



Stadt Kronberg im Taunus

**Bebauungsplan „Bahnhofsquartier Baufeld II“
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
nach § 3c UVPG**

1 Einleitung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofsquartier Baufeld II“ sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Business-Hotels sowie des Kammermusiksaals mit Studien- und Verwaltungszentrum der Kronberg Academy geschaffen werden.

Zur Ausweisung gelangen ein Sondergebiet Businesshotel (SO_H) und ein Sondergebiet Anlagen für musikalische Zwecke (Kammermusiksaal mit Studien- und Verwaltungszentrum) (SO_M) gem. § 11 Abs. 2 BauGB.

Mit dem Sondergebiet mit der laufenden Nr. 2 (Sondergebiet Businesshotel (SO_H)) wird ein Vorhaben gemäß Nr. 18.1.2 der Anlage 1 des UVPG vorbereitet: *Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Bettenzahl von insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200.*

Festgesetzt wird vorliegend: Zulässig ist die Errichtung von Anlagen zur Beherbergung von Hotelgästen mit einer maximalen Anzahl von 110 Gästezimmern (Einzel-, Doppel-, Familienzimmern und Suiten) sowie an den Hotelbetrieb angegliederte Anlagen zur Nutzung durch Hotelgäste (bspw. Besprechungsraum, Fitnessraum, Frühstücksraum).

Gemäß der Plankarte des Bebauungsplans handelt es sich bei dem Sondergebiet mit der laufenden Nr. 1 (Sondergebiet Anlagen für musikalische Zwecke (SO_M)) um ein Vorhaben, das nicht von der Anlage 1 des UVPG erfasst wird. Eine Vorprüfung nach § 3c UVPG ist formal für das SO 1 zunächst nicht notwendig. Allerdings sieht die Planung eine gemeinsame Fläche für die Unterbringung der Tiefgarage vor und stellt so einen unmittelbaren Zusammenhang zwischen den Vorhaben her. Aufgrund der mittelbaren Funktionsnähe zu dem Sondergebiet mit der laufenden Nr. 2 wird es mit betrachtet.

Insgesamt ist für die gegenständliche Planung somit die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 3c UVPG erforderlich.

Es ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlüssiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (§ 3c UVPG). Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden (§ 3c Abs. 1 Satz 3 UVPG).

Die vorliegenden Unterlagen dienen somit als Grundlage für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für die Errichtung eines Kammermusiksaals mit Studien- und Verwaltungszentrum für musikalische Zwecke im westlichen, nördlichen und nordöstlichen Teilbereich des Plangebiets und eines Business-Hotels im südöstlichen Teilbereich des Plangebiets. Die Vorprüfung richtet sich in ihrem Aufbau maßgeblich nach den in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien.

2 Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c des UVPG

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 39 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), für die Überplanung des Baufeldes II des Bahnhofsquartiers im Sinne des § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung:

Bezeichnung des Vorhabens: **Bahnhofsquartier Baufeld II**

Tabelle: **Nähere Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung auf UVP-Pflicht**

