



Stadt Kronberg im Taunus

Begründung
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Bahnhofsquartier Baufeld VI - Schillergärten“

Satzung

Planstand: 12.02.2018

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Holger Fischer, Stadtplaner AKH

Yvonne Leukel, B.Sc. Geographie

Shari Buch, M. Sc. Geographie

Inhalt

1.1 Veranlassung und Planziel..... 3

1.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept..... 5

1.3 Räumlicher Geltungsbereich..... 9

1.4 Übergeordnete Planung..... 10

1.5 Verbindliche Bauleitplanung..... 12

1.6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 13

2 Inhalt und Festsetzungen 13

2.1 Art der baulichen Nutzung..... 13

2.2 Maß der baulichen Nutzung 14

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)..... 14

2.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)..... 16

2.2.3 Höhe der Gebäude 16

2.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche..... 17

2.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 18

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 18

2.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 19

2.6 Grünflächen..... 20

2.7 Wald..... 20

2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht..... 21

2.9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung..... 21

2.10 Flächen für Versorgungsanlagen 21

3 Notwendige Stellplätze 21

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften 22

4.1 Gebäudegestalt..... 22

4.2 Werbeanlagen..... 23

4.3 Einfriedungen und Stützmauern 23

4.4 Grundstücksfreiflächen 23

5 Verkehrliche Erschließung 23

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange 25

7 Artenschutz..... 25

8 Denkmalschutz 27

9 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung 30

10 Immissionsschutz 30

10.1 Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet..... 30

10.2 Lärmbelange Tiefgarage 31

11 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz 33

12 Altablagerungen und Altlasten 35

13 Sonstige Infrastruktur 35

14 Bodenordnung..... 36

15 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen..... 36

16 Verfahrensstand 36

Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

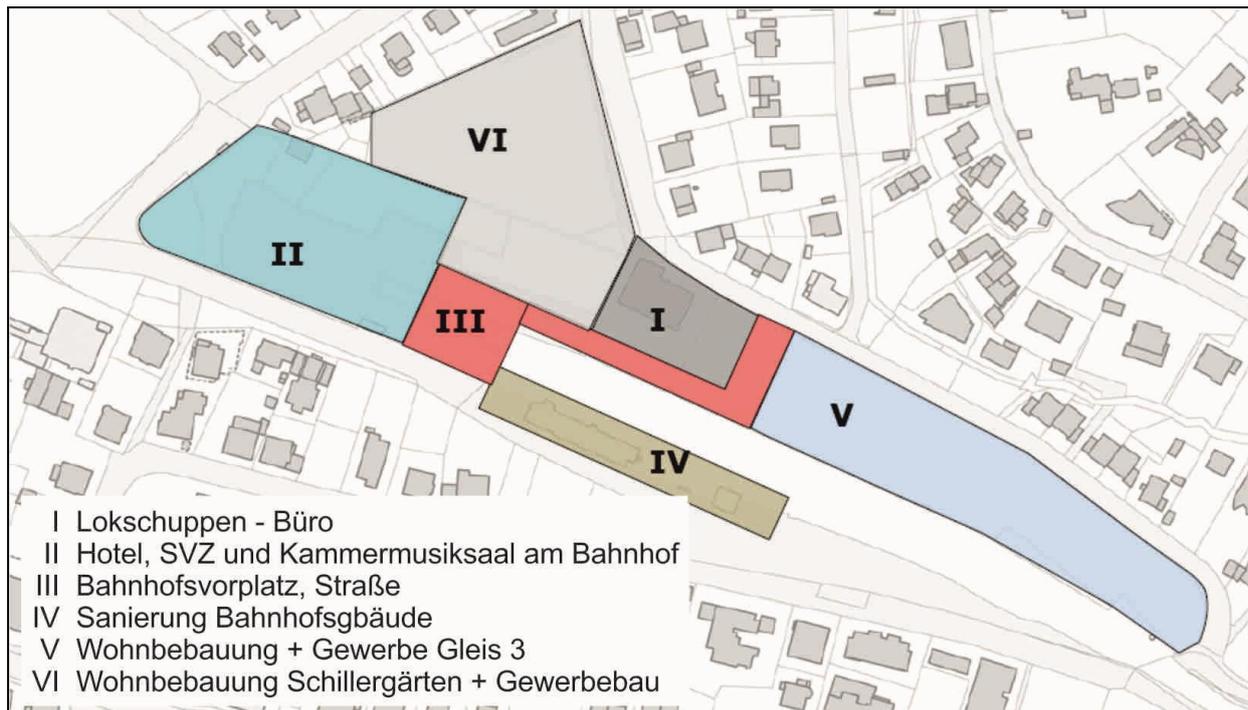
Die Stadt Kronberg beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung des Areals rund um den Bahnhof Kronberg. Der Bereich um den S-Bahnhof Kronberg im Taunus stellt sich heute als innerstädtische Brache und Verkehrsfläche dar, die in erster Linie dem Parken und der Unterbringung von technischen Anlagen dient. Seit mehreren Jahren gibt es Planungen, diesen zentralen Bereich Kronbergs städtebaulich zu entwickeln und aufzuwerten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bahnhofsquartier Baufeld VI - Schillergärten“ ist Teil des Rahmenplans der Stadt Kronberg „Am Bahnhof“. Der Rahmenplan stellt die unterschiedlichen Nutzungen dar, die in einem zentralen Bereich der Stadt Kronberg Anliegen des Verkehrs, der Kultur, des Tourismus, des Gewerbes und der Wohnnutzung in unterschiedlichen Teilbereichen festlegen und miteinander verbinden soll. Der Bebauungsplan Schillergärten ist erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für einen wesentlichen Teil des Rahmenplans, nämlich eine Wohnnutzung in einem Zentrumsbereich der Stadt Kronberg zu sichern. Soweit im Baufeld VI nach Süden hin eine gewerbliche Nutzung angedacht ist, bildet sie den Übergang zu der seit Jahrzehnten bestehenden Verkehrsanlage (jetziger S-Bahnhof), die in ihrer verkehrlichen Erschließungssituation nach Maßgabe des Rahmenplanes an die veränderten Verkehrsbedürfnisse angepasst werden soll.

Der überwiegende Teil des Bereichs „Schillergärten“ stellt eine Fortsetzung der vorhandenen Wohnnutzung an der Ludwig-Sauer-Straße bzw. an der Schillerstraße dar. Aufgrund der zentralen Lage des ca. 7.000 m² großen Geländes und seiner räumlichen Nähe zum Bahnhof ist städtebaulich die Anordnung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen, die in einem nennenswerten Umfang zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zur Verfügung stehen können. Dabei sollen Wohnungsgrößen geschaffen werden, bei denen aufgrund der konkreten Nachfragesituation in Kronberg ein besonderer Bedarf besteht, insbesondere bei Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen. Die Festsetzung der künftigen Wohnbaukörper nimmt Rücksicht auf die vorhandene Bebauung in der direkten Nachbarschaft. Sie wird höhenmäßig begrenzt, wobei die vorhandene Topographie für jeden einzelnen Wohnbaukörper bei der Festlegung der Höhenmaße Berücksichtigung findet.

Der überwiegende Teil der notwendigen Abstellplätze wird in einer zentralen Tiefgarage untergebracht. Sie erhält eine Ein- und Ausfahrt von der Ludwig-Sauer-Straße. Für die fußläufige Verbindungsachse vom Ortsteil Schönberg bis zum Bahnhofsvorplatz wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Fläche mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit festzusetzen. Mit Hilfe einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Kronberg wird der Stadt eine jederzeit handhabbare Zugriffsmöglichkeit zur Sicherung des Nutzungszweckes an die Hand gegeben.

Baufelder am Bahnhofsquartier Kronberg



Quelle: Stadt Kronberg

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg hat in ihrer Sitzung am 11.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofsquartier Baufeld VI“, auch als „Schillergärten“ bezeichnet, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit der Maßgabe beschlossen eine Bürgerbeteiligung für die Baufelder V und VI durchzuführen, die neben der formellen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren, den Kronberger Bürgern die Möglichkeit bieten sollte aktiv mitzuwirken und Ideen einzubringen. Unter den Aspekten Gesamtwirkung, Wohnumfeld und Nachbarschaften wurden beide Baufelder in einem Workshop, flankiert von zwei Informationsveranstaltungen, untersucht. Für das Gebiet der Schillergärten wurden unter anderem Aspekte wie die Beibehaltung der grünen Wirkung des Gebietes, eine differenzierte Höhenentwicklung, die die Topographie berücksichtigt und begrünte Flachdächer vorsieht, Durchwegungsmöglichkeiten nach Schönberg und Freiräume mit Begegnungsmöglichkeiten angeregt. Ein weiterer Aspekt war die Privatheit der angrenzenden Gärten, die es zu erhalten gilt. Die Vorhabenträgerin hat die Themen aufgegriffen und das städtebauliche Konzept dahingehend modifiziert.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) ausgefertigt. Darüber hinaus wurde die Zulässigkeit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geprüft mit dem Ergebnis, dass eine eindeutige Zuordnung des Bebauungsplanes als Maßnahme der Innenentwicklung nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes nicht möglich ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bahnhofsquartier Baufeld VI - Schillergärten“ wird daher im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Bei den im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahnhofsquartier Baufeld VI – Schillergärten“ gelegenen Grundstücken handelt es sich um eine mit Laubgehölzen bestandene und aus verwilderten Kleigartenanlagen bestehende innerörtliche Grünfläche, die Bestandteil des Rahmenplanes der Stadt Kronberg für die Entwicklung des Bahnhofsquartiers ist. Damit folgt die Stadt Kronberg den Planungsleitlinien des Gesetzgebers, indem vor der Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich

zunächst die vorhandenen Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich ausgeschöpft werden. Das Baufeld VI soll vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnraumbedarfes in der Stadt Kronberg im Wesentlichen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraumangebot in Kronberg ergibt sich derzeit, ebenso wie im gesamten Hochtaunuskreis, aus der stetig hohen Nachfrage nach Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet, dem ein unzureichendes Wohnungsangebot gegenübersteht. Die Nachfragesituation am Wohnungsmarkt resultiert zum Beispiel aus der positiven regionalen Entwicklung auf den Arbeitsmärkten. Auch die aktuelle Situation Deutschlands im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum und Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge und Asylbegehrende hat Auswirkungen auf die Wohnungsmarktsituation.

Diese Entwicklung bestätigt auch die vom Regionalverband FrankfurtRheinMain im März 2016 herausgegebene „Wohnungsbedarfsprognose für das Gebiet des Regionalverbandes bis 2030“. Die Berechnungen des Regionalverbandes beziehen sich auf den Zeitraum von 2013 bis 2030 und stützen sich auf Angaben der Hessen Agentur sowie des Instituts für Wohnen und Umwelt. Ebenso finden Annahmen zum Flüchtlingszuzug in diesen Berechnungen Berücksichtigung. Auf Gemeindeebene ergibt sich für die Stadt Kronberg im Jahr 2013 ein Wohnungsbestand von 8.708 Wohnungen. Auf lange Frist, d.h. bis zum Jahr 2030 kann gemäß Wohnungsbedarfsprognose ein Gesamtwohnungsbedarf für die Stadt Kronberg von 1.032 Wohnungen ermittelt werden. Dies übertrifft die Schätzungen der von der Stadt Kronberg im Taunus 2013 beauftragten Wohnraumbedarfsprognose und –marktanalyse (IWU, 2013). Die Prognose kam dabei für den Zuzug von Familien auf einen Bedarf von ca. 700 Wohneinheiten bis 2030. Im Bereich des Geschößwohnungsbaus wurde in der ebenfalls im Jahre 2013 durchgeführten Wohnungsmarktanalyse ein besonderer Bedarf an Kleinst- und Kleinwohnungen festgestellt, sowie an 2-, 3- und 4-Zimmer Wohnungen mit durchschnittlichen Wohnungsgrößen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll insbesondere dem Bedarf an den o.g. Wohnungsgrößen nachgekommen und zusätzlicher Wohnraum in Kronberg geschaffen werden.

