



Stadt Kronberg im Taunus, Kernstadt

Zusammenfassende Erklärung

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Bahnhofsquartier Baufeld VI - Schillergärten“

Bauleitplanung der Stadt Kronberg im Taunus, Kernstadt Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnhofsquartier Baufeld VI – Schiller- gärten“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Vorbemerkungen und Planziel

Die Stadt Kronberg im Taunus 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 „Bahnhofsquartier“ der Stadt Kronberg. 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.

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.

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.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahnhofsquartier Baufeld VI – Schillergärten“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet, der Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

Der Umweltbericht beinhaltet die Ergebnisse der Umweltprüfung und folgt in seinem Aufbau der Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Der Umweltbericht umfasst ein einleitendes Kapitel mit einer Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Planung und den in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes sowie Ausführungen zu möglichen Emissionen, Abfällen und Abwässern, erneuerbaren Energien und zur Nutzung von Energie sowie zum Umgang mit Grund und Boden. Darüber hinaus umfasst der Umweltbericht eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung, eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, und Verringerung bzw. Kompensationsmaßnahmen und geplanter Überwachungsmaßnahmen (Monitoring). Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

- Boden und Wasser: Charakterisierung des anstehenden Bodens mit der Feststellung, dass die Böden innerhalb des Plangebietes eine geringe Bodenfunktion aufweisen. Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Boden als vertretbar. Planungsalternativen oder Maßnahmen der Eingriffsvermeidung für das Schutzgut Boden bestehen nicht, da aus regionalplanerischer Sicht die Möglichkeiten einer weiteren Siedlungsentwicklung in Kronberg begrenzt sind. Hinweis, dass das Plangebiet weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet liegt.
- Klima und Luft: Beschreibung der klimatischen Bestandssituation sowie der Auswirkungen der Planung mit dem Ergebnis, dass sich die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens auf