1	Merkmale des Vorhabens	
1.1	Größe des Vorhabens	Das vom Investor bzw. den Investoren zu erwerbende Grundstück Baufeld II umfasst im Bebauungsplan eine Fläche von ca. 8.700 m ² , die sich im Besitz der Stadt Kronberg befindet. Der Teilbereich des Sondergebiets Anlagen für musikalische Zwecke (SO _M) mit der laufenden Nr. 1 umfasst eine Flächengröße von 6.670 m ² und der Teilbereich des Sondergebiets Hotel (SO _H) mit der laufenden Nr. 2 umfasst eine Flächengröße von 2.050 m ² .
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<p>Im Rahmen des Vorhabens sollen die Voraussetzungen für eine Neuordnung des Bahnhofsquartiers (Baufeld II) geschaffen werden. Im Rahmen dessen soll im westlichen, nördlichen und nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs ein Konzertgebäude und eine Studien- und Verwaltungseinrichtung für musikalische Zwecke sowie eine Tiefgarage errichtet werden (SO 1). Dieser Teil des Plangebiets besteht derzeit hauptsächlich aus Laubgehölzen und verwilderten Hausgärten. Im westlichen Bereich befindet sich eine öffentliche Grünanlage mit einer über 300 Jahre alten Kastanie. Im nördlichen/nordöstlichen Bereich befindet sich ein verwilderter Hausgarten mit Obstgehölzen. Der südliche Bereich wird von einem Teil eines Parkdecks (versiegelte Fläche) eingenommen.</p> <p>Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs soll ein Businesshotel mit Tiergarage errichtet werden. Dieses Sondergebiet (SO 2) dient der Unterbringung eines Hotels mit einer Bettenanzahl von unter 300 bzw. einer Gästezimmerzahl von weniger 200 mit den zugehörigen Anlagen und Einrichtungen. Dieser Teil des Plangebiets stellt derzeit einen bereits anthropogen überformten Standort mit großflächiger Versiegelung dar. Der betrachtete Teilbereich gehört zu einer Stellplatzanlage, bestehend aus einer versiegelten Fläche (Asphalt) im Osten und zwei Parkdecks im Westen. Der Teilbereich SO 2 umfasst eine versiegelte Parkplatzfläche sowie eine am südlichen Rand befindliche Mauer, die teils mit Efeuranken bewachsen ist. Die Mauer trennt die Parkplatzfläche von der topographisch höher gelegenen Straße.</p> <p>Östlich wird das Plangebiet von dem Bahnhofplatz des S-Bahnhofs Kronberg begrenzt. Dieser steht unter Denkmalschutz und wird im Rahmen des Bebauungsplanes erhalten bleiben. Die südliche Begrenzung des Plangebiets bildet die Bahnhofstraße und die westliche Grenze – jenseits des Parkdecks – die Schil-</p>

		<p>lerstraße mit dahinter liegendem denkmalgeschütztem Victoria-park. Im Norden befinden sich die restliche Parkplatzfläche und eine 3-4 m hohe Böschung.</p>
1.3	Abfallerzeugung	<p>Ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer; voraussichtlich kein Anfallen von Sonderabfällen.</p>
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigung	<p>Durch die geplanten Nutzungen sind Immissionen zu erwarten, die auf die Nachbarschaft durch die vorgesehene Tiefgaragenzufahrt einwirken. Emittenten sind des Weiteren die Andienung von Hotel und Kammermusiksaal sowie sich im Plangebiet auf den Freibereichen aufhaltende Personen.</p> <p>Auf das Plangebiet kommt es zu Geräuscheinwirkungen durch Kfz- und Schienenverkehr.</p> <p>Zur Bewertung der Emissionen und Immissionen wurde ein Schallgutachten (Schalltechnische Untersuchung, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, 26.11.2015) auf Grundlage eines potenziellen Nutzungsszenarios erstellt. Aufgabe der schalltechnischen Untersuchung war die Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das geplante Vorhaben sowie eine Prognose der Geräuscheinwirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Nachbarschaft.</p> <p>Das Plangebiet und seine Nachbarschaft werden bezüglich der Immissionsempfindlichkeit einem Mischgebiet zugeordnet. Die städtebauliche Erläuterung hierzu ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.</p> <p><u>Auf das Plangebiet einwirkende Verkehrsgeräusche</u></p> <p>Die schalltechnische Untersuchung für einen exemplarischen städtebaulichen Entwurf mit beispielhaftem Nutzungs- und Verkehrskonzept führt zu dem nachfolgend aufgeführten Ergebnis.</p> <p>Dem Plangebiet wird, analog zur vorbereiteten Nutzung, die auch Wohnen beinhaltet die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes zuerkannt. Zwar ist Wohnen grundsätzlich in ähnlicher Weise wie vorliegend vorbereitet auch in einem Gewerbegebiet, welches über einen geringeren Schutzanspruch verfügt, zulässig.</p> <p>Insbesondere aber aufgrund des südlich der Bahnhofstraße anschließenden faktischen Mischgebiets, gelangt für die gegenständliche Planung die Bewertung der Planung als Mischgebiet zur Anwendung.</p> <p>Im Tagzeitraum ist im Plangebiet der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für Mischgebiete von tags 60 dB(A) an der möglichen Bebauung bis auf die Südfassaden unmittelbar entlang der Bahnhofstraße eingehalten. Die Orientierungswertüberschreitungen betragen tags an den Südfassaden am möglichen Kammermusiksaal bis zu ca. 3 dB(A), am Hotel bis zu ca. 7 dB(A).</p>

