließungsstraße und dem Spielplatz.

Im Bereich der Bestandsflächen ist die Erschließung der bebauten Grundstücke durch die Limburger Straße sowie durch vorhandene öffentliche Wegeflächen gesichert. Auf dem Grundstück Limburger Straße 25 muss die Erschließung der Hinterliegerbebauung durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes abgesichert werden.

## **8.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Die gesamte Fläche des Plangebiets ist als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) ausgewiesen.

Es sind nur Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Sämtliche Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Mit dieser Nutzungseinschränkung soll sichergestellt werden, dass ein störungsfreies Wohnquartier entsteht. Gleichzeitig soll durch den Ausschluss von besucherintensiven Nutzungen die Leistungsfähigkeit der Erschließungsanlagen nicht über das notwendige Maß hinaus belastet werden.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **8.2.1 Zulässige Grundfläche / GRZ**

Für die bereits bebauten und für die neu überplanten Grundstücke wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete und dem Ziel des sparsamen Baulandverbrauchs.

#### **8.2.2 Überbaubare Flächen und Stellung der Gebäude**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass die beabsichtigte städtebauliche Struktur des Gebietes gesichert wird und zusammenhängende Gartenzonen entstehen. Gleichzeitig wird allerdings noch genügend Spielraum gelassen, um die neuen Wohngebäude auf den Grundstücken individuell zu platzieren. Dabei

ist die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung zu beachten, die aus gestalterischen und raumbildenden Gründen parallel zur Straße verläuft.

Im Bereich des öffentlichen Platzes wird zur räumlichen Fassung der östlichen und südlichen Platzkante eine Baulinie festgesetzt, um zum einen die Raumkante durch den Hauptbaukörper sicher zu gewährleisten, gleichzeitig aber auch ein tieferes Baufenster zuzulassen, der einen Anbau z.B. für einen Wintergarten ermöglicht.

Entlang des Lärmschutzwalls sind die überbaubaren Flächen so definiert, dass durch die Anordnung der Wohngebäude an den Wendebereichen der Stichstraßen eine räumliche Fassung der Platzbereiche erfolgt. Aus Gründen des Lärmschutzes sind hier die Firstlinien senkrecht zum Lärmschutzwall festgesetzt, so dass südausgerichtete Baustrukturen entstehen. Die wohnungsnahen Freiflächen und Terrassen können dadurch im Süden des Grundstücks angeordnet werden, so dass die westlichen Freibereiche zwischen Bebauung und Lärmschutzwall für diese Nutzungen nicht herangezogen werden müssen.

### 8.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Traufhöhe von 7,0 m bei 2-geschossigen Gebäuden nimmt die Höhenentwicklung der Bestandsgebäude auf. Aus gestalterischen Gründen, und um ein Verspringen der Dachflächen zu vermeiden, sind Doppelhäuser und Hausgruppen in den Baugebieten mit maximal 2 zulässigen Geschossen zwingend 2-geschossig auszuführen. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung ist möglich, wenn eine einheitliche Höhe je Doppelhaus bzw. Hausgruppe durch eine gemeinsame Baulast gesichert wird. Es kann dann eine Traufhöhe zwischen 6,0 und 7,0 m gewählt werden. Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass die Kubatur der einzelnen Hausteile auch bei einer abweichend gewählten Traufhöhe identisch ist.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen mit nur *einem* Geschoss und einer zwingend einzuhaltenden Traufhöhe von 4,0 m, kann in einem Bereich zwischen 3,0 und 4,0 m gewählt werden.

Entlang der Henkerstraße bzw. dem Lärmschutzwall sind ausschließlich 1-geschossige Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 4,0 m zulässig. Hierdurch wird sowohl einer Forderung des ASV wie auch den Empfehlungen der lärmtechnischen Untersuchung zum B-Plan „Westliche Ortskernumgehung Oberhöchstadt“ Rechnung getragen.

Innerhalb der angegebenen Traufhöhe ist eine ausreichende Sockel- bzw. Drepelausbildung realisierbar.

Bei Nebengebäuden beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 3,0 m.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße an der Grundstücksmitte und dem oberen Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

Die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße wird im Rahmen der Ausführungsplanung der geplanten Straßen definiert.

### **8.3 Bauweise**

Im Allgemeinen Wohngebiet ist nur die offene Bauweise bis 25 m Länge der Baukörper zulässig. In den einzelnen Baugebieten sind dazu jedoch Einschränkungen definiert. So sind im Baugebiet der Kennziffer 1 nur Einzelhäuser, im Baugebiet der Kennziffer 2 nur Einzel- und Doppelhäuser und im Baugebiet der Kennziffer 3 nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Im Baugebiet der Kennziffer 4 ist uneingeschränkt die offene Bauweise zulässig. Durch diese Festsetzungen werden die Gestaltungsvorstellungen des städtebaulichen Konzeptes umgesetzt.

### **8.4 Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen**

Um eine räumliche Einengung der Verkehrsflächen zu vermeiden und aus gestalterischen Gründen müssen Garagen und Carports, die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßen, Rad- und Fußwege) angeordnet werden, einen Abstand von 1,0 m zu diesen einhalten. Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg sind die erforderlichen Vorfahrtstiefen vor Garagen und Carports auf 5,0 m festgesetzt.

Zur Regelung der Standorte von Garagen und Carports sind diese nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Stellplätze und Zufahrten sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zur hinteren Gebäudekante des Hauptgebäudes (von der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche aus) zulässig. Damit sollen die von der Straße abgewandten Grundstücksteile mit ihren Gartenflächen vor Lärmeinwirkung durch Parkvorgänge geschützt und von Versiegelung freigehalten werden.

Aus gestalterischen Gründen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO im Vorgartenbereich ausgeschlossen.

### **8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Um die Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen, den Stellplatzbedarf des ruhenden Verkehrs und die Versiegelung bzw. Befestigung des Grundstücks zu begrenzen, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Hauseinheit bei Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen eingeschränkt. So sind bei Einzelhäusern mit max. 1 Geschoss nur 1 Wohneinheit und bei max. 2 Geschossen 2 Wohneinheiten zulässig. In Doppelhäusern und Hausgruppen sind je Einheit max. 2 Wohneinheiten möglich.

Hiervon ausgenommen ist die Bestandsbebauung im Baugebiet 4.

### **8.6 Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten**

Da im Planbereich das Grundwasser unterschiedlich hoch ansteht, sind die Böden und Außenwände von Kellergeschossen gegen drückendes und stauendes Wasser wasserdicht auszubilden. Gleichzeitig ist der Einbau von Drainagen unzulässig, um ein Trockenfallen benachbarter Feuchtbiootope zu verhindern (siehe dazu auch Pkt. 13.0).

## 8.7 Führung von Versorgungsleitungen

Aus städtebaulichen Gründen und zur Vermeidung von Einschränkungen kommunaler Gestaltungsmöglichkeiten bzw. von Gefahrenpunkten im Straßenraum ist eine unterirdische Führung der Versorgungsleitungen (z.B. Telekommunikationsleitungen u.a.) verbindlich festgesetzt.