- das Plangebiet selbst konzentrieren werden und durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten sind.
- Mensch und menschliche Gesundheit: Beschreibung der historischen Nutzung des Plangebietes. Hinweis, dass der überwiegende Teil der Fläche heute brach liegt und nicht genutzt wird. Das Gelände befindet sich heute in schlecht zugänglicher Lage und ist weitestgehend eingezäunt. Der Westteil des Geltungsbereichs ist durch menschliche Nutzung geprägt und teilweise stark vermüllt. Insgesamt ist eine mittlere Eignung des Plangebiets zur Freizeit- und Erholungsnutzung gegeben.
 - Landschaft: Das Plangebiet wird derzeit als parkartige innerörtliche Grünfläche ohne öffentlichen Zugang wahrgenommen. Dieser Charakter wird sich durch die Planung grundlegend verändern. Allerdings ist von der Erweiterung der Bebauung keine unberührte naturnahe Landschaft betroffen, sondern ein bereits durch menschliche Nutzung geprägter Raum. Infolge der Bebauung wird es trotz der grünordnerischen Festsetzungen zu sichtbaren, aber keinen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds kommen, da sich im Laufe der Zeit infolge der Entwicklung der Pflanzflächen die baulichen Veränderungen besser in die bebaute Umgebung einfügen werden.
 - Kultur- und sonstige Sachgüter: Die bekannten Kultur- und sonstigen Sachgüter im Umfeld des Plangebietes (eingetragene Kulturdenkmäler Schillerstraße 8, das Bahnhofsempfangsgebäude und der Victoriapark) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht nachteilig von der Planung betroffen. Bodendenkmäler sind nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Grenzwertüberschreitende Lärm- und Schadstoffimmissionen werden nicht verursacht, so dass für das Schutzgut keine erheblichen Auswirkungen festzustellen sind.
 - Tiere und Pflanzen: Im Geltungsbereich des ca. 0,9 ha großen Plangebiets kommt es durch die Bebauung zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan sieht im Plangebiet die Rodung des Gehölzbestands und die vollständige Umgestaltung des Geländes vor, um auf dieser Fläche Wohn- und Gewerbegebäude errichten zu können. Tierökologisch relevant sind in erster Linie die Lebensraum- und Flächenverluste durch das Vorhaben für die Vogelarten Gartenrotschwanz und Stieglitz sowie die streng geschützten Fledermausarten (s. Artenschutz). Je nach Raumanspruch einer Tierart und Spezialisierung auf Habitattypen wirken sich solche Flächenverluste sehr unterschiedlich aus. Diese Auswirkungen können durch Bauzeitenregelungen, den Einsatz anlockungsgeringer Beleuchtungsmittel und Grünordnerische Maßnahmen minimiert bzw. vermieden werden, welche in den Bebauungsplan mit aufgenommen wurden.
 - Biologische Vielfalt: Ergebnis, dass nachhaltige negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt durch den Bebauungsplan nicht verursacht werden, da für die betroffenen Arten im Victoria-Park Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden und dort sowie in den Hausgärten der Ludwig-Sauer-Straße und Schillerstraße ausreichend große und geeignete Ausweichlebensräume vorhanden sind.
 - Artenschutz: Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgte im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der eine Bestandserfassung und Ermittlung des Artenspektrums, für die eine umfassende Prüfung von Verbotstatbeständen im Hinblick auf die Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Vermeidung von Beeinträchtigungen erfolgte, und der Wirkfaktoren in einer Konfliktanalyse sowie die Formulierung von Vermeidungsmaßnahmen umfasst. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Gartenrotschwanz, Stieglitz, Mauersegler und Mehlschwalbe, als relevante Fledermausarten Großes Mausohr, Große Bartfledermaus, Kl. Bartfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Wasserfledermaus und Kleinabendsegler hervorgegangen. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann bei Berücksichtigung der formulierten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen jedoch ausgeschlossen werden.
 - Umweltschäden: Hinweis auf die Beurteilungsgrundlage von Umweltschäden sowie Ausführungen zur rechtlichen Grundlage. Beurteilung, dass durch den Bebauungsplan unter Beachtung der geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen kein Umweltschaden an Arten und natürlichen Lebensräumen, Gewässern oder dem Boden eintreten wird.
 - Schutzgebiete: Feststellung, dass Schutzgebiete nach Naturschutzrecht von der Planung nicht betroffen sind.

- Emissionen, Abfall und Energie: Feststellung, dass keine Nutzungen vorgesehen sind, bei denen vermehrt Emissionen oder Abfall erzeugt werden oder bei denen verstärkt Energie benötigt wird.

Hinzu kommt eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die den durch die Planung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft bewertet und den Kompensationsbedarf ermittelt sowie Regelungen zur Eingriffskompensation (Zuordnung von Ökopunkten) umfasst. Feststellung, dass das abzüglich der im Plangebiet vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Kompensationsdefizit durch eine Walderhaltungsabgabe, die gemäß § 1 (2) Hessische Kompensationsverordnung (KV) auf die naturschutzrechtliche Kompensation anzurechnen ist, aber damit noch nicht vollständig ausgeglichen wird. Das verbleibende Defizit wird über das städtische Ökokonto der Stadt Kronberg i. T. durch eine Neuanlage von Streuobst auf der Pfarrer-Christ-Wiese in Kronberg ausgeglichen.