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt die Fläche als gemischte Baufläche dar, wobei bereits der Flächennutzungsplan der Stadt Kronberg im Jahr 1965 das Plangebiet als Wohnbaufläche darstellte. Planziel der gegenständlichen Planung ist die Ausweisung von Baufeldern für sechs Wohngebäude sowie für ein Büro- und Geschäftshaus auf einem untergeordneten Teil der Fläche.

1.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt die Errichtung von insgesamt sechs Wohngebäuden vor, die über eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen verfügen sowie eines Gewerbebaukörpers im Bereich des Bahnhofsvorplatzes. Die geplanten Gebäude fügen sich in die umliegende Bestandsbebauung sowie das bewegte Gelände ein. Sie stellen einen strukturellen Übergang zwischen den angrenzenden Einfamilienhäusern und den städtebaulichen Projekten im Rahmenplangebiet dar.

Insgesamt sollen 39 Wohneinheiten entstehen: fünf 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von rd. 65 m², achtzehn 3-Zimmer-Wohnungen sowie sechzehn 4-Zimmer Wohnungen. Entsprechend der Ergebnisse der Wohnraumbedarfsprognose und –marktanalyse (IWU, 2013) für die Stadt Kronberg sollen die 3-Zimmer Wohnungen eine durchschnittliche Größe von rd. 90 m², die 4-Zimmer-Wohnungen eine Größe von im Mittel rd. 120 m² erhalten. Die insgesamt drei vorgesehenen 4/5-Zimmer / Pentgeschoss-Wohnungen werden eine Fläche von durchschnittlich rd. 182m² aufweisen.

Die Pentgeschosse von drei Gebäuden sind aktuell geteilt und mit zwei Wohnungen bestückt vorgesehen. Diese können je nach Bedarf auch als eine große zusammenhängende Wohnung ausgeführt wer-

den – die Planung ist dementsprechend flexibel aufgebaut. Die minimale Anzahl der Wohnungen beträgt somit 36, die maximale Anzahl 39.

Für den Stellplatzbedarf wird die maximale Anzahl an Wohnungen zugrunde gelegt. Die entsprechende Anzahl an Stellplätzen wird in der Tiefgarage bzw. der Außenanlage nachgewiesen.

Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand:17.07.2017)



Quelle: Plan D, Wiesbaden

genordet, ohne Maßstab

Innerhalb der geplanten Wohnanlage erfolgt zwischen den verschiedenen Gebäuden eine Abtreppung bzw. Terrassierung des Geländes von Nord nach Süd. Gleichzeitig ist eine Durchwegung des Plangebietes unter anderem für die Öffentlichkeit vorgesehen, sodass eine fußläufige Wegeverbindung zwischen Baufeld II und dem Ortskern Schönberg entsteht. Bedingt durch das stark von Nord nach Süd abfallende Gelände im Plangebiet ist die Herstellung einer barrierefreien Durchwegung nicht möglich, sodass der Höhenunterschied im südlichen Plangebiet auf Höhe des Büro- / Geschäftshauses durch die Errichtung

einer Treppe überwunden werden soll. Um die erforderlichen Pkw-Stellplätze der künftigen Wohnungseigentümer zu schaffen wird in der Wohnanlage eine Tiefgarage mit internem Zugang zu den Wohngebäuden angelegt. Die Tiefgarage ist über die Ludwig-Sauer-Straße erschlossen. Für das Büro- / Geschäftshaus sind ebenfalls Stellplätze in einer ebenerdigen Parkgarage vorgesehen, die im Bereich des künftigen Bahnhofsvorplatzes erschlossen wird.

Modell des Plangebietes

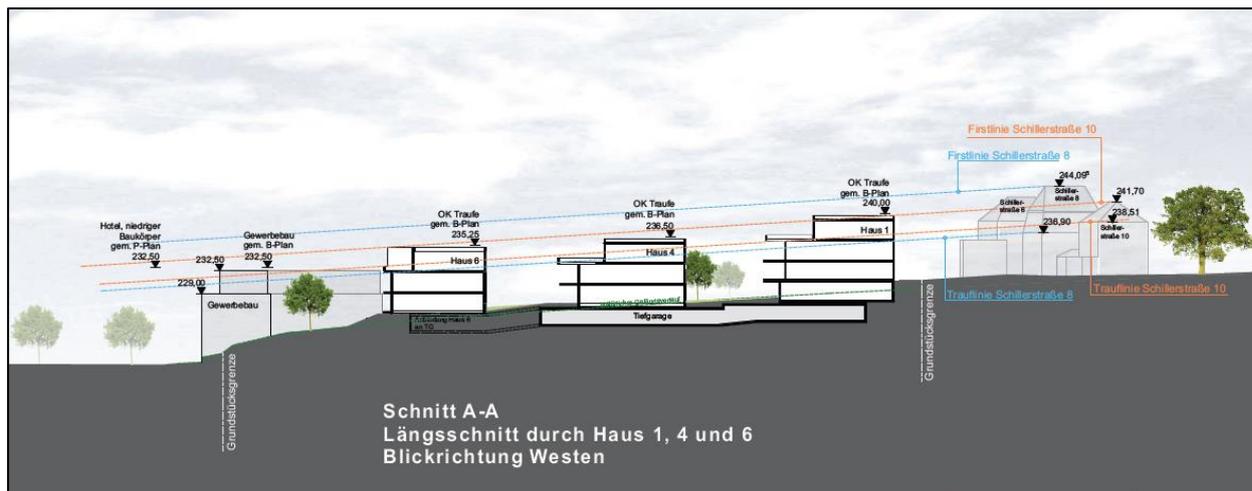


Quelle: Eigene Aufnahme (14.11.2016)

nicht genordet

Die sich anschließenden Abbildungen zeigen verschiedene Schnitte des gegenständlichen Plangebietes und der hierin vorgesehenen Bebauung. Die Oberkante der Gebäude spiegelt die maximal zulässige Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude wieder, die als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan münden. Aus den nachstehenden Ansichten, die auch die angrenzenden Gebäude mit ihren Kubaturen und Höhen darstellen, wird deutlich, dass sich die künftigen Baukörper bei maximaler Ausnutzung der festgesetzten Gebäudehöhen in die umgebende Bestandsbebauung städtebaulich verträglich einfügen.

Längsschnitt des Plangebietes mit Blickrichtung Westen durch Haus 1, 4 und 6 (Stand: 22.09.2017)



Quelle: Wolfgang Ott Dipl.-Ing. Architekt bda, Kronberg

Längsschnitt des Plangebietes mit Blickrichtung Osten durch die Quartiersmitte (Stand: 22.09.2017)



Quelle: Wolfgang Ott Dipl.-Ing. Architekt bda, Kronberg

Querschnitt des Plangebietes mit Blickrichtung Norden durch die Quartiersmitte (Stand: 22.09.2017)



Quelle: Wolfgang Ott Dipl.-Ing. Architekt bda, Kronberg

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

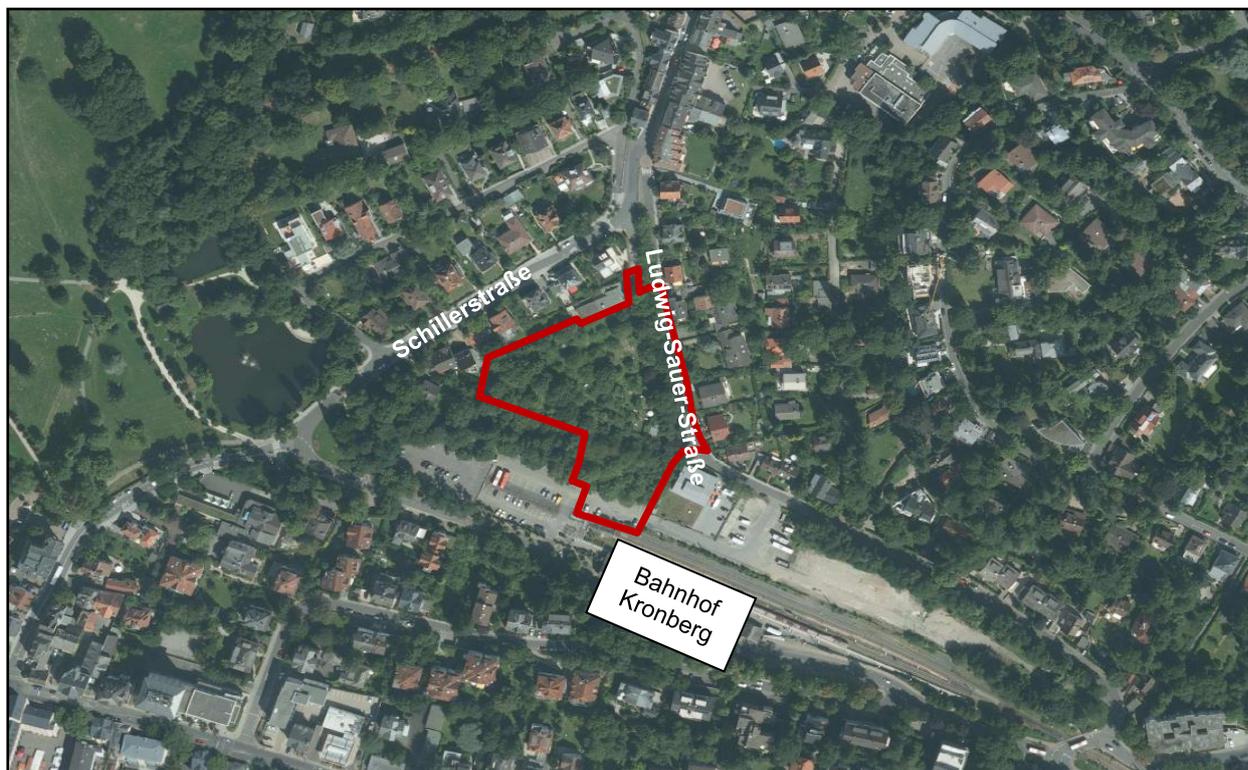
Die Stadt Kronberg im Taunus bildet einen Teil der Stadtregion Frankfurt und grenzt im Norden und Osten an Oberursel, im Südosten an Steinbach, im Westen an Königstein sowie im Süden an Eschborn und Schwalbach. Die Stadt Kronberg unterteilt sich außerdem in insgesamt drei Stadtteile: Kronberg, Oberhöchstadt und Schönberg.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahnhofsquartier Baufeld VI“ – Schillergärten befindet sich hauptsächlich in der Gemarkung Kronberg, ein kleiner Teilbereich entlang der Ludwig-Sauer-Straße gehört zur Gemarkung Schönberg. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Kronberg, Flur 8, die Flurstücke Nr. 37/7, 37/8, 37/12, 40/13, 40/39 teilweise, 295/35, 117/17 teilweise und in der Gemarkung Schönberg, Flur 3, Flurstück Nr. 153/1 teilweise und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Wohnbebauung, hieran anschließend Schillerstraße
Osten:	Ludwig-Sauer-Straße, hieran anschließend Wohnbebauung
Süden:	Bahnhof Kronberg, Bahnhofsquartier Baufeld II (Kammermusiksaal mit Studien- und Verwaltungszentrum, Business-Hotel)
Westen:	Victoriapark

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 0,9 ha. Davon entfallen rd. 0,62 ha auf die Fläche für die Wohngebäude sowie rd. 0,07 ha auf die Fläche für das Büro- und Geschäftshaus. Die öffentliche Grünfläche umfasst eine Größe von rd. 0,08 ha, für Verkehrsflächen werden Flächen in einer Größe von etwa 0,13 ha in Anspruch genommen.