## 8.8 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutz Verkehr

### Aktive Lärmschutzmaßnahmen:

Aufgrund von früheren Planungen zum B-Plan Nr. 211 „Am Henker“ und zum B-Plan Nr. 209 „Westliche Ortskernumgehung Oberhöchstadt“ (Henkerstraße) wurde ein 2 m hoher Lärmschutzwall für erforderlich gehalten und festgesetzt. Dieser wurde bereits realisiert, wobei die zukünftige Einfahrt in das neue Wohngebiet bereits berücksichtigt wurde. Der Wall verläuft entlang der K 769 (Henkerstraße) von der Limburger Straße bis zur Straße Am Kirchberg, wobei das bereits bebaute Grundstück Limburger Straße 45 ausgespart wurde. Im Süden wurde entlang der Straße Am Kirchberg anschließend an den Lärmschutzwall eine ebenfalls 2,0 m hohe Lärmschutzwand bis zum Flurstück 171/2 errichtet. Durch diese Maßnahmen ist die Neubebauung in Zusammenhang mit den festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen ausreichend vor den Lärmemissionen von der Henkerstraße geschützt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der nordöstliche Teil des Lärmschutzwalls (ab Wallkrone) planungsrechtlich abgesichert.

### Passive Lärmschutzmaßnahmen:

Am 14. Juli 2006 wurde vom TÜV Süd, Eschborn, für das Plangebiet ein Gutachten zu den Lärmimmissionen erstellt (mit Nachtrag vom 12. März 2007).

Nach Änderung des städtebaulichen Entwurfs in 2010 wurde vom TÜV Süd mit Datum vom 12. Oktober 2010 ein ergänzendes Gutachten erstellt, in dem die Belastungen durch Verkehrslärm auf den umliegenden Straßen sowie durch die geplante Anbindung des neuen Wohngebiets an die Henkerstraße und die Limburger Straße prognostiziert werden.

Nach dem Gutachten werden an der Henkerstraße bzw. entlang des Lärmschutzwalles in den Erdgeschossen der ersten Gebäudereihe die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 tagsüber um maximal 2 dB(A) und nachts um maximal 3 dB(A) überschritten. Es wird davon ausgegangen, dass diese nur geringe Überschreitung der Orientierungswerte angesichts der Gesamtsituation toleriert werden kann, zumal die für gesunde Wohnverhältnisse maßgeblichen Grenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten werden. Um die Lärmbelastung für diesen Bereich deutlich zu mindern, wäre eine Erhöhung des bestehenden Walls erforderlich. Da dieser jedoch intensiv begrünt ist, und die gut eingewachsenen Gehölze als (Teil-) Lebensraum für streng geschützte Arten unverzichtbar sind, würde eine solche Umbaumaßnahme mit einer erheblichen Eingriffswirkung verbunden sein. Gleichzeitig werden eine Erhöhung des Walls bzw. die Errichtung einer Wand auf der Wallkrone aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht, da die privaten Grundstücke hinter dem Wall dann flächenmäßig reduziert und zudem klimatische Ungunsteffekte (größere Verschattung) eintreten würden.

Eine Erhöhung des Lärmschutzwalles auf insgesamt 4 m hätte zudem negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

In den den Gebäuden zugehörigen Außenbereichen werden durch den Wall tagsüber die für die Nutzung relevanten Orientierungswerte weitgehend eingehalten. Da in den Obergeschossen (Dachgeschossen) der ersten Baureihe hingegen tagsüber von einer Überschreitung der Orientierungswerte um maximal 7 dB(A) und nachts um maximal 8 dB(A) auszugehen ist, sind hier zum Schutz der Innenwohnbereiche zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Entlang der Limburger Straße werden die jeweiligen Orientierungswerte für WA um maximal 4 dB(A) überschritten. In diesem Bereich ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse kein aktiver Schallschutz möglich, und bei den ermittelten Immissionswerten auch nicht *zwingend* notwendig. Trotzdem wurden auch hier passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Da in den zentralen Bereichen des neuen Wohngebiets keine Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärm zu erwarten sind, wurden hier keine gesonderten Vorkehrungen für den Schallschutz getroffen.

Zum Schutz der Innenwohnbereiche werden für einzelne Teilbereiche des Plangebiets folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Erste Baureihe entlang der Limburger Straße:

Die der Limburger Straße zugewandten und seitlichen Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von Gebäuden oder Anbauten, die nach dem Inkrafttreten des B-Plans 'Am Henker II' errichtet oder baulich verändert werden, müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für den Lärmpegelbereich III erfüllen.

- Jeweils erstes Baufenster beiderseits des Einmündungsbereichs Henkerstraße / Haupterschließungsstraße:

Die der Henkerstraße / dem Lärmschutzwall zugewandten und seitlichen Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für den Lärmpegelbereich III erfüllen.

- Erste Gebäudereihe nordöstlich der Henkerstraße bzw. des Lärmschutzwalles:

Die der Henkerstraße / dem Lärmschutzwall zugewandten und seitlichen Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume **der Dachgeschosse** müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für den Lärmpegelbereich III erfüllen.

Für alle drei Bereiche gilt:

Für besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche (Schlafzimmer und Kinderzimmer), die nur über Fenster belüftet werden können, die der erschließenden Straße zugewandt sind, oder sich in der seitlichen Fassade bzw. in Dachbauteilen befinden,

sind schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen (z.B. in die Fensterrahmen integrierte Schalldämmlüfter). Die Anforderungen an die Schalldämmung ergeben sich aus dem festgesetzten Lärmpegelbereich III.

**Tabelle 8 der DIN 4109:** Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
	Raumarten				
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Bürräume <sup>1)</sup> und ähnliches
		dB(A)	erf. R' <sub>w,res</sub> des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	<sup>2)</sup>	50	45
7	VII	> 80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

- 1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

**Tabelle 9 der DIN 4109:** Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis  $S_{(W+F)}/S_G$

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$ : Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>  
 $S_G$ : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>

Bei Umsetzung der o.g. Maßnahmen können in den Gebäuden des gesamten Plangebiets adäquate Wohnverhältnisse realisiert werden.

### 8.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden. Abgrabungen am Straßenkörper sind nur zulässig, wenn dadurch die Tragfähigkeit des Straßenkörpers nachweislich nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Maßnahmen auf den privaten Grundstücken durchgeführt werden können, und dass durch private Abgrabungen keine Beeinträchtigung der Tragfähigkeit des Straßenkörpers entsteht.

## 9.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO Festsetzungen zu den aufgeführten Gestaltungsthemen getroffen. Da sie die vorhandene Ortsstruktur entsprechend berücksichtigen, werden sie sich positiv auf die Gestalt des Ortsbildes auswirken.