Immissionsgutachten von Winfried Steinert, Büro für Schallschutz, Solms, August 2017: Beschreibung der Situation und Aufgabenstellung sowie der Bearbeitungs- und Beurteilungsgrundlagen und des geplanten Vorhabens. Geräuschimmissionsprognose zu den von außen auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen (Straßen- und Schienenverkehrslärm und Gewerbelärm aus dem Betrieb des Kammermusiksaales sowie Tiefgargen-Nachtausfahrt von Hotel und Kammermusiksaal) sowie aus der geplanten Tiefgarage hervorgehenden Emissionen auf die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen (Bestandsgebäude). Feststellung, dass Schallschutzmaßnahmen (bis auf die sich formal ergebenden passiven Schallschutzmaßnahmen) innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich sind, da Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte eingehalten werden sowie Feststellung, dass Schallschutzmaßnahmen an den Bestandsgebäuden an der Ludwig-Sauer-Straße nicht erforderlich sind, da die Kriterien gemäß der 16. BImSchV nicht erfüllt werden und somit der zusätzliche Fahrzeugverkehr auf der Straße keinen erheblichen baulichen Eingriff darstellt.

Verkehrsuntersuchung zum Rahmenplan Bahnhof von R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, Juli 2017. Hierbei wurde die Verkehrssituation im Bestand ermittelt sowie eine Verkehrsprognose ausgehend von der zukünftigen Nutzung errechnet. Nach einer Leistungsfähigkeitsuntersuchung wird im Ergebnis festgehalten, dass das durch die künftige Nutzung hervorgerufene Ziel- und Quellverkehrsaufkommen im Baufeld VI über das angrenzende, vorhandene Straßennetz abgewickelt werden kann. Die Vorgaben der DIN 18005, die ihrerseits nicht verbindlich sind, werden für Bestandsbebauungen in der Nachbarschaft eingehalten.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff minimiert bzw. in Teilen bereits einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehören insbesondere die Festsetzung, dass Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind sowie die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Laubsträuchern und zur Niederschlagswasserverwertung auf den privaten Baugrundstücken. Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich darüber hinaus die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe sowie die Ökokonto-Maßnahme Nr. 3, Neuanlage von Streuobst auf der Pfarrer-Christ-Wiese in Kronberg i.T geleistet.

Nähere Ausführungen zu den untersuchten Umweltbelangen können dem Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag, dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie der Schalltechnischen und verkehrlichen Untersuchung entnommen werden, die als jeweilige Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens sind.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB dokumentiert. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen, die in der Planung zu berücksichtigen waren bzw. in die Abwägung eingestellt wurden:

- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) OV Kronberg (17.03.2017 / 26.10.2017): Ergänzende Informationen bezüglich des Habitats und Vorkommens des Gartenrotschwanzes und der Höhlenbäume im Plangebiet sowie vorgetragene Bedenken zu Habitatverlusten des Gartenrotschwanzes. Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen und die Bedenken zurückgewiesen, da ein großräumiger Ausweichlebensraum besteht, weshalb hier nicht von einem „nicht kompensierbaren Verlust“ für das betroffene Brutpaar des Gartenrotschwanzes ausgegangen werden kann. Anregung, für den Gartenrotschwanz CEF-Maßnahmen umzusetzen. Die Anregung wird zurückgewiesen, da von einem vollständigen Funktionsverlust der Niststätte des betroffenen Brutvogelpaares in der Ludwig-Sauer-Straße keine Rede sein kann. Es greift somit nicht der Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG, der ein etwaiges Erfordernis einer CEF-Maßnahme auslösen würde, weshalb ein entsprechender Umsetzungsbedarf zurückgewiesen wird. Unbenommen von dieser Einschätzung wird die Stadt Kronberg i. T. für den Verlust von 5 Höhlenbäumen insgesamt 15 Nistkästen für Höhlenbrüter im direkten Eingriffsumfeld installieren, um eine erfolgreiche Etablierung potentieller Ersatzhabitats so früh als möglich zu erzielen. Diese Maßnahmen schaffen für den höhlenbrütenden Gartenrotschwanz gleichermaßen zusätzliche Nistmöglichkeiten. Weitere Anregung, eine konkrete Betrachtung des Stieglitzes vorzunehmen. Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechendes Konzept für den Stieglitz wurde zwischenzeitlich von der Stadt Kronberg i. T., Fachbereich Stadtentwicklung & Umwelt, erarbeitet und der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises (UNB) am 14.12.2017 übermittelt. Die jeweiligen Untersuchungen zum Stieglitz wurden im Mai 2017 durchgeführt. Es ergaben sich keine weiteren Brutvogelnachweise. Weitere Anregung im Umweltbericht geeignete Ausgleichsmaßnahmen für die Biotopwertdifferenz zu formulieren. Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Das nach Anrechnung der Walderhaltungsabgabe verbleibende Punktedefizit von -6.110 wird über das Ökokonto der Stadt Kronberg i. T., Maßnahme Nr. 3, Anlegen von Streuobst auf der Pfarrer-Christ-Wiese, ausgeglichen. Weitere Anregung, sicherzustellen, dass der Boden ordnungsgemäß wieder verwendet oder entsorgt wird. Der Anregung wurde gefolgt. Der Vorhabenträger wird mit dem Bodenaushub, wie in der Stellungnahme angeregt, verfahren. Ergänzend wird angeregt, dass beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten ist, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Der Anregung wird nicht gefolgt, da keine großen Fensterfronten entstehen und zudem die Durchgrünung gewährleistet, dass lange Anflugschneisen vermieden werden, wodurch sich das Kollisionsrisiko weiter mindert. Im Ergebnis sieht die Stadt Kronberg im Taunus keine Notwendigkeit für einen so weit gehenden Eingriff in die individuelle Baufreiheit, den Einbau normaler Fenster zu Gunsten der in der Stellungnahme angesprochenen vermeintlichen Alternativen zu untersagen. Weitere Anregung, Kompensationsmaßnahmen rechtlich zu sichern. Der Anregung wurde gefolgt. Eine entsprechende, vertragliche Vereinbarung wurde bereits am 07.02.2018 mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises abgeschlossen. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist damit rechtlich gesichert. Anregung, die Anbringung der Kästen zur besseren Nachvollziehbarkeit in einem Bericht zu dokumentieren. Der Anregung wird gefolgt. Das Anbringen der Nistkästen wird in einem Bericht textlich und kartographisch dokumentiert und an die Untere Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises übermittelt.
- Deutsche Bahn AG (07.03.2017): Hinweise auf Emissionen der nahegelegenen Bahnanlagen. Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht vorliegend nicht, da es sich um einen Standardhinweis handelt, der für den nahe gelegenen Endhaltepunkt der S4 keine Anwendung findet, da hier kein Güterverkehr stattfindet und die Personenzüge sehr langsam ein- und ausfahren. Weiterführend wird auf das Immissionsgutachten verwiesen, das die Belange zum Lärm berücksichtigt.