Lage des Plangebietes im Luftbild



Quelle: Stadt Kronberg im Taunus

genordet, ohne Maßstab

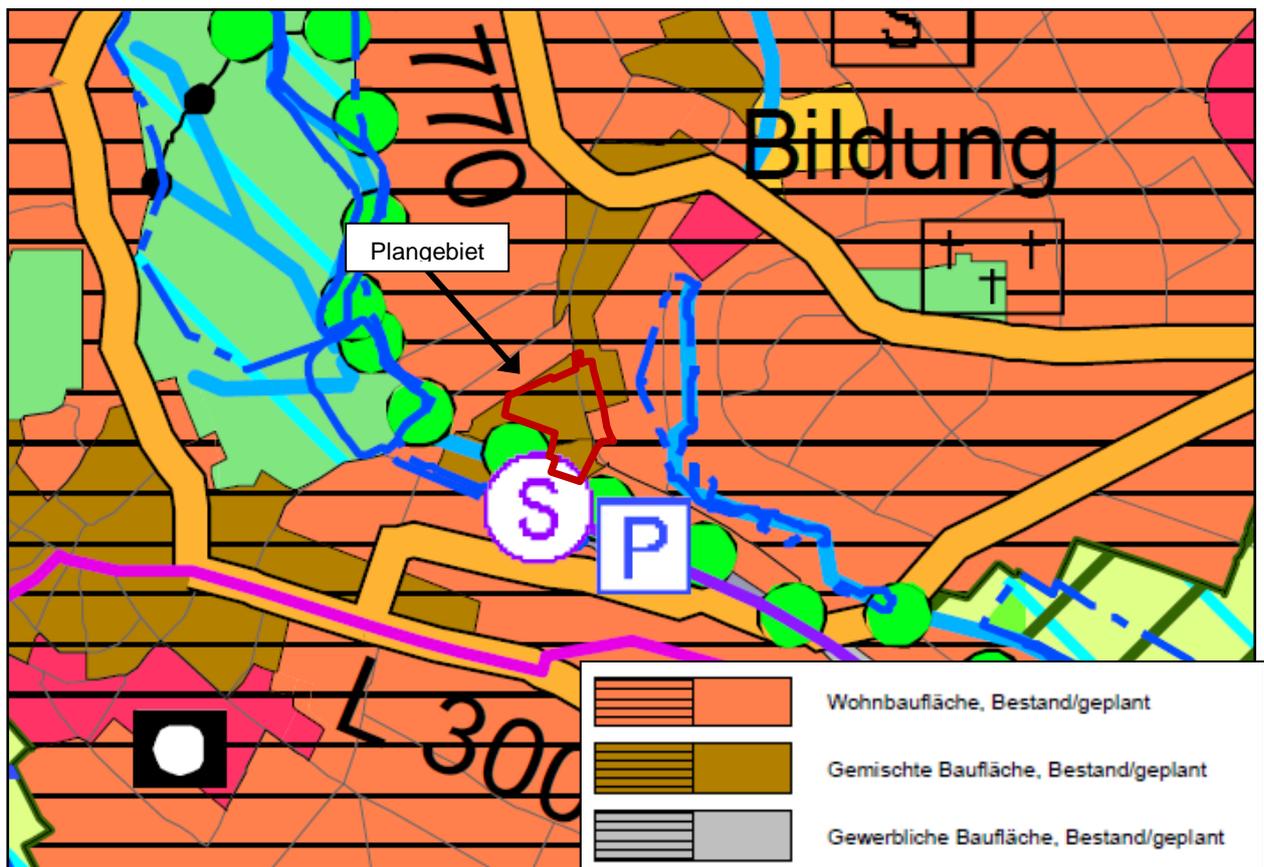
1.4 Übergeordnete Planung

Der **Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010¹** (RPS/RegFNP₂₀₁₀) stellt das Plangebiet als *Gemischte Baufläche, geplant* zur Darstellung. Der RPS/RegFNP 2010 führt hierzu unter Ziel 3.4.1-3 folgendes aus:

Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazu gehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Die „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ beinhalten Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen und Andere. Diese Flächen werden nicht auf den maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsfläche der Tabelle 1 angerechnet. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich das „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“, dar.

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanes soll für den übergeordneten Anteil der Fläche im Norden eine Wohnanlage in Form von Baufeldern für sechs Wohnhäuser zur Ausweisung gelangen. Hieran südlich anschließend wird eine Fläche für ein Büro- und Geschäftshaus ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist insofern aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt.

Ausschnitt RegFNP₂₀₁₀ mit Lage des Plangebietes



Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, RegFNP Südhessen 2010

genordet, ohne Maßstab

¹ Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

Weiterhin formulierte der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan für das Gebiet des Ballungsraumes Frankfurt/Rhein-Main unter Ziffer 3.4.1-9 als Ziel der Raumordnung Obergrenzen für die Siedlungsdichte in Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland, die zwar ausnahmsweise unterschritten, nicht aber überschritten werden dürfen.

3.4.1-9 (Z)

Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 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,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Daher soll im Folgenden der Nachweis erbracht werden, dass die durch den Regionalplan vorgegebenen Wohndichtewerte innerhalb der Wohnanlage im Rahmen der Planung eingehalten werden können.

Der in Plansatz Z. 3.4.1-9 verwendete Begriff des Bruttowohnbaulands bedarf zunächst der Definition: Der Ausdruck „Bruttowohnbauland“ umfasst vorliegend die Summe aller zum Wohnen geeigneten Flächen zuzüglich der für die Erschließung notwendigen Verkehrsflächen.

Gemäß der obigen Definition beinhaltet das Bruttowohnbauland die Fläche der Wohnanlage inklusive der mit Geh- und Aufenthaltsrecht zu belastenden Fläche. Die Fläche des Bruttowohnbaulandes umfasst demnach rd. 6.541 m². Geplant ist auf dieser Fläche die Bereitstellung von insgesamt 36-39 Wohneinheiten. Auf die Bezugsgröße 1 ha hochgerechnet, entspricht dies einer Zahl von 55-60 Wohneinheiten. Da sich das Gebiet im Einzugsbereich des vorhandenen S-Bahn-Haltepunktes befindet, sind max. 60 Wohneinheiten zulässig: Dem Ziel der Raumordnung ist entsprochen.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bahnhofsquartier Baufeld VI“ – Schillergärten schließt sich in südwestlicher Richtung an den Bebauungsplan „Bahnhofsquartier Baufeld II“ an, welcher mit Datum vom 16.04.2016 Rechtskraft erlangt hat. Der genannte Bebauungsplan weist für seinen Geltungsbereich ein Sondergebiet „Anlagen für musikalische Zwecke“ sowie ein Sondergebiet „Business-Hotel“ aus und steuert die Höhenentwicklung des Gebietes durch die Festsetzung einer abschließenden Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude). Außerdem grenzt östlich des gegenständlichen Bebauungsplanes unmittelbar angrenzend an die Ludwig-Sauer-Straße der Bebauungsplan Nr. 315 „Südlich der Friedrichstraße“ – Teil 1 aus dem Jahr 2000 an, der für seinen Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet zur Ausweisung bringt.

Ausschnitt aus den umliegenden Bebauungsplänen mit Lage des Plangebietes



Quelle: Eigene Darstellung, Datenquelle: Stadt Kronberg

genordet, ohne Maßstab

1.6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan „Bahnhofsquartier Baufeld VI“ – Schillergärten wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne § 12 BauGB aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, einem bestimmten Investor bzw. Vorhabenträger die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen. § 12 BauGB bestimmt die Besonderheiten, die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausmachen: Den Vorhaben- und Erschließungsplan, den Durchführungsvertrag und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen, die aufeinander abgestimmt und sich nicht widersprechen dürfen. Im Bebauungsplan werden die Details des Vorhabens und der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen festgelegt. Demzufolge umschreibt der VEP die Maßnahmen, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten muss.

Der Durchführungsvertrag regelt die Fristen, innerhalb derer der Vorhabenträger die im Bebauungsplan festgelegten baulichen Maßnahmen ausführen muss. Er enthält alle Kostenregelungen im Rahmen der Realisierung der Vorhaben und trifft Vereinbarungen zur Tragung von Folgekosten. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird kein Baugebiet aufgrund der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die bauliche Nutzung wird allgemein festgesetzt, und zwar unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Inhalt und Festsetzungen

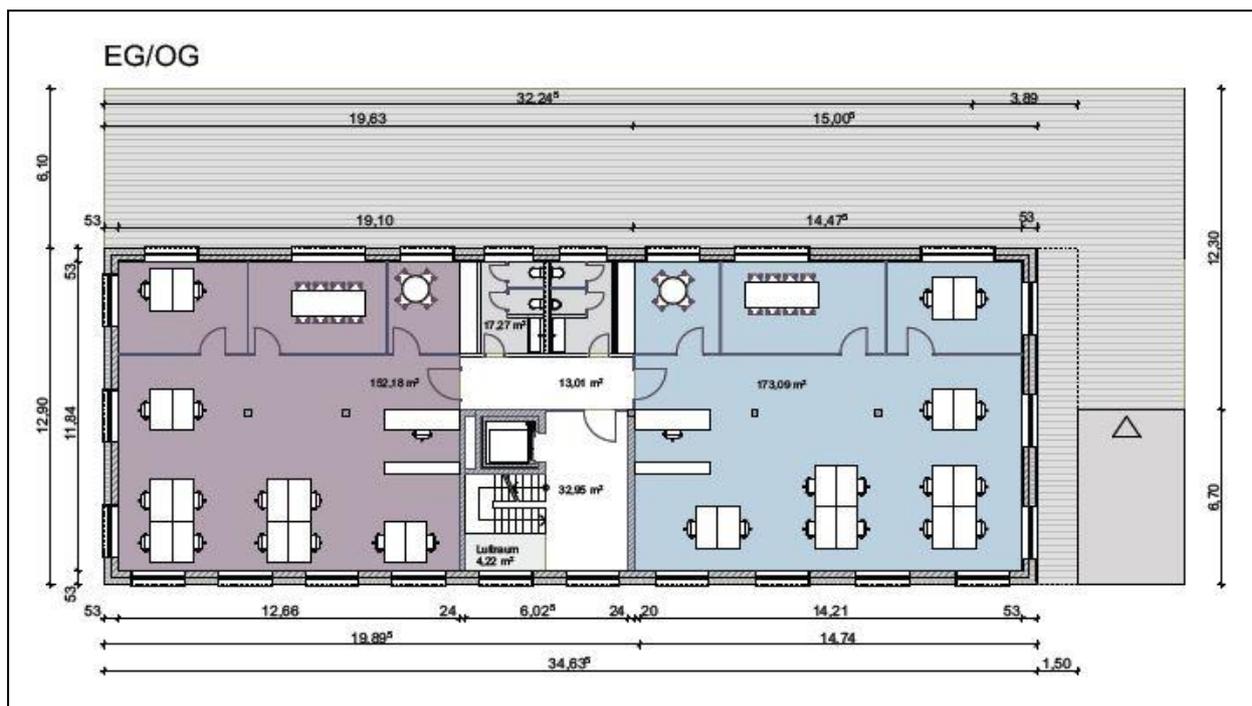
Zur Sicherstellung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Anlehnung an § 1 Abs. 3 BauGB die nachfolgend erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofsquartier Baufeld VI“ – Schillergärten aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan trifft gem. § 12 BauGB Festsetzungen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Nutzungen in den vorgesehenen Baufeldern:

In den Baufeldern mit der lfd.Nr. 1 im nördlichen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung von sechs Wohngebäuden geplant. Im Hinblick auf das in den letzten Jahren zunehmend zu beobachtende „Home-working“ verschließt sich die Stadt Kronberg im Taunus im Einzelfall auch nicht der Zulassung von Räumen für freie Berufe und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, wie sie auch in einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

Innerhalb des Baufeldes mit der lfd. Nr. 2 ist die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses geplant, sodass hier Gewerbe (das Wohnen nicht wesentlich störend, einschließlich Schank- und Speisewirtschaft; Beherbergungsbetriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig) sowie Räume und Gebäude für freie Berufe und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben zulässig sind. Einen schematischen Grundriss des Gebäudes zeigt die folgende Skizze.



Quelle: Wolfgang Ott Dipl.-Ing. Architekt bda, Stand 23.01.2017

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO 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.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen in Form der max. zulässigen Oberkante Gebäude festgesetzt.

Im Übrigen sei bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung klarstellend angemerkt, dass bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche – festgesetzt durch Baugrenzen – die engere Festsetzung gilt. Üblicherweise stellt sich das „Baufenster“, innerhalb dessen das Gebäude auf dem Grundstück zu platzieren ist, in seiner Fläche größer da, als die zulässige GRZ rechnerisch für eine Bebauung ermöglichen würde.