## 9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten

### Dachgestaltung

Bezugnehmend auf die Dachausbildung der umgebenden Bebauung bzw. des Ortskerns sind entlang der Haupteinfahrtsstraße sowie am Ortsrand und an der Limburger Straße ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig.

Im übrigen Plangebiet sind mit Neigungen zwischen 0° und 40° auch andere Dachformen wie z.B. Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig. Für die Eindeckung geneigter Dächer sind nur die regionaltypischen Farben rot bis braun oder anthrazit zulässig.

Darüber hinaus ist die Dachausbildung bei Doppelhäusern und Hausgruppen jeweils einheitlich auszuführen.

Für frei stehende Garagen sind begrünte Flachdächer festgesetzt. Diese Festsetzung soll v.a. zur Minderung des Eingriffs in den Klimahaushalt beitragen.

Um optisch störende Dacheindeckungen zu vermeiden, sind im gesamten Plangebiet grelle und glänzende bzw. reflektierende Farben und Materialien unzulässig; Solaranlagen sind hiervon ausgenommen. Um regionaluntypische Ausbildungen von Dachüberständen zu vermeiden, sind diese zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur bis 0,50 m zulässig.

Zusätzlich werden Festsetzungen zu Dachaufbauten und –einschnitten sowie zur Höhe des Kniestocks getroffen.

### Gestaltung der Fassaden

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch Grundstücke entlang der Limburger Straße einbezieht, sind die gewachsenen Strukturen und damit die Gestaltungsmerkmale der Bestandsgebäude zu berücksichtigen. Durch weitere Festsetzungen zur Fassadengestaltung - zurückhaltende Farbgebung und Verbot bestimmter Materialien - soll diesem Umstand Rechnung getragen werden.

### Werbeanlagen und Warenautomaten

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen und Warenautomaten sollen sicherstellen, dass das Plangebiet von störenden Werbeanlagen und Warenautomaten freigehalten wird.

## 9.2 Gestaltung der Standflächen von Abfallbehältnissen und Einfriedigungen

Um die Übergangsbereiche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und privater Grundstücksfläche ansprechend zu gestalten, sollen Mülltonnen mit einem festen Sichtschutz

und / oder einer max. 1,5 m hohen Bepflanzung versehen werden. Auch Einfriedigungen dürfen eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Aus gestalterischen Gründen sind im Plangebiet nur offene Einfriedigungen (Latten-, Maschendrahtzäune) zulässig, wobei mehr als 50% der Fläche als Zwischenraum ohne Baustoffe ausgebildet sein muss. Einfriedigungen dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauer oder durchgehende Bretterwand) ausgebildet werden und nicht als solche wirken.

Entlang der Grundstücksgrenzen werden zusätzlich Materialvorgaben zu den Einfriedigungen gegeben. Hier sind nur Holz oder Metall bzw. Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Abpflanzungen mit Koniferen (Thuja-Hecken u.ä.) sind nicht zulässig.

Um den freien Durchgang für Kleintiere zu sichern, sind die Einfriedigungen zur freien Landschaft sowie innerhalb der Maßnahmenflächen ohne Mauersockel und Mauerpfeiler auszuführen.

### **9.3 Begrünung von baulichen Anlagen sowie die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

#### Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländeoberfläche

Um ein einheitliches Geländeniveau der Freiflächen zu erreichen, sind Geländeaufschüttungen von mehr als 0,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche für das Anlegen von Terrassen oder Eingangsbereichen am Haus nicht zulässig.

Im Vorgartenbereich sind Abgrabungen nur für Lichtschächte, die eine max. Länge von 2,0 m und eine max. Tiefe von 0,5 m aufweisen dürfen, zulässig. Durch diese Festsetzung wird eine großflächige Freistellung von Kellerbereichen verhindert.

#### Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist die Befestigung der privaten Grundstücksfreiflächen nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen zwingend erforderlich ist (z.B. Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze). Ansonsten sind für Befestigungen nur wasserdurchlässige Baustoffe zulässig.

### **10.0 Hinweise und Empfehlungen**

Um den Belangen des Denkmalschutzes (Archäologie) Rechnung zu tragen, wurde ein entsprechender Hinweis auf das Verhalten bei möglichen Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Trinkwasserschutz und Altstandorte siehe Pkt. 4.4 und Pkt. 14.0.

Baugrunduntersuchung / Gründungsmöglichkeiten / Wasserhaltung siehe Pkt. 13.0.

Artenschutzmaßnahmen siehe Pkt. 18.2.

**Hinweise zur Kampfmittelbelastung siehe Pkt. 15.0.**

Ein weiterer Hinweis bezieht sich auf präventive Maßnahmen gegen das Auftreten sich stark ausbreitender gebietsfremder Pflanzenarten (invasiver Neophyten) durch das Ein-

bringen von gebietsfremdem Bodenmaterial, da die Ausbreitung dieser Pflanzen eine zunehmende Bedrohung der heimischen Flora und Fauna darstellt.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die im Rahmen der Straßenausbauplanung aufgrund von öffentlichen Parkplätzen und Baumstandorten vorgegebenen Grundstückszufahrten sowie die Satzungen der Stadt Kronberg i.Ts. zu beachten sind.

## **11.0 Verkehrserschließung**

### **11.1 Individualverkehr**

#### Äußere Erschließung

Die bereits bebauten Grundstücke im Norden des Plangebiets sind über die Limburger Straße erschlossen. Im Plangebiet ist nicht mit Ziel-, Quell- und Binnenverkehr zu rechnen. Durchgangs- und Schwerlastverkehr sind nicht zu erwarten.

Weiter ist festzuhalten, dass die angrenzenden Straßen in der Lage sind, die zusätzlich zu erwartende Verkehrsbelastung aufzunehmen (siehe: ‚Stellungnahme zur Verkehrserhebung und Ermittlung der Verkehrsbelastung der Limburger Straße‘ (Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt, vom 21.06.2006, ‚Gutachten Nr. L 5773 über die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 218 „Am Henker“ der Stadt Kronberg im Taunus, Stadtteil Oberhöchstadt‘ (TÜV Süd, Eschborn, 14.07.2006) und ‚1. Nachtrag zum Gutachten Nr. L 5773 über die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 218 „Am Henker“ der Stadt Kronberg im Taunus, Stadtteil Oberhöchstadt‘ (TÜV Süd, Eschborn, 12.03.2007).

Durch den Bebauungsplan wird ein Straßen- und Wegenetz geschaffen, durch das der Ortskern von Oberhöchstadt an die umgebende freie Landschaft angebunden wird. Außerhalb des Plangebiets ist dies durch die Unterführung der Henkerstraße gewährleistet, die an das innere Straßen- und Wegenetz des Plangebiets und an den Fuß- und Radweg entlang der Henkerstraße sowie im Südwesten über einen Feldweg an Wege in Richtung Kronberg-Süd / Bad Soden und Eschborn angebunden ist.