- Deutsche Telekom (25.10.2017): Beantragung, auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen. Der Anregung wird entsprochen. Ein Leitungsrecht zu Gunsten der Deutschen Telekom wird eingeräumt und auf der Plankarte entsprechend ergänzt.
- Forstamt Königstein (14.03.2017): Hinweis, dass in Teilbereichen vorkommende Baumbestände als Waldflächen zu werten sind. Hinweis auf die Erforderlichkeit eines Waldrodungsverfahrens. Der Anregung wurde gefolgt. Der Antrag auf Waldrodung wurde durch den Vorhabenträger am 08.08.2017 bei der zuständigen Behörde des Hochtaunuskreises gestellt und der entsprechende Genehmigungsbescheid am 26.09.2017 erteilt.
- Kreisausschuss des Hochtaunuskreises (21.03.2017 und 30.10.2017): Hinweis auf Waldbestand und die Erforderlichkeit eines Waldrodungsverfahrens sowie eines forstrechtlichen Ausgleiches und Kompensationspflicht. Der Anregung wurde entsprochen. Der Antrag auf Waldrodung wurde durch den Vorhabenträger am 08.08.2017 bei der zuständigen Behörde des Hochtaunuskreises gestellt und der entsprechende Genehmigungsbescheid am 26.09.2017 erteilt. Mit der Zahlung der Walderhaltungsabgabe wurde der forstrechtliche Ausgleich geleistet und die sich daraus ergebende Biotopwertpunktzahl von 137.659 Biotopwertpunkten auf das naturschutzrechtliche Punktedefizit von -143.769 Biotopwertpunkten angerechnet. Das nach Anrechnung der Walderhaltungsabgabe verbleibende Punktedefizit von -6.110 wird über das Ökokonto der Stadt Kronberg i. T., Maßnahme Nr. 3, Anlegen von Streuobst auf der Pfarrrer-Christ-Wiese, ausgeglichen. Das naturschutzrechtliche Punktedefizit ist somit ausgeglichen. Hinweis, dass aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft die Nutzung einer Innenbereichsfläche zur Schaffung von Wohnraum begrüßt wird. Weitere Anregung, im Umweltbericht die Darstellungen des Landschaftsplanes zu bedenken. Der Anregung wurde entsprochen. Der Landschaftsplan 2000 ist bei der Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes Gegenstand der Abwägung gewesen. Der RegFNP hat hier eine abschließende Abwägung vorgenommen, so dass es keiner erneuten Einbeziehung der Darstellung des Landschaftsplanes 2000 in den Abwägungsprozess bedurfte. Weitere Anregung, zu erläutern, weshalb der Nutzungstyp "Straßenbegleitgrün mit Baumbestand" im Erhalt eine größere Fläche darstellt, als im tatsächlichen Bestand vorhanden ist. Der Anregung wurde entsprochen. Die Fläche des Nutzungstyps „Straßenbegleitgrün“ wurde in der Bilanzierung aktualisiert. Weitere Anregung, die in der Stellungnahme aufgelisteten Flächen als externe Ausgleichflächen in Betracht zu ziehen. Die Anregung wird zurückgewiesen, da es keiner Einbeziehung von externen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen bedarf, da das naturschutzrechtliche Kompensationsdefizit sowohl über die Anrechnung einer zur zahlenden Walderhaltungsabgabe als auch über das Ökokonto der Stadt Kronberg i. T. ausgeglichen wird. Weitere Anregung, den Artenschutzbeitrag um Aussagen zur potentiellen Nutzbarkeit jeder einzelnen Baumhöhle zu ergänzen. Der Anregung wurde entsprochen. Weitere Anregung, Aussagen betreffend der schon entfernten Gartenhütten vorzunehmen und Angaben zum Ausgleich nachzuholen. Die Anregung wird zurückgewiesen. Laut artenschutzfachlichem Fachbeitrag konnte weder in den bereits entfernten noch in den verbliebenen Gartenhütten eine Quartierseignung für Vögel oder Fledermäuse nachgewiesen werden. Angaben zum Ausgleich sind demnach nicht erforderlich. Anregung, dass potentiell nutzbare Quartiere im Verhältnis 1:3 auszugleichen sind und Aussagen über die Bedeutung des Untersuchungsgebietes als Nahrungsraum für Mauersegler und Mehlschwalbe zu ergänzen. Den Anregungen wurde entsprochen. Anregung CEF-Maßnahmen für den Gartenrotschwanz vorzusehen. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da die Beeinträchtigungen des Nahrungsumfeldes unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht so weit reichen, dass sie zu einem vollständigen Funktionsverlust der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte führen. Hierzu ergänzender Verweis auf die schriftliche Vereinbarung mit der UNB vom 07.02.2018. Weiterer Hinweis auf widersprüchliche Aussagen im Artenschutzbericht. Dem Hinweis wurde gefolgt indem das Gutachten soweit als erforderlich aktualisiert wurde. Hinweis, die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V02 in den textlichen Festsetzungen aufzuführen. Dem Hinweis wurde gefolgt indem die Festsetzung entsprechend ergänzt wurde. Hinweise des Fachbereiches Untere Immissionsschutzbehörde, dass das eingeschränkte Gewerbegebiet die Lärmrichtwerte des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes einzuhalten hat. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Zum Entwurf wurde die Ausweisung als Gewerbegebiet zugunsten der Ausweisung eines Baufeldes für ein Wohn- und Geschäftshaus aufgegeben. Die Sammelstel-