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

Der vorliegende Bebauungsplan orientiert sich mit einer GRZ = 0,4 für die Wohnanlage mit Wohngebäuden und einer GRZ = 0,8 für das Büro- und Geschäftshaus an den gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für das Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO und Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Gleichzeitig wird so in Kombination mit den festgesetzten Baugrenzen eine umgebungsverträgliche bauliche Entwicklung ermöglicht, die der Lage des Plangebietes gerecht wird.

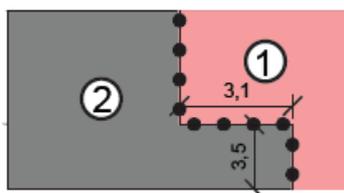
Um den für die künftige Wohn- und Gewerbenutzung erforderlichen Stellplatzbedarf befriedigen zu können werden in den Bebauungsplan zwei entsprechende Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage /ebenerdige Parkgarage aufgenommen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 %, max. jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,8$ überschritten werden; weitere Überschreitungen können gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO im Einzelfall zugelassen werden. Die Gesamtgrundflächenzahl im Teilgeltungsbereich Wohnbebauung wird auf 0,8 festgelegt. Dies begründet sich durch die zur Befriedigung des Stellplatzbedarfes erforderliche Tiefgarage. Darüber hinaus werden in der Tiefgarage neben den Technikräumen für den Nahwärmeanschluss auch Räume für die Wertstoff- und Restmüllbehälter vorgesehen, um diese häufig stadtgestalterisch störenden Anlagen öffentlich nicht einsehbar in die Bebauung zu integrieren.

Für das Büro- / Geschäftshaus wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der Tiefgarage mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 1,0$ überschritten werden darf. Die Notwendigkeit dieser Festlegung begründet sich durch die topographiebedingt geringe Größe des Baufeldes und die Notwendigkeit die erforderlichen Stellplätze unterzubringen. Zwar ist die genaue Anzahl der Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, allerdings ist bereits auf der Ebene der Bauleitplanung dafür Sorge zu tragen, dass erforderliche Stellplätze innerhalb des Plangebietes darstellbar sind und die Planung nicht dazu beiträgt die Situation des ruhenden Verkehrs im Umfeld negativ zu verändern (z.B. „Fehlnutzung“ angrenzender öffentlicher Parkplätze). Der Bebauungsplan verkennt nicht den hohen Versiegelungsgrad und legt fest, dass die nicht überbauten Dachflächen der Tiefgarage, zu begrünen sind und Bäume in Teilbereichen in Hochbeeten zu pflanzen sind. Weiterhin werden für die Baukörper Dachbegrünungen festgesetzt.

Die zur Schaffung der Stellplätze des Büro- und Geschäftshauses benötigte Fläche für die Herstellung der Tiefgarage ragt über die Nutzungsgrenze des Büro- und Geschäftshauses hinaus, ist diesem jedoch funktional zugeordnet. Daher trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche, abgrenzend an das Baufeld mit der lfd. Nr. 2, als Grundstücksfläche mit in die Berechnung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) der Wohnanlage mit Wohngebäuden einfließt. Die zulässige Grundfläche der Grundstücksfläche des Büro- und Geschäftshauses darf durch die Grundfläche der Tiefgarage innerhalb der schraffierten Fläche überschritten werden. Zum besseren Verständnis wurde die Festsetzung durch einen Schnitt im Bereich der schraffierten Fläche ergänzt (vgl. Planzeichnung):

Schnitt A - A



Der Schnitt verdeutlicht die vertikale Gliederung: Die Tiefgarage des Büro- und Geschäftshauses wird teilweise unter die Grundstücke der Wohnbebauung geschoben.

2.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Dabei bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Trifft der Bebauungsplan keine Aussage zur Einbeziehung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen, so können diese bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt bleiben.

Der gegenständliche Bebauungsplan setzt im Hinblick auf die angestrebte zweigeschossige Bebauung eine Grundflächenzahl von $GFZ = 0,55$ für die Wohngebäude fest. Die Festsetzung bleibt damit bewusst deutlich hinter der regelmäßigen GFZ von 0,8 bei Errichtung zweigeschossiger Wohnbaukörper gemäß § 17 BauNVO zurück.

2.2.3 Höhe der Gebäude

Um die Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet abschließend zu regeln werden Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen als maximal zulässiges Maß in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gebäudehöhe ergibt sich dabei aus Anzahl und Höhe der Vollgeschosse in Verbindung mit Sockel- bzw. Staffelgeschoss sowie der gewählten Dachform und -neigung.

Um ein prüfbares und gleichzeitig städtebaulich fixiertes Maß der Höhenentwicklung zu gewährleisten trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur maximal zulässigen Oberkante Gebäude oder Gebäudeteile ($OK_{Geb.}$) in Metern über Normalnull (m ü. NN). Technische Anlagen und Ausbauten sind hiervon ausgenommen. Im Zuge der Planung wurde das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Gelände vermessen und die Höhenlinien im Bebauungsplan dargestellt. Das zu beplanende Gelände weist ein starkes Gefälle auf und fällt von Nord nach Süd um mehr als zehn Höhenmeter.

Um eine an den Geländeverlauf angepasste Höhenentwicklung der künftigen Gebäude sicherzustellen wurde die Festsetzung der max. Oberkante Gebäude durch Eintragungen im Bebauungsplan vorgenommen, indem jedem einzelnen Baufenster eine max. zulässige Gebäudeoberkante zugewiesen wurde. Gleichzeitig wurden zur Sicherstellung der Höhenentwicklung die Sollhöhen des Geländes festgelegt.

Bei maximaler Ausnutzung der jeweils festgesetzten Gebäudehöhe können Wohngebäude mit einer absoluten Höhe von im Mittel etwa 11 Metern entstehen. Durch die Festlegung der geplanten Geländehöhen wird gewährleistet, dass die Sockel keine Vollgeschosse werden. Weiter ist zu berücksichtigen, dass das oberste Geschoss jeweils als Staffelgeschoss auszubilden ist und die Gebäude hinsichtlich ihrer Höhenwirkung optisch reduziert. Gleiches gilt für die optische Höhenentwicklung des Büro- und Geschäftshauses, welches bei max. Ausnutzung der getroffenen Festsetzung eine absolute Höhe von im Mittel etwa 13 Metern erreichen kann.

Da die getroffene Höhenfestsetzung einer maximalen Oberkante Gebäude über NN die Höhenentwicklung des Plangebietes abschließend bestimmt und in Kombination mit der festgesetzten Geschossflächenzahl außerdem die Zahl der Vollgeschosse begrenzt, besteht vorliegend keine städtebauliche Notwendigkeit die Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan explizit zu regeln. Gemäß den festgesetzten Parametern ($OK_{Geb.}$ üNN, GFZ und Sollhöhe des Geländes) entstehen somit maximal zwei Vollgeschosse. Der Nachweis über die Einhaltung der Vollgeschoss-Regelungen wird durch eine Anlage des Durchführungsvertrages geführt.

2.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In einem Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig, sie sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude regelmäßig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Sofern ein Bebauungsplan keine Bauweise festsetzt, ergibt sich diese aus der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung.

Vorliegend wird keine Bauweise festgesetzt. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen bis an die heran gebaut werden darf. Die Anordnung der Baugrenzen orientiert sich für die Wohngebäude eng an den im Vorhaben- und Erschließungsplan näher definierten Gebäudekubaturen.

Da sich der Verlauf der Baugrenzen wie beschrieben stark an der geplanten Stellung der Gebäudekörper orientiert und insofern vergleichsweise eng gefasst ist, sind untergeordnete Gebäudeteile nicht zwingend in den Baufenstern enthalten. Diesbezüglich sei auf § 23 Abs. 3 BauNVO hingewiesen, welcher besagt, dass ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann. Der Bebauungsplan trifft daher die Festsetzung, dass die Baugrenzen durch Gebäudeteile (Vordächer der Eingänge) bis zu einer Tiefe von max. 2,0 m und einer Breite von max. 4,0 m überschritten werden können. Die Abstandsflächenregelungen der Hessischen Bauordnung sind zu beachten. Der Nachweis der Einhaltung der Abstandsflächen wird in einer Anlage zum Durchführungsvertrag geführt.

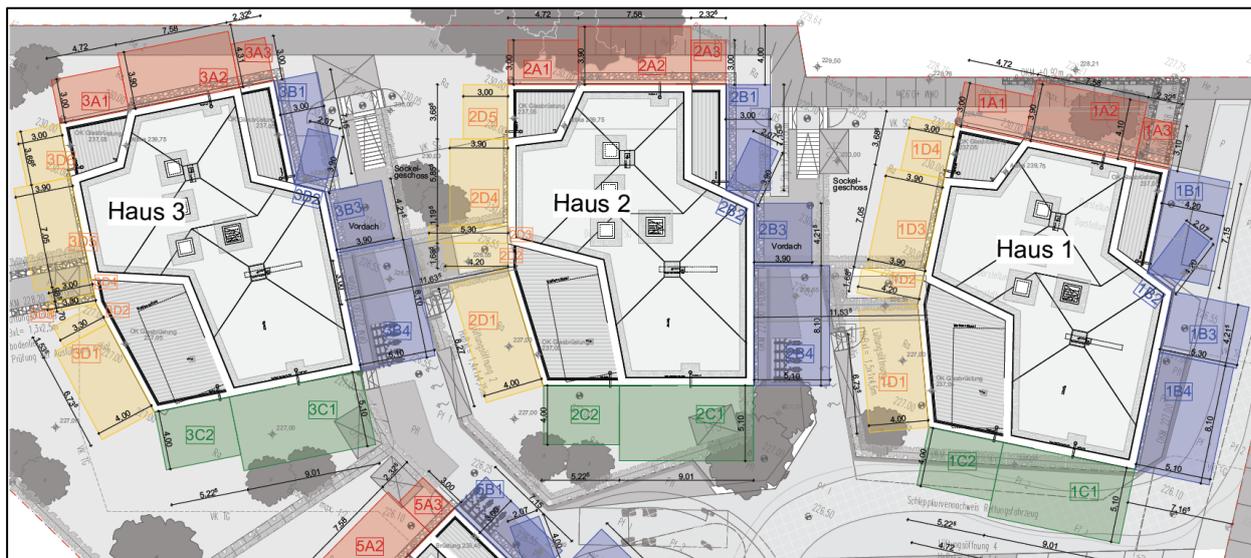
Im Bereich des Büro- und Geschäftshauses wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Um eine angemessene Ausnutzung zu ermöglichen wird die überbaubare Grundstücksfläche großzügig ausgewiesen und das Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an die zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete auf GRZ = 0,8 und GFZ = 2,4 festgesetzt.

Die Abgrenzung zwischen dem den Wohngebäuden vorbehaltenen Teilgeltungsbereich und dem für das Büro- und Geschäftshaus wird durch eine Nutzungsgrenze (Planzeichen 15.14 Planzeichenverordnung) dargestellt. Hierbei schiebt sich die Tiefgarage für das Büro- und Geschäftshaus auf eine Tiefe von 3,1 m unter den für die Wohnbebauung vorgesehenen Teilgeltungsbereich.

Um sicherzustellen, dass zum Bahnhofplatz hin eine geschlossene Raumkante entsteht und die Bauflucht des angrenzend entstehenden Studien- und Verwaltungszentrum im Bereich des Bebauungsplanes fortgeführt wird, wird für den Gewerbebaukörper entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Baulinie festgesetzt, auf die gebaut werden muss.

Zwar überlagert die Festsetzung der Baulinie die Regelung des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechtes, sodass die Abstandsflächen des Büro- und Geschäftshauses vorliegend nach Süden entfallen dürfen. Insofern wird von der Möglichkeit der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 a Gebrauch gemacht. Allerdings werden Sinn und Zweck des Abstandsflächenrechtes, die ausreichende Belichtung, Besonnung, Belüftung, Brandschutz und Sozialabstand zu gewährleisten, durch die Planung nicht beeinträchtigt, da auf dem Bahnhofsvorplatz keine Hochbauten vorgesehen sind.

Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 HBO



Quelle: Wolfgang Ott Dipl.-Ing. Architekt bda, Kronberg, Stand 22.12.2017

2.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig mit Ausnahme der entsprechend gekennzeichneten Fläche. Die Fläche, auf der Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO unzulässig sind umfasst den Bereich entlang der südlichen Grenze der Wohnanlage, von welcher eine vergleichsweise starke Einsehbarkeit und Fernwirkung zu den südlich gelegenen Quartieren des Kronberger Bahnhofs ausgeht. Insbesondere die ungeordnete Errichtung von Garten- und/oder Gerätehütten vermieden werden, unter anderem auch weil das herzustellende Gründach des Studien- und Verwaltungszentrums im südlichen Anschluss an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine Ebene und damit gleichzeitig eine zusammenhängende Grünfläche mit der sich angliedernden Freifläche der Wohngebäude bilden soll.

Um die Ausführung von Garten- und Gerätehütten in ihrer Größe zu beschränken setzt der Bebauungsplan fest, dass Garten- und Gerätehütten eine Größe von max. 25 m³ nicht überschreiten dürfen. Die nach Landesbauordnung zulässigen Maße sind im Übrigen einzuhalten.

Stellplätze und Garagen

Die nach Stellplatzsatzung für die späteren Bewohner erforderlichen Stellplätze werden in Form einer Tiefgarage unterhalb der Wohngebäude hergestellt. Die Tiefgarage wird über interne Zugänge zu diesen verfügt. Es wird im Durchführungsvertrag sichergestellt, dass Stellplätze nur durch die künftigen Bewohner und Besucher genutzt werden dürfen. Für Besucher werden fünf oberirdisch und drei Stellplätze in der Tiefgarage hergestellt.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen der Planung wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt, welche als Anlage in den Anhang der Begründung beigefügt ist. Ebenfalls wurden im Zuge der Planung die stadtoökologischen Aspekte in einem Freiflächenplan behandelt, der sich vorliegend im Anhang befindet.

2.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Dachbegrünung

Die derzeitige Architektenplanung sieht je Gebäude die Ausführung eines Staffelgeschosses mit Flachdach vor, wobei für die Dächer eine Begrünung festgesetzt wird. Dachbegrünungen speichern Wasser, binden Staub, heizen sich auch bei extremen Temperaturen kaum auf und verbessern so nachhaltig das Mikroklima auf dem Dach. Begrünte Dächer dienen als Nahrungssuch- und Lebensraum für Flora und Fauna. Aufgrund der Fähigkeit von Gründächern zur Regenwasserspeicherung dienen begrünte Dachflächen der Regenwasserbewirtschaftung des Plangebietes, indem Niederschlagswasser direkt verdunstet oder gedrosselt abgegeben wird.

Da Gründächer wie beschrieben potenziell gut als Nahrungssuch- und Lebensraum für Flora und Fauna geeignet sind wird in Anlehnung an den Umweltbericht eine spezielle Gräser-Kräuter-Fetthennen-Mischung zur Anpflanzung festgesetzt, die insbesondere für den im Plangebiet vorzufindenden Stieglitz als Nahrungsgrundlage dient. Im Bebauungsplan wird ausgeführt, dass die Dächer der Staffelgeschosse mit einer Gräser-Kräuter-Fetthennen-Mischung in Anspritsaat zu versehen sind. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Die diesbezüglich zusammengestellte Artenliste ist der Plankarte zu entnehmen.

Der Bebauungsplan setzt außerdem fest, dass die nicht mit Gebäuden oder Verkehrsflächen genutzten Teile der Dachflächen der Tiefgarage gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Die Festsetzung dient einer nutzungsbezogenen und standortabhängigen Durchgrünung des Plangebietes und verhindert gleichzeitig eine (Teil-) Versiegelung der freien Dachfläche der Tiefgarage. Die Einhaltung dieser Verpflichtung wird durch den Durchführungsvertrag sichergestellt. Dies gilt auch für alle nachfolgenden Regelungen.

Anpflanzen von Laubbäumen gemäß Planzeichnung

Die zur Anpflanzung vorgesehenen Laubbäume dienen gestalterischen Belangen und sind als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den Bebauungsplan übertragen worden. Je Baumsymbol in der Plankarte ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzlisten der Bäume 1. und 2. Ordnung sind der Plankarte des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Da der exakte Standort der anzupflanzenden Bäume erst im Rahmen des Vollzuges abschließend erörtert werden kann, setzt der Bebauungsplan fest, dass eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 3 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten zulässig ist.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt am nördlichen Rand der Wohnanlage einen 2 m breiten Anpflanzungstreifen fest, welcher zu den privaten Baugrundstücken gehört und als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient. Der Pflanzstreifen wird an seinem östlichen Ende auf 1,5 m verschmälert, um hier den Flächenbedarf für die zwischen Anpflanzung und Wohngebäude geplanten Besucherstellplätze schaffen zu können. Durch die Festsetzung der Anpflanzungen kann zum einen eine unmittelbare räumliche Trennung zum nördlich angrenzenden Wohngebiet erreicht sowie gleichzeitig eine geeignete Eingrünung des Plangebietes sichergestellt werden.

In den textlichen Festsetzungen wird hierzu ausgeführt: Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzstruktur aus einheimischen

standortgerechten Sträuchern anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ergänzend wird auf die geltenden Grenzabstände nach Hessischem Nachbarrechtsgesetz (HessNRG) verwiesen.

Sonstige Flächenbegrünung

Für die im Bereich der geplanten Tiefgarage vorgesehenen Baumpflanzungen soll eine Beschädigung der Tiefgaragenkonstruktion vorgebeugt werden, indem die auf der Tiefgarage anzupflanzenden Bäume innerhalb von Hochbeeten anzuordnen sind. Für die Anlage bzw. den vertikalen Aufbau der Hochbeete wurden folgende Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Tiefgaragendecke mit WU-Beton
- 1-lagige Bitumenabdichtung
- 0,2 mm PE-Gleitfolie
- 900 g Schutzvlies
- 6 cm Drain- und Speichermatte
- 150 g Trennvlies
- 43 cm Untersubstrat für Dachbegrünungen
- 30 cm Pflanzsubstrat für intensive Dachbegrünungen

2.6 Grünflächen

Die Gehölzbestände entlang der Ludwig-Sauer-Straße werden durch die Aufnahme einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün in den Bebauungsplan dokumentiert. Um die vorhandenen Gehölze dauerhaft im Bestand zu schützen und zu erhalten, wurde ergänzend eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Festsetzung gebracht. Damit wird u.a. den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen, indem die von Fledermäusen bevorzugte Transferflugstrecke entlang der vorhandenen Wegeachse wie der Ludwig-Sauer-Straße erhalten bleibt. Gleichzeitig entfaltet die öffentliche Grünfläche eine Trennfunktion zwischen Ludwig-Sauer-Straße und der künftigen Wohnbebauung im Plangebiet und trägt so u.a. zur Erhaltung der Privatsphäre bei.

2.7 Wald

Zur Verwirklichung des Vorhabens ist ein Waldrodungsverfahren erforderlich, da ein Teil der Baumbestände als Wald im Sinne des § 2 Hessisches Waldgesetz. gilt. Die entsprechende Waldrodungsgenehmigung liegt bereits vor.

Gemäß § 1 (2) Hessische Kompensationsverordnung (KV) sind Kompensationspflichten nach anderen Vorschriften, insbesondere die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe, auf die naturschutzrechtlich geschuldete Kompensation anzurechnen. Im § 6 KV ist außerdem folgendes festgelegt: *Für Zwecke der Festsetzung einer Ersatzzahlung betragen die durchschnittlichen Aufwendungen für Kompensationsmaßnahmen 0,35 € je Wertpunkt.* Für den konkret vorliegenden Fall bedeutet dies, dass mit der Zahlung der Walderhaltungsabgabe auch gleichzeitig ein naturschutzrechtlicher Ausgleich geleistet wird, der einem Biotopwertgewinn von **137.659 Biotopwertpunkten** entspricht.

Die Qualifizierung der Sukzessionsfläche als „Wald“ erfolgte durch das Forstamt Königstein am 14.03.2017 im Rahmen seiner Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes.

2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung des gegenständlichen Plangebietes ist eine Durchwegung des Gebietes für die Allgemeinheit zu schaffen, die eine fußläufige Verbindung zwischen Bahnhofplatz und dem Stadtteil Schönberg herstellt. Die genaue Abgrenzung wurde aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen, welcher den geplanten Verlauf des Gehweges sowie den mittig in der Wohnanlage verorteten Platz darstellt. Das Gehrecht wird durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Kronberg gesichert. Der Inhalt der Dienstbarkeitsvereinbarung ergibt sich aus der entsprechenden Anlage im Durchführungsvertrag.

Die Verbindung schafft auch den notwendigen Platzbedarf einer Wendemöglichkeit für bspw. ein Feuerwehrfahrzeug.

Für die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage von der Ludwig-Sauer-Straße wird die Möglichkeit, das städtische Nachbargrundstück in Anspruch zu nehmen, durch die Festsetzung im Bebauungsplan geschaffen.

2.9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Anschluss an den südwestlich des Plangebietes befindlichen rechtswirksamen Bebauungsplan „Bahnhofsquartier Baufeld II“ wird in Fortsetzung der hier ausgewiesenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Bahnhofsvorplatz auch im gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine entsprechende Fläche ausgewiesen. Über den Bahnhofsvorplatz wird ebenfalls die spätere Anfahrbarekeit der ebenerdigen Parkgarage des Büro- und Geschäftshauses gewährleistet.

2.10 Flächen für Versorgungsanlagen

Der Vorhabenträger plant derzeit den anfallenden Wertstoff und Restmüll der künftigen Bewohner zentral zu sammeln und am Tag der Abholung durch die Müllabfuhr im Eingangsbereich der Tiefgarage vorzuhalten.

3 Notwendige Stellplätze

Die Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg im Taunus in der Fassung der 3. Änderung vom 17.12.2004 findet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Maßgabe Anwendung, dass die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze für das Büro- und Geschäftshaus um 20% gegenüber der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung reduziert wird.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg ermöglicht Abweichungen von den festgelegten Richtwerten, wenn bei dem jeweiligen Vorhaben ein Mehr- oder Minderbedarf festzustellen ist (vgl. § 3 Abs. 1). Eine Minderung des Stellplatzangebotes um 20% ist aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung mit dem unmittelbar benachbarten S-Bahn-Haltepunkt und dem Verknüpfungspunkt mit allen Stadtbuslinien sowie begründet durch die Nähe zum Stadtzentrum von Seiten der Stadt Kronberg vertretbar. An dieser Stelle sei auf die einschlägigen Ausführungen der „Verkehrsuntersuchung Rahmenplan Bahnhof“ der R+T Ingenieure für Verkehrsplanung mit Datum vom Juli 2017 hingewiesen. Hierin wird in Kapitel 5.1 zum Thema der erforderlichen Stellplätze des Baufeldes II, welches unmittelbar an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofsquartier Baufeld VI - Schillergärten“ angrenzt, folgendes aufgezeigt: „Eine Minderung des Stellplatzangebotes ist auf Grund der räumlichen Lage des Baufeldes II angemessen, denn:

- Das Baufeld II grenzt unmittelbar an den Kronberger Bahnhof an und weist mithin die beste ÖPNV-Anbindung im gesamten Kronberger Stadtgebiet auf. Der Kronberger Bahnhof bietet eine sehr gute ÖPNV-Anbindung an das Oberzentrum Frankfurt (S-Bahn), an die wichtigsten Gemein-

den im Hochtaunuskreis wie Bad Homburg v.d.H., Oberursel und Königstein (Bus) sowie an das übrige Stadtgebiet von Kronberg (Stadtbus). Damit können viele Wege mit öffentlichen Verkehrsmitteln gleich schnell oder – unter Berücksichtigung von erhöhtem Verkehrsaufkommen und Parkplatzsuche – sogar schneller als mit dem Auto zurückgelegt werden.