#### Innere Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über eine Verbindungsstraße von der Limburger Straße zur Henkerstraße, in deren Verlauf eine Ringstraße nach Westen abzweigt, von der wiederum drei Stichstraßen nach Westen bzw. Nordwesten führen. Zusätzlich werden durch eine Platzaufweitung im Nordosten des Plangebiets die angrenzenden Grundstücke erschlossen.

Rad- und Fußwegeverbindungen führen von der Haupteerschließungsstraße zu dem im Südosten befindlichen Kinderspielplatz. Einer der beiden Wege führt weiter bis zur Södener Straße und verbindet das neue Wohngebiet mit dem alten Ortskern. Ein weiterer Rad- und Fußweg führt von der westlichen Limburger Straße in das Plangebiet. (Siehe dazu auch Pkt. 7.3 ‚Erschließung und ruhender Verkehr‘.)

Zusätzlich werden die bebauten Grundstücke, die sich im Südosten - außerhalb des Geltungsbereichs – befinden, durch die bereits bestehende, parallel zur Henkerstraße verlaufende Wegefläche erschlossen. Ein Teil dieser Verkehrsfläche liegt innerhalb des Plangeltungsbereichs.

## **11.2 Ruhender Verkehr**

Die privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen, wobei die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg zu beachten ist. Danach sind je Wohnung bis 45 qm 1 Stellplatz, bei Wohnungen über 45 qm 2 Stellplätze herzustellen.

Zusätzlich werden für den ruhenden Verkehr im Straßenraum ausreichend viele öffentliche Stellplätze angeboten. (Siehe dazu auch Pkt. 7.3 ‚Erschließung und ruhender Verkehr‘)

## **11.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das neue Wohngebiet ist über die Buslinie 261 und 251 mit den ca. 300 m entfernten Haltestellen an der Sodener Straße (L 3015) und der Straße Am Kirchberg an den regionalen Verkehrsverband Hochtaunus und an den S-Bahnhof Kronberg-Süd angebunden. Mit der Realisierung des S-Bahnhofes Kronberg-Süd an der Sodener Straße / Am Schanzenfeld wurde das Angebot weiter verbessert, da der nur ca. 1,2 km entfernte Bahnhof u.a. auch gut mit dem Fahrrad zu erreichen ist. Des Weiteren befindet sich an der Limburger Straße in nur wenigen Metern von der nördlichen Einmündung ins neue Wohngebiet die Haltestelle der Stadtbuslinie 72. Mit der derzeit noch nicht aktivierte Haltestelle an der Einmündung zur Henkerstraße kann das Wohngebiet dann auch im Westen in kürzester Entfernung an das Stadtliniennetz angebunden werden.

## **12.0 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)**

### **12.1 Energieversorgung**

Nach Mitteilung des Versorgungsträgers Süwag Energie AG, Frankfurt, ist außer der bereits im Plangebiet befindlichen Trafostation keine weitere Station für die Stromversorgung des neuen Wohngebietes erforderlich.

Eine Versorgung des Plangebiets mit Gas ist prinzipiell möglich, da sich in der Sodener Straße eine Gas-Niederdruckleitung sowie eine Gasdruckreglerstation befinden. Versorgungsträger für Gas ist die Mainova, Frankfurt.

### **12.2 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung (Hausmüll, Sperrmüll, Wertstoffe) wird durch ein von der Stadt Kronberg beauftragtes Entsorgungsunternehmen gewährleistet.

### **12.3 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

#### **12.3.1 Wasserversorgung**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden. Der Wasserbedarf wird durch stadteigene Brunnen bzw. durch Fremdbezug gedeckt.

Die Stadt Kronberg ist mit ihren Stadtteilen Mitglied des Wasserbeschaffungsverbandes ‚Taunus‘.

### 12.3.2 Abwasserbeseitigung

Dem Entwässerungskonzept des Plangebiets liegt der seit Dezember 2007 vorliegende Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Kronberg mit den Ortsteilen Schönberg und Oberhöchstadt zu Grunde.

Die Ergebnisse der hydrodynamischen Kanalnetzsimulation (Überarbeitung des Grob-Entwässerungskonzepts für das Neubaugebiet 'Am Henker' vom Oktober 2010 – aquadrat ingenieure, Griesheim) zeigen, dass das Niederschlagswasser schadfrei aus dem Neubaugebiet abgeführt werden kann. Dadurch ergeben sich für das bestehende System folgende zusätzlichen Belastungen:

Der Abfluss aus dem neuen Wohngebiet wird dem Entwässerungssystem in der Henkerstraße zugeführt. Da die mit einem relativ hohen Gefälle versehene Henkerstraße in die flach verlaufende Sodener Straße mündet, kommt es zu einem erhöhten Wasserstand im Kanal der Sodener Straße. Ein rechnerischer Überstau ist dabei allerdings nicht gegeben, so dass es nicht zu negativen Folgen im Fall des Bemessungsniederschlags kommt.

Im weiteren Verlauf wird das Wasser dem Regenüberlauf Hohwiese zugeführt. Dort kommt es zu einer höheren Entlastungsspitze und zu einem höheren Entlastungsvolumen, wodurch sich die hydraulische und stoffliche Belastung für den Hohwiesenbach erhöht. Hierfür wäre die Änderung einer bestehenden Einleiterlaubnis oder die Beantragung einer neuen Erlaubnis notwendig, die dann eine Betrachtung nach den Zielsetzungen des „Hessischen Leitfadens für das Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen“ beinhalten müsste. Um den nachteiligen Auswirkungen auf die Mischwasserentlastungen des nachgeschalteten Regenüberlaufs „Hohwiese“ zu begegnen, wird der Mischwasserabfluss (Regen- und Schmutzwasser) aus dem gesamten Gebiet so begrenzt, dass in etwa dem natürlichen Abfluss von 15 l/s/ha entsprochen wird. Die erforderliche Rückhaltung ist mittels Stauraumkanal zu realisieren, der entsprechend geplant und dimensioniert ist. Hierdurch kann es im Ergebnis zu einer geänderten Einleitestelle in das bestehende Netz kommen, als dies der ursprüngliche Entwurf vorsieht.

Weiter heißt es in dem Gutachten:

„Unabhängig von der generellen hydraulischen Machbarkeit einer Ableitung im Mischsystem sollte angestrebt werden, die zusätzliche Belastung für das bestehende Kanalnetz durch den Anschluss des Neubaugebiets so gering wie möglich zu halten.“ Zwar werden Zisternen nicht explizit im Bebauungsplan festgesetzt; die Einhaltung der städtischen Zisternensatzung ist aber für jeden Bauherren verbindlich, so dass durch die gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers die Belastung des Hohwiesenbaches reduziert werden kann.

Bei einer Variantenbetrachtung wurde die theoretische Möglichkeit der Errichtung eines Trennsystems mit Ableitung des Niederschlagswassers in den Hohwiesenbach untersucht. Vor dem Hintergrund der hydraulischen Machbarkeit sowie aus Kostengründen (ein Trennsystem ist doppelt so teuer wie ein Mischsystem) hat die Stadt Kronberg i.Ts. die Entscheidung getroffen, für das neue Wohngebiet die Beseitigung des Schmutzwassers aus den Haushalten und des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers im Mischsystem durchzuführen.