lungnahme des Hochtaunuskreises vom 30.10.2017 zum Entwurf des Bebauungsplanes erkennt diese Änderung an, denn seitens des Immissionsschutzes wurden keine Anregungen mehr vorgetragen. Hinweise des Fachbereiches Untere Denkmalschutzbehörde, dass sich in unmittelbarer Nähe des überplanten Bereiches Einzelkulturdenkmäler befinden, diese zu kennzeichnen sind und planerische Darstellungen der Denkmäler mit der Planung erfolgen sollen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes sehr ausführlich zum Thema Denkmalschutz ergänzt (Abbildung von Schnitten und Ansichten etc.). Hinweis, zu korrigieren, welchem Nutzungstyp die nicht begrünter Dachflächen in der Bilanzierung zugeordnet wurden. Dem Hinweis wurde gefolgt. Weiterer Hinweis auf Aktualisierungen zur Walderhaltungsabgabe. Dem Hinweis wurde gefolgt. Anregung, artenschutzrechtlichen Maßnahmen auf eine andere Art wie z. B. einen städtebaulichen Vertrag oder Grundbucheintrag zu regeln. Der Anregung wurde gefolgt, indem eine schriftliche Vereinbarung vom 07.02.2018 zwischen der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises (UNB) und der Stadt Kronberg i. T. vertraglich fixiert wurde. Weitere Anregung, bei der Anlage von Grünflächen auf eine Verwendung von Geovlies zu verzichten und dies als Festsetzung aufzunehmen. Der Anregung konnte nicht entsprochen werden, da der insoweit abschließende Katalog zulässiger Festsetzungen in § 9 Abs. 1 BauGB hierfür keine Anlaufstelle bietet. Die Anregung wurde daher als Empfehlung in die Begründung mit aufgenommen. Anregungen zur Anpflanzung der Bäume. Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und soweit die Bäume nicht auf der Tiefgarage angepflanzt werden, wird den Anregungen entsprochen.

- Landesamt für Denkmalpflege (14.03.2017): Hinweise zu eingetragenen Kulturdenkmälern im Umfeld des Plangebietes und Anregungen zur geeigneten Visualisierung der Planung, um Bedenken negativer optischer Auswirkungen gegenüber der Kulturdenkmäler zu relativieren. Den Anregungen wurde gefolgt. Alle, vom Landesamt angesprochenen Denkmäler wurden im Bebauungsplanentwurf nachrichtlich aufgenommen. Weiterhin setzt sich die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes intensiver mit dem Thema Denkmalschutz auseinander und wurde um entsprechende Visualisierungen ergänzt. Anregung angemessener Grenzabstände zwischen Neubau und Kulturdenkmälern. Der Anregung erweiterter Abstände zum Denkmal geschützten Garten der Schillerstraße 8 wird nicht entsprochen, da die angrenzend geplante Bebauung zum einen durch eine im Vollzug des Bebauungsplanes anzulegende Hecke gegenüber dem Garten abgegrenzt wird und die Bebauung so gestaffelt ist, dass die Belichtung und Besonnung des Gartens nicht in abwägungsbeachtlicher Weise eingeschränkt wird.
- Netzdienste Rhein-Main (13.03.2017 und 25.10.2017): Hinweise zu bestehenden Versorgungsanlagen und diesbezüglichen Anforderungen sowie Hinweis auf Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen. Die Hinweise und Anregung wurden zur Kenntnis genommen, ein weiterführender Handlungsbedarf bestand allerdings nicht, da die Anregung die Bauleitplanung nicht berührt. Weitere Anregung, für den Hausanschluss der Liegenschaft Schillerstraße Nr. 14 Wegerechte einzutragen. Der Anregung wird durch den Hinweis, dass die Zugänglichkeit wie bisher gewährleistet wird, da der Bebauungsplan entlang der Erschließungsseite bereits eine mit Geh- und Aufenthaltsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche ausweist, die selbstverständlich auch den Zugang für die NRM gewährleistet, genüge getan.
- Regierungspräsidium Darmstadt (14.03.2017 und 10.11.2017): Hinweise, dass seitens der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden bezüglich Grundwasser, Bodenschutz, Immissionsschutz und Bergaufsicht keine Bedenken bestehen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Ausführungen bezüglich der Waldumwandlungsgenehmigung. Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Ein weiterführender Handlungsbedarf bestand allerdings nicht, da die Rodungsgenehmigung für den Bebauungsplan mit Bescheid vom 26.09.2017 bereits erteilt worden ist.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (06.03.2017 und 16.10.2017): Hinweise, dass eine Auswertung der vorliegenden Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist und eine systematische Flächenabsuche daher nicht erforderlich ist. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