- Das Baufeld II liegt im Zentrum von Kronberg und nur 300 bis 400 Meter von der Kronberger Altstadt entfernt. Somit können viele Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden.“

Da sich das vorliegende Plangebiet ebenfalls im Bahnhofsquartier in direkter Nähe zum vorangehend beplanten Baufeld II befindet, ist es durchaus begründet die o.g. Rahmenbedingungen auch für Baufeld VI zu Grunde zu legen.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich zur Prägung des Ortsbildes bei. Um im Rahmen des Vollzuges des vorliegenden Bebauungsplanes das gewachsene Ortsbild zu ergänzen, sind auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO Gestaltungsvorschriften in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofsquartier Baufeld VI – Schillergärten“ aufgenommen worden.

4.1 Gebäudegestalt

Dächer

Vorliegend wird festgesetzt, dass das oberste Geschoss der künftigen Gebäude jeweils als Staffelgeschoss auszuführen ist. Diese Festsetzung dient einer optischen Reduzierung der Höhenentwicklung der Gebäude, da das oberste Geschoss somit gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückspringt.

Technische Anlagen / Abfall- und Wertstoffsammelplätze

Technische Anlagen, die der Ver- und Entsorgung der Gebäudenutzungen dienen sowie Abfall- und Wertstoffsammelplätze sind in die baulichen Anlagen zu integrieren, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild auszuschließen.

Technische Anlagen in Form von Dachaufbauten sind zulässig. Dachaufbauten dürfen die realisierte Gebäudehöhe (OK Attika) um maximal 1,00 m überragen. Dabei ist eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante Gebäude um bis zu 1,00 m zulässig.

Fassaden

Um sich der im räumlichen Umfeld vorhandenen Gebäudegestalt sowie insbesondere der Nähe zu bestehenden Kulturdenkmalen Rechnung zu tragen trifft der Bebauungsplan eine Aussage zur Fassadengestaltung

Als Fassadenverkleidung / Fassadenmaterial sind Glas, Holz, Naturstein sowie Putze und Fassadenplatten zulässig.

Es sind Putzarten in heimischer, handwerksgerecht aufgetragener, geglätteter oder gescheibter Weise auszuführen. Putze mit Glimmerzusatz oder stark gemusterte Putzarten wie Nester –, Nockerl-, Wurm–, Wellen –, Waben – und Fächerputze sind unzulässig. Fassadenplatten die optisch unzulässigen Putzen entsprechen sind ebenfalls unzulässig. Grelle und glänzende Farben sind unzulässig.

4.2 Werbeanlagen

Aufgrund der prominenten Lage im innenstädtischen Bahnhofsbereich und bereits bestehender Vorgaben im angrenzenden Bebauungsplangebiet des Baufeldes II sind in die vorliegende Planung für das geplante Büro- und Geschäftshaus Maßgaben zu Gestaltung von Werbeanlagen aufgenommen worden, die insgesamt zu einem harmonischen Straßenbild im Bahnhofsquartier beitragen sollen.

4.3 Einfriedungen und Stützmauern

Grundstückseinfriedungen können in Abhängigkeit ihrer Ausführung ungewollte Trennwirkungen entfalten. Um dies zu vermeiden trifft der Bebauungsplan hinsichtlich der Gestaltung von Einfriedungen die Festsetzung, dass ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante und lebende Einfriedungen zulässig sind. Die offenen Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzapflanzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken. Es ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Aufgrund der vorhandene Topographie und einer barrierefreien Erschließung der einzelnen Wohngebäude werden Stützmauern in Teilbereichen erforderlich. Um negative gestalterische Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden setzt der Bebauungsplan fest, dass eine Höhe von 1,50 m nicht überschritten werden darf und die Ausführung in Naturstein oder mit einer Natursteinverkleidung zu erfolgen hat. Weiterhin sind die Mauern zu begrünen, um eine natürliche Wirkung zu erreichen.

4.4 Grundstücksfreiflächen

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird festgesetzt, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen, das heißt der baulich nicht genutzten Flächen eines jeden Baugrundstücks, mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Es gelten 1 Baum je 25 m² und ein Strauch je 1 m².

Ferner ist die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen sowie nicht einheimischen immergrünen Sträuchern unzulässig, da diese sowie auch invasive Arten im Vergleich zu einheimischen Gehölzen keinen hohen Biotopwert entfalten und im Übrigen nicht der Baukultur der Region entsprechen. Blühende Ziersträucher können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

Durch die Vorgaben zur Eingrünung der Grundstücksfreiflächen soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt werden. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen.

Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.

5 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Teilbereiches Wohnen erfolgt über die östlich der Planfläche verlaufende Ludwig-Sauer-Straße. Dies wird durch die Aufnahme der Ludwig-Sauer-Straße als Straßenverkehrsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dokumentiert. Die verkehrliche Verbindung des Vorhabengrundstücks zur Schillerstraße wird durch den Vorhabenträger hergestellt. Über diesen Straßenanschluss werden die Gehwegverbindung und fünf oberirdische Abstellplätze erschlossen.

Die Verkehrsuntersuchung zum Rahmenplan Bahnhof von R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, Juli 2017 hat, ausgehend von 37 Wohneinheiten á 2,2 Personen, folgendes Verkehrsaufkommen in Kfz-Fahrten pro Tag errechnet:

Bewohner	Quellverkehr	58
	Zielverkehr	58
Besucherverkehr	Quellverkehr	9
	Zielverkehr	9
Lkw-Verkehr	Quellverkehr	4
	Zielverkehr	4

Von dem Gesamtverkehr entfallen

auf die vormittägliche Spitzenstunde	Quellverkehr	9
	Zielverkehr	1
auf die nachmittägliche Spitzenstunde	Quellverkehr	4
	Zielverkehr	8

Je durchschnittliche Nachstunde ist eine zusätzliche Fahrbewegung zu erwarten.

Für den Teilbereich des Büro- und Geschäftshauses wurden folgende Werte prognostiziert:

Beschäftigte	Quellverkehr	45
	Zielverkehr	45
Besucher-/Kundenverkehr	Quellverkehr	14
	Zielverkehr	14
Lkw-Verkehr	Quellverkehr	4
	Zielverkehr	4

Von dem Gesamtverkehr entfallen

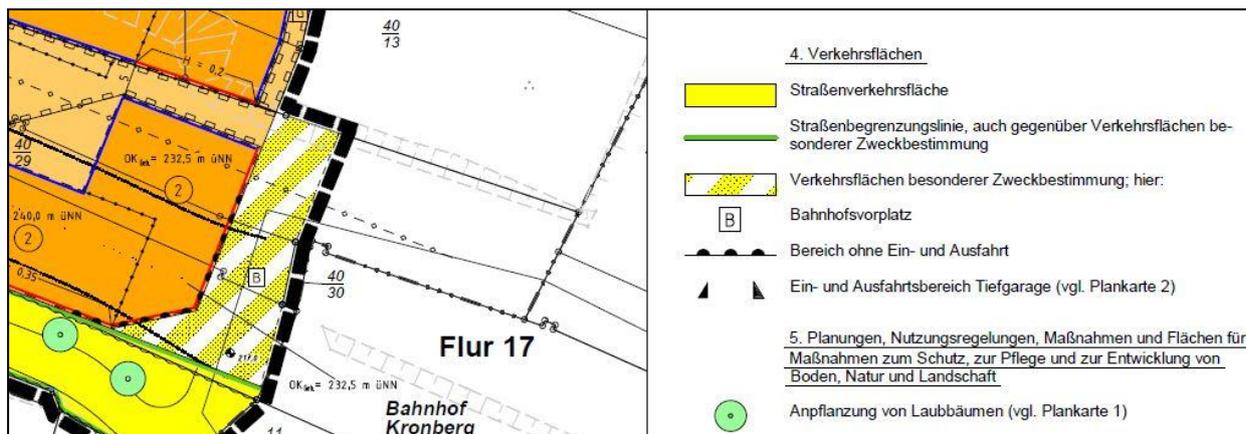
auf die vormittägliche Spitzenstunde	Quellverkehr	1
	Zielverkehr	14
auf die nachmittägliche Spitzenstunde	Quellverkehr	11
	Zielverkehr	2

Je durchschnittliche Nachstunden wird keine zusätzliche Fahrbewegung erzeugt.

Das durch die künftige Nutzung hervorgerufene Ziel- und Quellverkehrsaufkommen kann über das angrenzende, vorhandene Straßennetz abgewickelt werden. Die Vorgaben der DIN 18005, die ihrerseits nicht verbindlich sind, werden für Bestandsbebauungen in der Nachbarschaft eingehalten.

Die informell aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan übernommenen privaten Fuß- und Erschließungswege dokumentieren die geplante Anbindung der einzelnen Wohngebäude.

Die Erschließung der ebenerdigen Parkgarage des Büro- und Geschäftshauses ist über den Bahnhofsvorplatz gesichert.

Ausschnitt aus dem B-Plan „Bahnhofsquartier II“

Die überörtliche Erschließung ist durch die nördlich des Stadtgebietes verlaufende Bundesstraße B 455 sowie die südlich verlaufende L 3005 mit Anschluss an die Bundesautobahnen A 5 und A 66 gegeben. Wie in Kapitel 3 bereits aufgezeigt, besitzt das gegenständliche Plangebiet eine hervorragende ÖPNV-Anbindung, die sich zum einen in der unmittelbaren Nähe zum Kronberger Bahnhof sowie auch in der fußläufigen Erreichbarkeit der Haltestellen „Schillerstraße“ und „Ludwig-Sauer-Straße“ begründet. Der Bahnhof Kronberg bindet den Standort im Anschluss an verschiedene Städte im Umland mit der S-Bahn (bspw. Eschborn, Langen, Frankfurt) sowie auch mit dem Bus (Bad Homburg, Oberursel, Königstein) und Stadtbus (Stadtgebiet von Kronberg) an.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 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).

Der Umweltbericht bewertet das Plangebiet insgesamt als typisch artenreich, aber durchschnittlich bedeutsam für Flora und Fauna. Die Ursache hierfür liegt u.a. in der Innerortslage und der früheren Kleingartennutzung, dem Pflegezustand der Obstbäume und dem vergleichsweise geringen Alter der übrigen Gehölzstrukturen.

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als weitere **Anlage** beigefügt.

7 Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszuschließen, werden folgende Hinweise in die Plankarte aufgenommen:

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Zur Beleuchtung des Wohngebiets sind Natriumdampf-(Nieder-)Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse oder LED-Lampen zu verwenden, deren Anlockung auf Insekten gering ist. Damit wird die Störwirkung der von der Siedlung ausgehenden Beleuchtung auf Vögel und Fledermäuse in den umliegenden Flächen durch die gedämpfte Lichtwirkung vermindert.

Darüber hinaus wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch das Planungsbüro Fischer, Linden ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Datum vom 21.07.2017 erstellt. Dieser wurde der Begründung als **Anlage** hinzugefügt und gelangt im Wesentlichen zu folgendem Ergebnis: „Durch den Bebauungsplan ergeben sich nach dem aktuellen Kenntnisstand keine Hinweise auf Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG.

Streng geschützte Pflanzenarten oder Arten der Anhänge der FFH-Richtlinie sind im Wirkungsraum des Vorhabens nicht festgestellt worden. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG und des Art. 13 der FFH-Richtlinie sind somit nicht relevant.

Für die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Fledermausarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäische Vogelarten werden unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 des BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL nicht erfüllt.

Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind für höhlenbrütenden Vögel und Fledermäuse nicht erforderlich, da bei einer Baumhöhlenkontrolle keine genutzten Nistplätze oder Quartiere gefunden wurden.

Für den Bebauungsplan ist keine Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen nach § 45 BNatSchG und keine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erforderlich.“

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die folgenden Maßnahmen vorgeschlagen, welche ebenfalls Eingang in die Hinweise des Bebauungsplanes gefunden haben:

Anbringen von künstlichen Nisthilfen

Im Gehölzbestand wurden 5 für Vögel geeignete Höhlenquartiere und 7 für Fledermäuse geeignete Habitatbäume mit Höhlen- oder Spaltenquartieren identifiziert. Für jedes entfallende potenzielle Quartier wird einen Höhlen/Kasten-Ersatz im Verhältnis jeweils 1: 3 (pro potenzielles Quartier je 3 Nisthilfen) angebracht. Daraus ergeben sich 15 Ersatz-Höhlenquartiere für Vögel sowie 21 neue Höhlen und Spaltenquartiere für Fledermäuse [15 x Höhlen- und 6 x Spaltenquartiere].