Weitere Informationen können dem ‚Grob-Entwässerungskonzept für das Neubaugebiet ‘Am Henker II’ nach der Vorlage des aktuellen B-Plans‘ vom Oktober 2010 entnommen werden.

### **13.0 Grundwassersituation / Versickerung / Bodenbeschaffenheit / Wasserhaltung**

#### **13.1 Grundwassersituation**

Bereits 2006 wurde das Büro Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, von der Stadt Kronberg beauftragt, die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet durch ein 8-monatiges Monitoring zu untersuchen. Abzuklären war insbesondere, ob es durch die geplante Bebauung zu Veränderungen der Grundwasserstände im Bereich wertvoller Feuchtbiotope, die damals noch im Plangeltungsbereich lagen, kommen werde.

Bei der Erkundung wurden wegen wechselnder Schichtfolgen mit unterschiedlichen Durchlässigkeiten kleinräumig wechselnde Grundwasserstände zwischen > 4,0 m und 0,83 m uPOK (unter Pegeloberkante) angetroffen.

Die Gutachter konnten hydrologische Veränderungen infolge der geplanten Baumaßnahmen nicht grundsätzlich ausschließen. Bei Einhaltung der im Gutachten gegebenen Empfehlungen, die in den textlichen Festsetzungen entsprechend berücksichtigt wurden, können Beeinträchtigungen der Feuchtstandorte durch Drainagewirkungen jedoch weitgehend ausgeschlossen werden.

Im Rahmen von Bautätigkeiten wird es durch Eingriffe in den Boden zu Veränderungen im Spannungsgefüge des Untergrundes kommen. Es muss daher damit gerechnet werden, dass bei Aushubmaßnahmen in Teilbereichen des Plangebiets wasserführende Schichten unmittelbar angeschnitten werden oder dass es durch Verringerung der Auflasten zu einem Aufbrechen von Schichten über gespannten Wasserführungen kommt.

#### **13.2 Bodenbeschaffenheit / Versickerung**

Im Plangebiet sind größtenteils mäßig tragfähige und setzungempfindliche Böden anzutreffen. Aufgrund von Unregelmäßigkeiten im Aufbau des Untergrundes sind lokal auch gut tragfähige Böden zu verzeichnen.

Eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers ist im Plangebiet nicht möglich, da sich die hier anstehenden Lehme, der stärker verlehnte Taunusschutt und die verlehnten tertiären Sande hierfür nicht eignen.

#### **13.3 Wasserhaltung**

Eine für das gesamte Plangebiet gültige Aussage zur Erforderlichkeit von Wasserhaltungsmaßnahmen in Zusammenhang mit dem Aushub von Baugruben ist aufgrund der unterschiedlichen Oberflächen-, Schicht- und Grundwasserverhältnisse nicht möglich. Ob, und wenn ja, in welcher Form Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sind, muss daher im Einzelfall entschieden werden. Wasserhaltungsmaßnahmen sind erlaubnispflichtig und müssen bei der Unteren Wasserbehörde beantragt bzw. im Falle geschlossener oder offener Wasserhaltungen, bei denen während der gesamten Bauzeit weniger als 3.600 m<sup>3</sup> Grundwasser abgeleitet werden, nur angezeigt werden. Zusätzlich ist eine

Genehmigung zur Einleitung des abgepumpten Wassers in einen Kanal bzw. Vorfluter erforderlich.

Für die Grundwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen, sofern während der gesamten Bauzeit mehr als 3.600 m<sup>3</sup> Grundwasser abgeleitet werden. Andernfalls ist nach § 29 (2) HWG die Wasserhaltungsmaßnahme der Wasserbehörde innerhalb eines Monats vor Baubeginn anzuzeigen.

#### **14.0 Altstandorte**

Eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) ergab, dass im Bereich des Bebauungsplanes auf dem Grundstück Limburger Straße 23 ein Altstandort zu verzeichnen ist

Um Belastungen für die Bevölkerung auszuschließen, wird darauf hingewiesen, dass unverzüglich die Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden einzuschalten ist, wenn im Zuge der Bauvorhaben / Abbrüche auf Bodenverunreinigungen oder organoleptische Auffälligkeiten getroffen wird.

Des Weiteren sind Erdbauarbeiten fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Vor einer Umnutzung oder Neubebauung sollte ebenfalls die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden eingeschaltet werden

#### **15.0 Kampfmittel**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV- gestützte Datenaufnahme erfolgen.

In den textlichen Festsetzungen werden Hinweise zur Kampfmittelräumung bzw. zum Verhalten bei Kampfmittelfunden gegeben.

Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen sind beim Regierungspräsidium Darmstadt / Kampfmittelräumdienst oder bei der Stadt Kronberg zu erhalten.

#### **16.0 Emissionen durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb (Lärm und Geruch)**

Hinsichtlich möglicher Lärm- und Geruchseinwirkungen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Rinder-, Schweine- und Legehennenhaltung in der Sodener Straße 10 (außerhalb des Plangeltungsbereichs) hat die Stadt Kronberg ein Gutachten zur Immissionsituation mit folgenden Ergebnissen erstellen lassen (E. Grimm, Gutachten vom

22.05.2006 und Ergänzungsgutachten vom 19.04.2010 sowie ergänzend zu den Lärmimmissionen TÜV Süd, Gutachten vom 14.06.2006):

### Geruch

Zwischen dem emittierenden landwirtschaftlichen Betrieb und der Wohnbebauung ist ein Mindestabstand von 50 m einzuhalten, da es in diesem Bereich zu deutlich prägenden Immissionsbelastungen durch Gerüche sowie Maschinen- und Fahrzeuflärm kommt. Vor allem die Außenwohnbereiche können vor diesen Immissionen nicht ausreichend geschützt werden. Im vorliegenden Bebauungsplan ist in dieser Schutzzone keine Neubebauung vorgesehen.

Da sich die lokalen Windverhältnisse mit einer großen Häufigkeit nordöstlicher Richtungen besonders ungünstig auswirken, sollte nach Südwesten ein Mindestabstand von 104 m zur Wohnbebauung eingehalten werden. Bei der vorliegenden Planung wurde unter Abwägung nach dem Mittelwertprinzip der Mindestabstand auf 75% des VDI-Abstandes bzw. auf 78 m verringert. Dies bedeutet, dass im Abstandsbereich zwischen 78 und 104 m eine Wohnbebauung trotz gewisser Vorbelastungen zulässig ist. Vom BVerwG wird dies als mögliche Bandbreite der Beurteilung erachtet.