- Stadtwerke Kronberg im Taunus (07.03.2017): Anregung, aufgrund der geplanten Errichtung eines Nahwärmenetzes im Plangebiet ein Benutzungs- und Anschlusszwang des Nahwärmenetzes in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen, allerdings bietet der abschließende Katalog zulässiger Nutzungen des § 9 Abs. 1 BauGB hierfür keine Grundlage. Weiterhin besteht die Notwendigkeit nicht, da der Vorhabenträger selbst ein Blockheizkraftwerk errichtet.
- Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG (08.03.2018): Hinweis, dass im Planbereich Versorgungsanlagen liegen und Bitte um weitere Beteiligung am Bauleitplanverfahren. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit mit Hinweisen und Anregungen unter anderem zur Anordnung der Tiefgaragenein- und Ausfahrt, zu potentiellen Störfaktoren wie Mehrverkehr, Lärm-, Luft- und Lichtimmissionen sowie die Müllandienung. Weiterhin wurden Bedenken zur Parksituation, zum Grüncharakter, zum Erscheinungsbild des Vorhabens, zum Maß der baulichen Nutzung, zum geplanten Gewerbebau sowie zum Artenschutz geäußert. Die Hinweise und Anregungen zu allen vorangegangenen Themen wurden zur Kenntnis genommen und bei Nachvollziehbarkeit einer baurechtlichen Prüfung unterzogen. Dabei wurden keine planungsrechtlichen Anhaltspunkte gefunden, die die Notwendigkeit gaben, den Anregungen zu entsprechen. Die Bedenken konnten ebenfalls durch die baurechtliche Prüfung sowie durch Darlegung und Klarstellung des Sachverhaltes der Planung zurück gewiesen werden.

Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Als Ergebnis der Abwägungsentscheidung bestand resultierend aus den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen kein Handlungsbedarf für eine Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, sodass dieser von der Stadtverordnetenversammlung am 12.04.2018 als Satzung beschlossen werden konnte.

4. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Kronberg im Taunus 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 Regionale Flächennutzungsplan weist darauf hin, dass in Kronberg aufgrund der naturräumlichen Lage und des Streuobstreichtums an den Ortsrändern die Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich neuer Wohn- und Gewerbegebiete sehr eingeschränkt sind. Art und Maß der baulichen Nutzung des vorliegenden Planvorhabens sind auf die klimatischen Erfordernisse und die umgebende Siedlungsstruktur mit einem hohen Durchgrünungsgrad abgestimmt. Unter dem Gesichtspunkt der Priorität der Innenentwicklung und Nachverdichtung des Siedlungsraumes vor der weiteren Inanspruchnahme von höherwertigen Flächen im Außenbereich, sind für das in dieser Form geplante Vorhaben keine prinzipiell anderweitigen Planungsmöglichkeiten erkennbar.

Kronberg im Taunus, den 04.06.2018