Insgesamt sind im Victoriapark und im Böschungsbereich an der Ludwig-Sauer-Straße somit 36 Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen. Die genauen Standorte der Ersatzquartiere im Victoriapark werden noch mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Anlage von Blühflächen

Für den im Plangebiet als Brutvogel nachgewiesenen Stieglitz sind verlässliche Nahrungs- und Ersatzflächen in räumlicher Nähe zu schaffen. Hierzu werden im Victoriapark kurzfristig Blühflächen in einer Größe von rd. 500 m² angelegt.

Verwaltungsvereinbarung

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen ist über eine Verwaltungsvereinbarung, die am 07.02.2018 zwischen der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises und der Stadt Kronberg i. T. geschlossen wurde, rechtlich gesichert.

Weiterhin wird seitens des Hochtaunuskreises empfohlen, bei der Anlage von Grünflächen auf eine Verwendung von Geovlies zu verzichten, da Geovlies den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren verhindert und daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen ist.

8 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen. Darüber hinaus befinden sich im räumlichen Umfeld des Plangebietes eingetragene Kulturdenkmäler, sodass auch hier ein entsprechender Hinweis Eingang in die Plankarte des Bebauungsplanes findet:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich drei nach § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) eingetragene Kulturdenkmäler.

Es handelt sich hierbei erstens um das Bahnhofsempfangsgebäude, das aus künstlerischen und geschichtlichen Gründen unter Denkmalschutz steht.

Es handelt sich außerdem um den Victoriapark mit seinen Denkmälern.

Ebenso gehört dazu die Villa „Schillerstraße 8“ mit Garten, die aus künstlerischen Gründen als Kulturdenkmal eingetragen wurde.

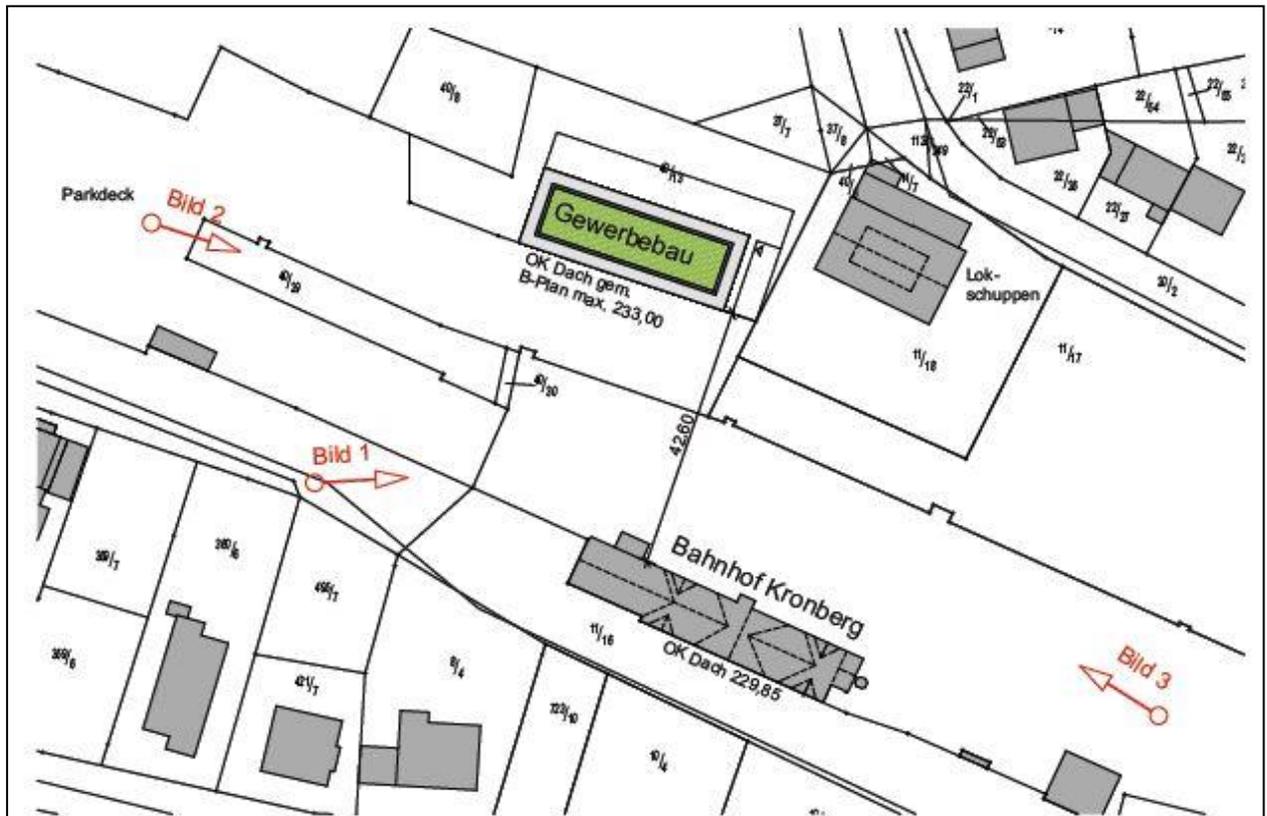
Vorhaben im Umfeld von Denkmälern können gemäß § 18 Abs. 2 HDSchG genehmigungspflichtig sein.

Die vorangehend genannten im Umfeld des Plangebietes gelegenen Kulturdenkmäler wurden in der Plankarte des Bebauungsplanes als solche gekennzeichnet.

Bahnhofs - Empfangsgebäude

Die nachfolgenden Darstellungen zeigen die geplante Kubatur des künftigen Büro- und Geschäftshauses im südlichen Plangebiet im Vergleich zu dem südlich des Plangebietes gelegenen Bahnhofsgebäude, das denkmalgeschützt ist. Sowohl Standort 2 als auch Standort 3 verdeutlichen, dass der geplante Baukörper künftig in seiner Höhenentwicklung hinter dem Bahnhofsempfangsgebäude zurück bleibt. Eine negative optische Beeinträchtigung des Bahnhofsgebäudes durch den geplanten Neubau des Büro- und Geschäftshauses ist nicht zu besorgen.

Lageplan mit Darstellung der Fotostandorte



Quelle: Wolfgang Ott Dipl.-Ing. Architekt bda, Kronberg

Standort 2: Parkdeck, Blickrichtung Süd



Quelle: Wolfgang Ott Dipl.-Ing. Architekt bda, Kronberg

Standort 3: Südlicher Bahnsteig, Blickrichtung Nord

Quelle: Wolfgang Ott Dipl.-Ing. Architekt bda, Kronberg

Victoriapark

Der räumliche Geltungsbereich ist durch die vorhandene Bebauung entlang der Schillerstraße und die anstehende Bebauung von Baufeld II gegenüber dem Park deutlich abgesetzt und abgeschirmt, so dass auch hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Schillerstraße 8

Bei dem Kulturdenkmal Schillerstraße 8 handelt es sich um eine nach Entwurf von Kurt Friedenbergs im Jahr 1910 errichtete, kleinformatige Villa. Das Gebäude steht in der Tradition barocker Kronberger Putzbauten. Sie zeigt mit dem das Dach durchstoßenden und asymmetrischen durchfensterten Treppenhaus gleichzeitig eine mutige Annäherung an den Jugendstil. Die Villa ist durch Flurstück 271/36 zu der geplanten Bebauung hin abgegrenzt. Hierbei handelt es sich um einen Teil des Hausgartens, der neben einem Spielgerät auf Vielschnittrasen und einer Randeingrünung keine besonderen Merkmale aufweist. Da es sich hier um einen Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils handelt, der aufgrund seiner Lage rückwärtig der fiktiven Baugrenze keiner Bebauung zugänglich ist, bleibt die Funktion von Flurstück 271/36 als Puffer auch zukünftig erhalten. Wesentlicher ist aber, dass die repräsentative Seite der Villa zur Schillerstraße hin liegt, die von der geplanten Wohnbebauung in den „Schillergärten“ nicht beeinflusst wird. Von der Schillerstraße aus blickend wird das hinter der Villa geplante Wohnhaus nur 10 m über das bestehende Gelände auf max. 240,0 m ü. NN wachsen. Zum Vergleich: Die Villa Schillerstraße 8 weist eine Firsthöhe von 244,1 m ü. NN auf. Flankiert wird sie von den Wohnhäusern Schillerstraße 6 mit FH = 242,4 m ü. NN und Schillerstraße 10 mit FH = 241,7 m ü. NN. Die denkmalgeschützte Villa bleibt in der Höhenabwicklung der umgebenden Bebauung – Bestand und Planung – dominant. Sie wird in ihrer Eigenschaft als Kulturdenkmal durch die Bebauung „Schillergärten“ nicht beeinträchtigt.

9 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Den Städten und Gemeinden wurde bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine ausdrücklichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen.
Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassungen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

10 Immissionsschutz

10.1 Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet

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.

Zur Prüfung der Notwendigkeit immissionsschützender Festsetzungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Winfried Steinert, Büro für Schallschutz durchgeführt. Der Gutachter kommt in seinem Bericht zu folgendem Ergebnis:

„Zum Schutz gegen Außenlärm werden nach DIN 4109 für schutzwürdige Räume in Gebäuden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gestellt. Diese Forderung ist unabhängig von der Anforderung an den Immissionsschutz außerhalb der Gebäude. Gemäß DIN 4109 sind zur Dimensionierung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden alle einwirkenden Geräuscharten zusammen anzusetzen.

Die Berechnung nach DIN 4109 zur Bestimmung der erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaße stellt auf den Tagesbeurteilungspegel ab.

Die höchsten maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich am geplanten Bürogebäude im Süden des Plangebietes. Hier wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel von bis zu $L_a = 58 \text{ dB(A)}$ erreicht. Damit liegen die betroffenen Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich II. Für alle geplanten Wohngebäude ergibt sich der Lärmpegelbereich I.

Daraus folgt ein erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109 von erf. $R'_{w, \text{res}} = 30 \text{ dB}$. Hier reicht gemäß DIN 4109 in Verbindung mit VDI 2719 bei üblichen Raummaßen und Fensterflächenanteilen ein Prüfstandswert der Fenster von $R_{w, P} \geq 32 \text{ dB}$ (Schallschutzklasse 2) zur Erfüllung der baurechtlichen Anforderungen aus.

Übliche Isolierglasfenster, die aus Wärmeschutzgründen sowieso erforderlich sind, erfüllen diese Anforderung.“

Für die festgesetzte Büro- und Geschäftsbebauung wurde, aufgrund der zur Tag- und Nachtzeit gleichen Nutzung bei der das Wohnen ausgeschlossen ist, der gemäß TA-Lärm für Mischgebiete geltende Tagesimmissionsrichtwert von $L = 60 \text{ dB (A)}$ angesetzt. Über den Durchführungsvertrag wird zusätzlich sichergestellt, dass keine Nutzungen zulässig sind, die einen höheren Schutzanspruch nachts wie tags haben.

10.2 Lärmbelange Tiefgarage

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung (Ziffer 5) ist dargestellt, mit welchem Verkehrsaufkommen zu rechnen sein wird, wenn die Tiefgarage in Benutzung genommen wird. Es geht dabei um den Verkehr, der über die Ludwig-Sauer-Straße in die Tiefgarage einfährt oder aus der Tiefgarage in die Ludwig-Sauer-Straße geleitet wird.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass für die Wohnbebauung alle notwendigen Abstellplätze, die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg zu errichten sind, in der Tiefgarage unterzubringen sind. Davon werden in der Tiefgarage 3 Abstellplätze für Besucher nachgewiesen. Die restlichen 5 Besucherstellplätze werden über die Zuwegung von der Schillerstraße zu erreichen sein.