Die durchgeführte Sonderbeurteilung, bei der die zu erwartenden Immissionshäufigkeiten unter Berücksichtigung der Windrichtungshäufigkeitsverteilung am Standort (Windrosenatlas Hessen) prognostiziert wurden (siehe Erstgutachten zum Bebauungsplan „Am Henker“ vom 22. Mai 2006) führte dazu, dass die Abstandslinie „VDI 104 m Geruch“ westlich des landwirtschaftlichen Betriebes deutlich unterschritten werden konnte: Der Bereich liegt in einer Nebenwindrichtung vom Betrieb aus betrachtet. Die nach GIRL in einem WA-Gebiet zulässige Immissionshäufigkeit von 10% wird dabei eingehalten. Überlegungen zum Zwischenwertprinzip bzw. einer Mittelwertbildung spielen hier keine Rolle. Der 50 m Nahbereichsabstand sollte aber in jedem Fall nicht unterschritten werden (Geruchsbelastungen im Nahbereich), was in den Bebauungsplan auch übernommen wurde.

Anzuführen ist noch, dass je weiter südwestlich man gelangt, die Windhäufigkeit aus Richtung des landwirtschaftlichen Betriebes im Nordosten umso größer wird. Je größer die Immissionshäufigkeiten im Plangebiet werden um so größer müssen die einzuhaltenden Abstände sein – bis hin zu 104 m, die sich auch nach VDI 3474 ohne Berücksichtigung weiterer Erwägungsgründe ergeben.

Eine Unterschreitung dieses Abstandes um 25 % und damit ein Hineinplanen des WA-Gebietes in den Mindestabstandsbereich des landwirtschaftlichen Betriebes ist in einem eng begrenzten Gebiet im südwestlichen Bereich im Zuge der Abwägung möglich, da die Gemeinden im Rahmen ihrer Abwägung - anders als bei Grenzwerten - nicht eng an Richtwerte, wie sie die GIRL oder VDI vermitteln, gebunden sind und diese nach den Umständen im Einzelfall angepasst werden können. Vorliegend gilt hinsichtlich des Immissionsschutzes, dass durch eine „Zwischen- oder Mittelwertbildung“ der Charakter des WA-Gebietes in diesem eng begrenzten Bereich nicht völlig aufgegeben und zur nächsten, weniger stöempfindlichen Gebietskategorie verkehrt wird. Die Belastung in dem 75 – 100 %- Abstandsbereich liegt immer noch in der von der Rechtsprechung (BVerwG) als möglich erachteten Bandbreite dessen, was in einem WA-Gebiet im Übergangsbereich zum Außenbereich oder im Übergangsbereich zu einem weniger stöempfindlichen

Gebietstyp (Dorfgebiet) zulässig wäre. Die GIRL selbst eröffnet entsprechende Spielräume auch in der Bauleitplanung (GIRL - Fassung vom 29. Februar 2008 und einer Ergänzung vom 10. September 2008; Auslegungshinweise zu Nr. 1 GIRL).

Durch die Verringerung des Abstandsbereiches kann für die entsprechenden Grundstücke eine sinnvolle Erschließung unter Einbeziehung einer gestalterisch hochwertigen Randeinfassung für den Platzbereich ermöglicht werden.

### Lärm

Hinsichtlich der Lärmemissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb werden aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur (geschlossener Gebäuderiegel) keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für das geplante Wohngebiet erwartet.

Weitere Informationen können den genannten Gutachten entnommen werden.

## **17.0 Anbauverbot Kreisstraße**

Gemäß § 23 des Hessischen Straßengesetzes (Neufassung vom Juni 2003) dürfen in einer Entfernung bis zu 20 m von einer Kreisstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Hochbauten jeglicher Art errichtet werden. Da im Vorgriff auf das geplante Baugebiet bereits ein Lärmschutzwall entlang der Kreisstraße realisiert wurde, besteht im vorliegenden Fall eine besondere Situation. In Abstimmung mit dem ASV konnte daher von dem Bauverbot innerhalb des 20 m-Abstandes abgesehen werden, sofern die hinter dem Lärmschutzwall geplanten Gebäude nur 1-geschossig errichtet werden. Dieser Forderung wird im vorliegenden Bebauungsplan nachgekommen.

## **18.0 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege**

### **18.1 Bestand und Bestandsbewertung**

Im Jahr 2004 war von der Planergruppe ASL ein naturschutzfachliches Gutachten vorgelegt worden, in dem Teile im Südosten des zu dieser Zeit noch bis zur Straße ‚Am Kirchberg‘ reichenden Plangeltungsbereichs als besonders wertvoll und erhaltenswert ausgewiesen sind. Es handelte sich dabei um ein Gebiet mit Sümpfen und Röhrichten, seggen- und binsenreichen Nasswiesen sowie um Glatthaferwiesen, die teilweise dem Schutz des § 15 d HENatG-alt unterlagen. Sie wurden zudem als Lebensraum des streng geschützten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings erkannt, einer in den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitate-Richtlinie) geführten und damit streng geschützten Falterart. Ein weiteres Habitat dieses Schmetterlings wurde auf einer Grünlandfläche im Nordwesten des Plangebietes festgestellt. Im November 2005 wurde vom Planungsteam-HRS daher ein Vorentwurf des Bebauungsplanes erstellt, in dem sowohl die Fläche im Südosten wie auch die Wiese im Nordwesten von Bebauung freigehalten wurden.

Bei einer erneuten Biotoptypenkartierung im Frühjahr 2006 wurden deutliche Veränderungen der Vegetationsstrukturen erkennbar. Betroffen war insbesondere der Nordwesten des Plangebiets, wo die ausgedehnte Fläche ‚mittleres Grünland‘ vor allem in der nördlichen Hälfte durch Brombeergebüsche überwuchert war. Die verbleibende Grünlandfläche wurde als ‚Frischwiese, extensiv beweidet‘ bzw. als ‚relativ artenarme

Feuchtwiese, extensiv beweidet' kartiert. Seggen- und binsenreiche Nasswiesen waren hier nicht mehr zu verzeichnen, und der für den Ameisenbläuling so bedeutsame Große Wiesenknopf bildete auf den durch Tritt beeinträchtigten Flächen nur noch relativ geringe Bestände aus. Auch im Südosten hatten zwischenzeitlich Sukzessionsprozesse zu einer Ausbreitung von Gehölzen auf Kosten der wertvollen Feucht- und Nasswiesen stattgefunden. Im selben Jahr wurden die Bläulingsbestände auf der überplanten Fläche nochmals untersucht. (siehe Stellungnahme zum städtebaulichen Vorentwurf – Variante 2 A Faunistischer Fachbeitrag zum Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, Dipl.-Biol. Rudolf Twelbeck, Mainz, Oktober 2006). Dabei konnten im Nordwesten keine Individuen (mehr) nachgewiesen werden, während der Südosten noch von relativ zahlreichen Faltern besiedelt war.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Populationen des Bläulings abhängig vom Witterungsverlauf sicher jährlichen Schwankungen unterliegen. Im Bereich ‚Henker‘ dürfte sich die Situation aber vor allem durch die unangepasste Bewirtschaftung (Reduzierung der Futterpflanze durch Beweidung) und die fortschreitende Sukzession (Gehölzaufkommen) verschlechtert haben.

