

**ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG
GEM. § 10 ABS. 4 BauGB**

**ZU DEM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
"ALTKÖNIG-STIFT" DER STADT KRONBERG IM TAUNUS
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
GEM. § 12 BauGB**

PLANUNGSANLASS

Um für die bestehende Anlage Altkönig-Stift eine Möglichkeit für die Erweiterung um ein Gebäude zur Betreuung und Pflege von Senioren zu schaffen, wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Das Plangebiet umfasst das stiftseigene Grundstück an der Feldbergstraße, das für die bauliche Anlage und deren Erschließung, und für Grünflächen einschließlich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen genutzt wird. Außerdem ist die öffentliche Verkehrsfläche Feldbergstraße im Plangebiet enthalten, die mit einem unterirdischen Verbindungsbauwerk unterquert wird.

DARLEGUNG DER GRUNDSÄTZLICHEN ABWÄGUNGSENTSCHEIDUNG

Eine Erweiterung der Pflegemöglichkeiten in der bestehenden Senioreneinrichtung Altkönig-Stift ist aufgrund der demografischen Entwicklung notwendig. Zur Umsetzung einer baulichen Erweiterung wurden verschiedene Planungsalternativen geprüft. Eine Verdichtung oder Aufstockung der Bestandgebäude konnte aus statischen, räumlichen und funktionalen Gründen nicht weiter verfolgt werden.

Das Plangrundstück befindet sich bereits im Besitz des Altkönig-Stiftes; andere Bauflächen standen nicht zu Verfügung. Grundvoraussetzung für die Erweiterung war die räumliche Nähe zu den Bestandsgebäuden, da die vorhandenen Infrastrukturen für die Pflege weiter genutzt werden sollen. Dies ist mit den Erweiterungsflächen an dem geplanten Standort gegeben.

Planungsalternativen, die eine Erweiterungsmöglichkeit für die Pflege und Betreuung von Senioren bieten, haben sich nicht ergeben.

In der Planung wurden insbesondere die im Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg formulierten Forderungen umgesetzt. Es wurde nur ein Baufeld ausgewiesen, mit einer maximal zulässigen Grundfläche. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlage wurde mit einer maximal zulässigen Höhe beschränkt. Für die unterirdische Anbindung an die Bestandsgebäude wurden Baugrenzen festgelegt, innerhalb deren eine Unterbauung der Feldbergstraße zulässig ist, die als öffentliche Verkehrsfläche beibehalten wurde. Die Unterbauung wurde in der Breite und mit maximal zulässiger Oberkante unter Straßenbelag festgesetzt. Für die notwendigen PKW-Stellplätze wurde eine Zufahrt zu einer Garage unter dem Gebäude vorgesehen. Die Nutzung der baulichen Anlage wurde vorhabenkonkret festgesetzt. Der Energiestandard KfW 40 wurde berücksichtigt.

Die Planung wurde so ausgelegt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in ausreichendem Maße berücksichtigt wurden. Es ergaben sich keine Planungsalternativen, die ein höheres Maß an Umwelt- und Naturschutz hervorgebracht hätte.

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Das Plangebiet wurde mit einer Kartierung der Biotop- und Nutzungsstruktur untersucht. Behördliche Hinweise aus einem Scoping-Termin auf das potenzielle Vorkommen geschützter Arten (hier speziell Fledermäuse) wurden anhand von vorliegenden Gutachten und ergänzenden faunistischen Potenzialanalysen überprüft.

Nach einer behördlichen Forderung wurden die FFH-Schutzgebiete in einer Entfernung bis zu 1,5 km in Form von Erheblichkeitsabschätzungen betrachtet. Es ergaben sich keine Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden im Plangebiet realisiert, so dass ein zeitlicher, räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit den Eingriffswirkungen gewährleistet ist.

ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

Die von der Bevölkerung geäußerten Bedenken betrafen im Wesentlichen folgende Punkte:

- eine Erweiterung der bestehenden Einrichtung soll innerhalb der Bestandsgebäude erfolgen, und nicht auf dem bisherigen Parkgelände.
- die Anzahl der vorgesehenen PKW-Stellplätze ist nicht ausreichend
- das bestehende Kanalsystem ist überlastet
- geschützte Arten (Fledermäuse, Vögel) werden beeinträchtigt
- Beeinträchtigung von bestehenden oder beantragten Schutzgebieten (Natur- und Landschaftsschutzgebiet, Regionaler Grünzug, klimatische Vorrangfläche)

Die Bedenken hinsichtlich des Artenschutzes konnten mit den Fachgutachten entkräftet werden. Schutzgebiete bzw. eine Betroffenheit von Schutzgebieten liegen aufgrund der Analysen und Gutachten nicht vor, so dass diese Bedenken gegenstandslos sind.

Die Anzahl der PKW-Stellplätze ist nach der Satzung der Stadt Kronberg, und an dem tatsächlichen Bedarf ausgerichtet. Gemäß der Festlegung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg im Aufstellungsbeschluss sind die notwendigen Stellplätze im UG der baulichen Anlage untergebracht.

Zur Reduzierung des abzuleitenden Niederschlagswassers wurden Maßnahmen in die Festsetzungen mit aufgenommen (Zisterne, Dachbegrünung). Die Anforderungen gemäß Zisternensatzung der Stadt Kronberg wurden mit den Festsetzungen wesentlich übertroffen.

Erweiterungs- und Verdichtungsmöglichkeiten des Bestandes konnten aus statischen, funktionalen und Platzgründen nicht realisiert werden.

Weitere Stellungnahmen betrafen Belange, die nicht das Plangebiet betreffen. Diese wurden zur Kenntnis genommen, ohne dass sich daraus planerische Änderungen für den vorhabenbezogenen B-Plan ergaben.

ERGEBNISSE DER BEHÖRDENBETEILIGUNG UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

Zur Klärung einer Beeinträchtigung von Belangen des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes wurden entsprechende Fachgutachten und Erheblichkeitsanalysen durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Gutachten belegt die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Inhalt und Ergebnis der Fachgutachten wurden in der Behördenbeteiligung bestätigt.

Das Planverfahren (Methodik, insbesondere bei der Bilanzierung) und die Planungsinhalte wurden von den Behörden bestätigt.

Eine landwirtschaftliche Nutzung soll auf Teilflächen erhalten bleiben, ohne Beschränkung der Nutzung auf Pferdehaltung. Dies ist in der Festsetzung der extensiven (Weide-)Nutzung berücksichtigt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen nicht als Waldneuanlage geplant werden. Dies ist in der Festsetzung der privaten Grünfläche als Gehölzpflanzung mit Sukzession berücksichtigt.

Da die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan nicht der geplanten Nutzung entsprach, wurde parallel ein Änderungsverfahren eingeleitet. Dieses hat in der frühzeitigen Beteiligung keine Bedenken ergeben. Wegen dem laufenden Reg-FNP-Verfahren wird das Verfahren jedoch nicht zum Abschluss gebracht, sodass eine Genehmigung durch das Regierungspräsidium notwendig wird.

Die Hinweise zur Minimierung der Oberflächenversiegelung und Reduzierung des abzuleitenden Niederschlagswassers wurden in den Festsetzungen berücksichtigt.

Eine Konkretisierung der Planungen für die Grünflächen, sowie für die Grundstückszufahrten ist im Bebauungsplanverfahren nicht erfolgt, da dies im Baugenehmigungsverfahren für das Vorhaben bearbeitet wird.