Der Standort für die Tiefgarage ist geeignet. Er sichert, dass kein oberirdischer Verkehr mit den entsprechenden Lärmbelastungen ausgelöst wird, der sich negativ auf die Grundstücke in der unmittelbaren Nachbarschaft des Vorhabengebietes auswirken kann. Ausgenommen sind die 5 Besucherstellplätze. Über die Regelung im Durchführungsvertrag ist ausgeschlossen, dass diese Plätze durch Dritte, die mit der Nutzung der Wohnanlage nichts zu tun haben, zweckentfremdet werden können².

² Damit wird § 44 Abs. 3 S. 1 HBO Rechnung getragen.

Zur Prüfung einer etwaigen Notwendigkeit immissionsschützender Festsetzungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Winfried Steinert, Büro für Schallschutz, durchgeführt. Diese Untersuchung hat sich nicht allein mit der DIN 18005 auseinandergesetzt, sondern auch untersucht, ob durch zusätzlichen Verkehr Auswirkungen nach der 16. BImSchV bzw. der TA Lärm in Betracht zu ziehen sind, darüber hinaus aufgrund der Vorgaben des § 50 BImSchG etwaige Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig sind.

Der Bebauungsplan hat ganz bewusst eine Tiefgaragenfestsetzung getroffen, soweit es um die notwendigen Abstellplätze für die künftige Wohnbebauung geht. Die im Plan getroffene Festsetzung weist die notwendige rechtliche Eignung im Sinne von § 44 HBO (notwendige Stellplätze) auf. Es stehen keine Hindernisse tatsächlicher, planungsrechtlicher oder bauordnungsrechtlicher Art für die Ein- und Ausfahrten des Verkehrs aus der Tiefgarage über die Ludwig-Sauer-Straße entgegen. Gründe der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sind nicht beeinträchtigt. Das Vorhabengebiet ist im Flächennutzungsplan für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Alle direkten Anwohner, sei es in der Schillerstraße, sei es in der Ludwig-Sauer-Straße, mussten mit einer Bauleitplanung rechnen, die ihrerseits notwendigerweise mit der Erzeugung von Verkehr verbunden ist. Grundsätzlich geht die Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs davon aus, dass dieser Mehrverkehr, der durch zulässige bauliche Anlagen ausgelöst wird, von den Nachbarn hinzunehmen ist. Es werden keine nachbarschützenden Rechte der Nachbarn durch die Eröffnung des Verkehrs ausgelöst, da es ausschließlich darum geht, den Verkehr, der durch die notwendige Anzahl von Abstellplätzen für eine bestimmte wohnliche Baumaßnahme ausgelöst wird, über die Tiefgarage abzuwickeln³. Hierbei kommt es nur darauf an, ob die Zunahme des Verkehrs und damit die Lärmzunahme den Anforderungen an das Abwägungsgebot genügt.

Anders als für den Bau und die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen hat der Gesetzgeber für Festsetzungen in Bebauungsplänen, die dem Schutz vor von vorhandenen Straßen ausgehenden Verkehrsgeräuschen dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) weder einen bestimmten Immissionsgrenzwert festgesetzt noch bestimmt, wie etwaige den Festsetzungen zugrunde liegende Beurteilungspegel zu ermitteln sind⁴. Die Lärmzunahme ist hier bei der Abwägung zu berücksichtigen. Aus dem Gutachten Steinert, dem lediglich eine Berechnung und keine Lärmmessung zugrunde liegt, ist zu entnehmen, dass die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 als einer nicht schematisch anzuwendenden Orientierungshilfe für die Zumutbarkeit von Geräuschimmissionen eingehalten sind. In der Regel sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt, wenn tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) unterschritten werden. Bewegungen die Überschreitungen der Orientierungswerte sich im Bereich von 8 bis 13 dB(A), sind sie außer-

³ Soweit im Gutachten Steinert weitergehende Anforderungen untersucht worden sind, kommt es hierauf nicht an. Die Verkehrsanlage – Ludwig-Sauer-Straße – wird nicht geändert oder erweitert, so dass die Anforderungen der 16. BImSchV keine Rolle spielen können. Das Bundesimmissionsschutzgesetz ist nicht anzuwenden, da keine Bebauung zugelassen wird, die in irgendeiner Weise immissionsschutzrechtliche Anforderungen auslösen würde. Die TA Lärm ist nicht betroffen, da keine störende Nutzung eröffnet wird, die auf die angrenzende Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen hätte.

⁴ (Stüer, Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, Rn. 860)

halb des üblichen Abwägungsspielraums von 5 dB(A)⁵. Es ist angesichts des Ergebnisses im Gutachten, das von erheblichen Vorbelastungen der Ludwig-Sauer-Straße und der angrenzenden Bebauung ausgeht (Bahnhofsgelände u.a.m.) nicht notwendig, über die Berechnung hinaus vor Ort Schallmessungen vorzunehmen. Angesichts der Verkehrszunahme, die im Einzelnen gutachterlich dargestellt ist, und der hieraus zu ziehenden Erwartungen für die Zunahme des Verkehrslärms ist belegt, dass auf keinem Fall die Grenzen einer zulässigen Überschreitung der DIN 18005 auch nur erreicht, geschweige denn überschritten sind. In der Abwägung wird deshalb davon ausgegangen, dass die Lärmzunahme, die durch die künftige Nutzung des Vorhabengebietes ausgelöst wird, keine nachbarschützenden Rechtspositionen der Nachbarn in der Ludwig-Sauer-Straße oder der Schillerstraße verletzt, vielmehr im Gegenteil aufgrund der zulässigerweise festgesetzten Wohnbebauung von den Nachbarn hinzunehmen ist.

11 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung / Löschwasser

Nach Angaben der Stadtwerke Kronberg kann die Anbindung der Wasserversorgung an die bestehende Leitung der Ludwig-Sauer-Straße im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt erfolgen. Alternativ ist auch ein Anschluss über die bestehenden Leitungen im Bereich der Schillerstraße 14 (oberhalb Haus 1) möglich.

Die Löschwasserversorgung kann über die Hydranten im Umkreis der neuen Bebauung sichergestellt werden.

Abwasserentsorgung

Grundlage der Betrachtung der Entwässerung des Bahnhofareals ist ein Trennsystem. Hierbei ist das Schmutzwasser in die Ortsentwässerung abzugeben, das Regenwasser kann dem Entlastungskanal des Regenüberlaufbeckens (RÜB) Bleichstraße zugeführt werden. Der Entlastungskanal führt entlastetes Mischwasser vom Regenüberlaufbecken (RÜB) Bleichstraße bis zum Westerbach. In der Gesamtheit der Betrachtung ist der Leitfaden zum Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen (Hessen-Leitfaden) zu beachten. Hieraus resultiert die Anforderung an die einleitenden Grundstücke, den Abfluss jeweils auf 15 l/s ha zu begrenzen, welches dem Basisabfluss aus einem natürlichen Gebiet entspricht. In Konsequenz sind Maßnahmen zur Pufferung des Regenwassers auf dem Grundstück zu prüfen und gegebenenfalls umzusetzen. Da der Entlastungskanal bisher gleichzeitig einem Gewässerlauf entspricht, müssen Bachlauf und Kanal für das anfallende Abwasser entflochten werden. Der Bachlauf verläuft oberirdisch. Die einzelnen Einleitegesuche für das Regenwasser werden gebündelt und in einem gemeinsamen Einleiteantrag an die Obere Wasserbehörde durch den Netzbetreiber formuliert.

Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Hochtaunuskreis weist in seiner Stellungnahme vom 21.03.2017 darauf hin, dass im Falle einer Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer (Winkelbach), das derzeit gültige Regelwerk (Arbeitsblatt A 117, A138,

⁵ Auch insoweit wird auf die Ausführungen von Stürer, a.a.O., Rn. 764 verwiesen.

Merkblatt M153) der DWA zu beachten ist. In beiden Fällen ist der Nachweis zu führen, dass die Regenwasserversickerung bzw. Einleitung für das Gewässer unschädlich erfolgen kann. Für die Gewässerbenutzung ist bei dem Fachbereich Wasser- und Bodenschutz eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Im Rahmen der Beseitigung von Niederschlagswasser sind folgende Punkte informativ anzuführen. Am 1. März 2010 ist das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten. Da dem Bund im Zuge der sog. Föderalismusreform für den Bereich des Wasserhaushalts die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz eingeräumt worden ist, wurden die bisherigen Rahmenregelungen entsprechend zu Vollregelungen fortentwickelt.

Vorrangig gelten nunmehr die bundesrechtlichen Regelungen – die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten jedoch fort, soweit das WHG für den betroffenen Bereich keine oder zumindest keine abschließende Regelung trifft oder aber eine Öffnungsklausel für das Landesrecht enthalten ist. Die Änderungen bedeuten unter anderem auch, dass § 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 HWG a.F. im Ergebnis durch den im Folgenden zitierten § 55 Abs. 2 WHG verdrängt worden ist:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 55 Abs. 2 WHG übernimmt damit als bundesweite Regelung den bereits im Landesrecht eingeführten Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung.

Das HWG wurde darüber hinaus jedoch bereits an Inhalt und Systematik des WHG angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend zugleich die nunmehr maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Alle notwendigen Regelungen für die Schaffung der notwendigen Leitungen zur Ver- und Entsorgung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Bodenversiegelung

Von zunehmender 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. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, 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.

Trinkwasserschutzgebiet / Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone HQS D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der Stadtwerke Königstein im Taunus. Die hier geltenden Ge- und Verbote der Schutzgebietsbestimmung vom 30.10.1985 (Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten „Theodorus-Quelle“, Kronberg) sind zu beachten. Es wurde ein entsprechender Hinweis in die Plankarte zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Bebauungsplan bereitet jedoch keine Nutzungen vor, die der Lage innerhalb der Zone HQS D des Heilquellenschutzgebietes entgegenstehen.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche bekannt.

12 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Kronberg im Taunus nicht bekannt.

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, weist in seiner Stellungnahme vom 14.03.2017 jedoch auf Folgendes hin: „Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.“

13 Sonstige Infrastruktur

Die Netzdienste Rhein Main GmbH teilt in seiner Stellungnahme vom 13.03.2017 mit, dass sich innerhalb des Plangebietes bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Darüber hinaus liegt in der Straße eine Gasversorgungsleitung, über die das Grundstück versorgt werden könnte. Sofern in dem im Geltungsbereich gelegenen Grundstück die Verlegung einer Versorgungsleitung notwendig wird, ist die NRM GmbH in die Planung einzubeziehen. Ansprechpartner ist Frau Susanne Litz (069-213 26259).

Darüber hinaus wird in der Stellungnahme auf die Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ hingewiesen.

Außerdem wird bei der Veräußerung sowie auch bei der Umwidmung von Grundstücksflächen eine dringliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich.

„Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten.“

Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist unzulässig.

14 Bodenordnung

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

15 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

In der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen vom 16.10.2017 wird darum gebeten, soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

16 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 11.06.2015, Bekanntmachung: 11.02.2017*

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 15.02.2017 – 17.03.2017,
Bekanntmachung: 11.02.2017*

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben 10.02.2017, Frist 17.03.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 28.09.2017 – 31.10.2017,
Bekanntmachung: 21.09.2017*

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben 25.09.2017, Frist 31.10.2017

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 12.04.2018

Bekanntmachung: _____ *

*Die Bekanntmachungen erfolg(t)en in der „Taunus Zeitung“ (amtl. Bekanntmachungsorgan)

Linden, 01.06.2018



Holger Fischer
Planungsbüro Holger Fischer



Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de

Bearbeitet von: Dipl.-Geogr. Holger Fischer, Stadtplaner AKH
Shari Buch, M. Sc. Geographie

Anlagen

- Planungsbüro Holger Fischer, Linden: Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofsquartier Bau-feld VI - Schillergärten“ (Stand: 12.02.2018)
- Planungsbüro Holger Fischer, Linden: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofsquartier Bau-feld VI - Schillergärten“ (Stand: 12.02.2018)
- Winfried Steinert, Ing. grad. Büro für Schallschutz, Solms: Immissionsgutachten Nr. 1706A (Stand: 11.08.2017)
- R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt: Verkehrsuntersuchung Rahmenplan Bahnhof (Stand: Juli 2017)

Kronberg im Taunus

Der Magistrat

Robert Siedler

Erster Stadtrat