Aufgrund der veränderten Bestandssituation und einer gutachterlichen Stellungnahme (siehe Stellungnahme und Empfehlung: Ameisenbläuling und Botanik, Planergruppe ASL, Frankfurt, Dezember 2006), in der die Flächen unter dem Gesichtspunkt einer möglichen Bebauung nochmals bewertet wurden entschloss sich die Stadt Kronberg im Jahr 2007 dazu, die wertvollen Bereiche im Südosten des damaligen Plangebietes ganz aus dem Plangeltungsbereich herauszunehmen, und die nicht mehr so bedeutsamen Flächen im Nordwesten in das geplante Wohngebiet mit einzubeziehen. Von Bedeutung war bei dieser Entscheidung unter anderem auch die Befürchtung, dass sich eine direkt an ein Wohngebiet angrenzende Wiese durch den entstehenden Naherholungsdruck nicht im gewünschten Maße als Falterlebensraum entwickeln ließe.

Nach erfolgter Verkleinerung des Plangeltungsbereiches sind im Plangebiet keine geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG mehr zu verzeichnen (siehe Plan ‚Zustand Biotop Typen‘ 2010).

## 18.2 Artenschutz

Da im Plangebiet sicher mit dem Vorkommen streng geschützter Arten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu rechnen war, wurde von der Stadt Kronberg ein faunistisches Gutachten mit Artenschutzprüfung (Büro für Umweltplanung, Rimbach, Oktober 2010) in Auftrag gegeben. Die hierzu notwendigen Untersuchungen wurden in der Vegetationsperiode 2010 durchgeführt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, **dass bei verbindlicher Verankerung der im Gutachten formulierten Maßnahmen** nach derzeitigem Kenntnisstand nicht damit zu rechnen ist, dass durch das Vorhaben gefährdete und streng geschützte Arten oder Arten, die im Anhang I der VS-RL (Vogelschutz-Richtlinie) bzw. im Anhang IV der FFH-RL (Flora-Fauna-Habitate-Richtlinie) geführt werden, erheblich beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang ist besonders darauf hinzuweisen, dass durch die Erhaltung von Großbaum-Gruppen wichtige Habitatstrukturen (Höhlenbäume) dauerhaft gesichert werden, durch die – in Verbindung mit Gehölzbeständen auf angrenzenden Flächen -

vor allem für Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fläche im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann (vgl. § 44(5) BNatSchG).

Weitere Maßnahmen zum Artenschutz sind in der mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten ‚Ausführungsplanung zum Kompensationskonzept‘ (Büro für Umweltplanung, Rimbach 2011, s. Anlage) formuliert. Sie wurden vollständig als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Um den Erfolg der Maßnahmen sicherzustellen, werden diese durch ein Monitoring gemäß der im ‚Ausführungsplan zum Kompensationskonzept‘ formulierten Anforderungen begleitet.

### 18.3 Minimierung der absehbaren Eingriffe in den Naturhaushalt

Um den natur- und artenschutzfachlichen Erfordernissen entsprechend Rechnung zu tragen, wurden im Bebauungsplan umfangreiche Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation der absehbaren Eingriffe festgesetzt bzw. als Hinweise verankert. Besonders von Bedeutung sind dabei die Festsetzungen und Hinweise für den Artenschutz, durch die erhebliche Beeinträchtigungen streng geschützter Tierarten ausgeschlossen werden sollen. Da im vorliegenden Fall vor allem streng geschützte, *an Gehölze gebundene* Vogelarten betroffen sind, beinhalten die grünordnerischen Festsetzungen neben der Erhaltung von Gehölzbeständen vor allem Gehölzpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan weitere Maßnahmen zur Stützung der lokalen Fauna gemäß Gutachten verbindlich festgesetzt.

(Siehe Pkt. 7.2)

### 18.4 Ausgleich der absehbaren Eingriffe in den Naturhaushalt (s. Bilanz in der Anlage)

Trotz der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen verbleibt bei der Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung ein Defizit von **360.828** Biotopwertpunkten (BWP), das durch folgende Maßnahmen ausgeglichen wird:

#### **Kompensationsmaßnahme 1** (K 1, s. Lageplan in der Anlage)

Ein Teil des zusätzlich notwendigen Ausgleichs wird über eine Ersatzmaßnahme erbracht, die in Zusammenhang mit der früher geplanten, jedoch nicht realisierten Stadtentlastungsstraße bereits ausgeführt wurde. Es handelt sich dabei um die Aufforstung einer vormaligen Weide im Bereich der Flurstücke 226/1, 217 und 216/1 der Flur 1, Gemarkung Oberhöchstadt. Die Fläche mit einer Größe von **11.093 m<sup>2</sup>** wurde mit der Stiel-Eiche als Hauptbaumart und 15-25% heimischen Mischbaumarten (Rotbuche, Esche, Wildkirsche, Edelkastanie) bepflanzt. Als funktionsgerechter Waldaußenrand wurden zusätzlich heimische Sträucher gepflanzt. Der Genehmigungsbescheid für die Aufforstung wurde vom Hochtaunuskreis mit Datum von 13.10.1995 erteilt, und die Maßnahme wurde 1997 realisiert. Nach der Kompensationsverordnung ist der Zustand vor der Maßnahme (Biotoptyp 06.200) mit 21 BWP anzusetzen, und für eine Eichenaufforstung nach Kronenschluss (Biotoptyp 01.127) können 33 BWP in Ansatz gebracht werden. Da die Maßnahme jedoch schon *vor mehr als 10 Jahren* erfolgt ist, und die Werte der KV sich auf den Zustand *3 Jahre nach Umsetzung* beziehen, werden für die Aufforstung im vorliegenden Fall 40 BWP in Ansatz gebracht. Dies bedeutet eine Aufwertung von 19 BWP

je Quadratmeter und bei **11.093 m<sup>2</sup>** einen anzurechnenden Ausgleich von **210.767 BWP**.

#### **Kompensationsmaßnahme 2** (K 2, s. Lageplan in der Anlage)

In der Aue des Hohwiesenbachs soll als struktureller Ausgleich für den Lebensraumverlust derzeit im Plangebiet vorkommender naturschutzfachlich bemerkenswerter Insektenarten sowie als Lebensraum für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling eine geeignete Grünlandfläche als Habitat optimiert werden. Es handelt sich dabei um die Grundstücke Nr. 142 bis 149 sowie 151 der Flur 15 mit insgesamt 6.467 m<sup>2</sup> Fläche, die wegen ihrer relativen Blütenarmut und individuenarmen Population des Großen Wiesenknopfes derzeit nur eine relativ geringe Lebensraumeignung für diese Arten aufweisen.

Die hierfür notwendigen Maßnahmen sind in der ‚Ausführungsplanung zum Kompensationskonzept‘ (Büro für Umweltplanung 2011, s. Anlage) dargestellt. Für den Zustand nach Extensivierung der Grünlandfläche wurden nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde 12 BWP als ‚Regelbewertung‘ und zusätzlich 2 BWP für den Artenschutz in Ansatz gebracht. Insgesamt werden durch die geplante Lebensraumoptimierung **70.487 BWP** erbracht.

#### **Maßnahme Nr. 5 aus dem Ökopunktekonto** (K 3, s. Lageplan in der Anlage)

Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine Gestaltungsmaßnahme am Stuhlbergbach (Flur 17, Flurstück 118) auf einer Fläche von 360 m<sup>2</sup>. Der Ausgangszustand (begradigter, ausgebauter Bach, 23 BWP) wurde gemäß Ökopunktekonto mit 8.280 BWP in die Bilanz eingestellt, der Zustand nach Fertigstellung der Maßnahme (mäßig schnell fließender Bach, 50 BWP) mit 18.000 BWP. Insgesamt werden durch die Maßnahme damit **9.720 BWP** erbracht.

#### **Maßnahme Nr. 8 aus dem Ökopunktekonto** (K 4, s. Lageplan in der Anlage)

Bei dieser Maßnahme handelt es sich um die Umwandlung eines 6.000 m<sup>2</sup> großen Fichten-Lärchenforstes in einen standortgerechten Laubwald (Waldabteilung 34 B). Der Ausgangszustand (Fichtenforst: 2000 m<sup>2</sup>, 24 BWP, Lärchenforst: 4.000 m<sup>2</sup>, 27 BWP) wurde gemäß Ökopunktekonto mit 156.000 BWP in die Bilanz eingestellt, der Zustand nach Fertigstellung der Maßnahme (Auwald / Bruchwald, 36 BWP) mit 216.000 BWP. Insgesamt werden durch die Maßnahme **60.000 BWP** erbracht.

#### **Artenschutzmaßnahmen** (s. Ausführungsplanung zum Kompensationskonzept)

Von den in der Ausführungsplanung dargestellten Maßnahmen zum Artenschutz können gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde **3.990,00 €** der entstehenden Herstellungskosten für die Kompensation angerechnet werden. Dies bedeutet weitere **11.400 BWP**, die in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz eingestellt wurden.

Wie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zu entnehmen ist, wird durch die geplanten bzw. bereits realisierten Maßnahmen ein **Überschuss von 2.116 BWP** erreicht.

### **18.5 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen werden als Grundlage für die Durchführung und Kostenerstattung nach den §§ 135a ff BauGB den durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffen gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Die Kostenerstattungsbeträge für die Durchfüh-



## 21.0 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum zahlreicher Grundstückseigentümer, so dass bodenordnende Maßnahmen durchgeführt werden müssen. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.09.2010 für den zur Neubebauung vorgesehenen Teil des Plangebiets eine Baulandumlegung gemäß §§ 45 ff. BauGB angeordnet.

## 22.0 Anlagen\*

- Bestandsplan Zustand / Biotoptypen
- Ausgleichsberechnungen nach KV (Bestandsgebiet, neues Wohngebiet)
- Lagepläne zu den externen Kompensationsflächen (Übersicht, K 1 bis K 4)
- Artenschutzprüfung gem. § 44 (1) BNatSchG (Büro für Umweltplanung, Rimbach, August 2011)
- ‚Faunistisches Gutachten‘ (Büro für Umweltplanung, Rimbach, August 2011)
- ‚Ausführungsplanung zum Kompensationskonzept‘ (Büro für Umweltplanung, Rimbach, Juli 2011)
- ‚Abschätzung der Natura 2000-Problematik‘ (Büro für Umweltplanung, Rimbach, März 2006)
- Gutachten zur Immissionssituation im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Kronberg im Taunus – B-Plan Gebiet Nr. 218 „Am Henker“ Oberhöchstadt - hinsichtlich möglicher Geruchseinwirkungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb mit Rinder-, Schweine- und Geflügelhaltung Hiltmann, Sodener Straße 10‘ (Dipl.-Ing. techn. Umweltschutz Ewald Grimm, Münster, 22.05.2006)
- ‚Ergänzungsgutachten zum Immissionsgutachten vom 22. Mai 2006‘ (Dipl.-Ing. techn. Umweltschutz Ewald Grimm, Münster, 19.04.2010)
- ‚Überarbeitung des Grobentwässerungskonzepts für das Neubaugebiet „Am Henker“ nach der Vorlage des aktuellen B-Plans‘ (aquadrat ingenieure, Gesellschaft für Wasserwirtschaft und Informationssysteme mbH, Griesheim, Oktober 2010)
- ‚Gutachten Nr. L 5773 über die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 218 „Am Henker“ der Stadt Kronberg im Taunus, Stadtteil Oberhöchstadt‘ (TÜV Süd, Eschborn, 14.07.2006)
  - ‚1. Nachtrag zum Gutachten Nr. L 5773 über die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 218 „Am Henker“ der Stadt Kronberg im Taunus, Stadtteil Oberhöchstadt‘ (TÜV Süd, Eschborn, 12.03.2007)
- ‚Gutachten Nr. L 6933 über die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 218 „Am Henker“ der Stadt Kronberg im Taunus, Stadtteil Oberhöchstadt unter Berücksichtigung geänderter Planungen‘ (TÜV Süd, Eschborn, 12. Oktober 2010)

- ‚Bebauungsplan „Am Henker“, Kronberg, Grundwasser- und generelle Baugrunduntersuchung für die Erschließungsmaßnahme – Geotechnisches Gutachten für die Erschließungsmaßnahmen (Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, 18.08.2006)
- ‚Bebauungsplan „Am Henker“, Kronberg, Grundwasser- und generelle Baugrunduntersuchung für die Erschließungsmaßnahme - Ergänzungsgutachten mit Ergebnissen des 8-monatigen Grundwassermonitorings‘ (Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, 20.12.2006)
- Kurzbericht zur Bestandssituation des Blauschwarzen Ameisenbläulings auf der Untersuchungsfläche im Bebauungsplangebiet „Am Henker“ in Kronberg-Oberhöchstadt“ (Dipl.-Biol. Matthias Fehlow, Kelkheim, August 2005)
- Stellungnahme zum städtebaulichen Vorentwurf – Variante 2 A Faunistischer Fachbeitrag zum Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (Dipl.-Biol. Rudolf Twelbeck, Mainz, Oktober 2006)
- Stellungnahme und Empfehlung: Ameisenbläuling und Botanik (Planergruppe ASL, Frankfurt, Dezember 2006)
- Bestand und Bewertung als Grundlage für einen Bebauungsplan „Am Henker“ Stadt Kronberg Stadtteil Oberhöchstadt ( Planergruppe ASL, Frankfurt, 13.08.2004)

\* für entsprechende Träger