		<p>Im Nachtzeitraum ist im Plangebiet der Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 /1/ für Mischgebiete von nachts 50 dB(A) am möglichen Kammermusiksaal und am Hotel bis auf die Südfassaden unmittelbar entlang der Bahnhofstraße sowie die Fassaden zum Platz zwischen den beiden Gebäuden eingehalten. Die Orientierungswertüberschreitungen betragen nachts am Kammermusiksaal an der Südfassade bis zu ca. 4 dB(A), an den Fassaden zum Platz bis ca. 10 dB(A), am Hotel an der Südfassade bis zu ca. 6 dB(A), an den Fassaden zum Platz bis zu ca. 3 dB(A).</p> <p>Der Gutachter empfiehlt in seiner Untersuchung die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auf Grundlage einer freien Schallausbreitung, die die derzeit auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen betrachtet.</p> <p>Untersucht wurden auch die sich durch die Planung der Investoren voraussichtlich ergeben Immissionen. Da sich die Planung zwar durch einen starken Vorhabenbezug auszeichnet, aber ein faktischer Angebotsbebauungsplan ist, werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Fassadendämmwerte in Abhängigkeit von Lärmpegelbereichen festgesetzt. Die Lärmpegelbereichen ergeben sich aus dem auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm.</p> <p>Da es durch die Vorhaben wie oben beschrieben voraussichtlich zu anderen Lärmpegelbereiche als abgebildet (vgl. Kapitel 2.7 „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. BImSchG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB“) kommen wird, werden hierzu gesondert Festsetzungen getroffen</p> <p><u>Aus dem Plangebiet auf die Nachbarschaft einwirkende Geräusche</u></p> <p>Basierend auf dem durch die Investoren vorgegeben exemplarischen Nutzungsszenario mit den oben beschriebenen Parametern, das das geplante Vorhaben abbildet und alle möglichen eingangs genannten Emittenten berücksichtigt führt die schalltechnische Untersuchung zu nachfolgend aufgeführten Ergebnissen, wobei die Tiefgaragenzufahrten die wesentlichen Emittenten darstellen:</p> <p>Hinsichtlich der Tiefgaragenzufahrten werden zwei Planfälle untersucht:</p> <p>Beim Planfall 1 erfolgen Zu- und Abfahrt zur gemeinsamen Tiefgarage mit ca. 180 Stellplätzen von Hotel und Kammermusiksaal / Studienverwaltungszentrum über die Bahnhofstraße auf Höhe der derzeit unbebauten Flurstücke 359/7 und 360/6.</p> <p>Planfall 2 enthält getrennte Zu-/Abfahrten für das Hotel einerseits und für den Kammermusiksaal / das Studienverwaltungszentrum andererseits. Die Anbindung der separaten Hotel-Tiefgarage mit</p>
--	--	--

		<p>ca. 44 Stellplätzen erfolgt wie beim Planfall 1 über die Bahnhofstraße. Die Anbindung des Kammermusiksaals / Studienverwaltungsentrums erfolgt im Osten über den Bahnhofplatz.</p> <p>Unter den in Kap. 5.3 bis 5.5 der schalltechnischen Untersuchung erläuterten Randbedingungen wird beim Planfall 1 auf den Grundstücken südlich der Bahnhofstraße bei Abfahrten nach Abendveranstaltungen nach 22 Uhr der gemäß TA Lärm /3/ zulässige Nachtrichtwert z. T. deutlich überschritten.</p> <p>Grund für die Überschreitungen ist, dass dieser Planfall eine gemeinsame Zu- und Abfahrt der Tiefgarage direkt auf die Bahnhofstraße vorsieht. Es findet eine Bündelung der möglichen Emissionsquellen an einem Ort statt.</p> <p>Beim Planfall 2 sind in der Nachbarschaft die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz eingehalten.</p> <p>Eingehalten werden können die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz deshalb, weil eine Verteilung der Verkehre stattfinden kann, vorbereitet durch die bereits auf Bebauungsplanebene ermöglichte doppelte Zufahrtssituation zur Tiefgarage.</p> <p>Hieraus folgt, dass der Planfall 2 aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ohne zusätzliche Maßnahmen zulässig ist, der Planfall 1 dagegen nur, wenn nach 22 Uhr die Kammermusiksaal-Tiefgaragenausfahrt nicht an der Bahnhofstraße erfolgt, sondern im Osten am Bahnhofplatz.</p> <p>Grundsätzlich soll eine Ausfahrt aus der Tiefgarage (für Hotelgäste) direkt auf die Bahnhofstraße auch nach 22:00 Uhr möglich sein, sofern mit technischen oder organisatorischen Maßnahmen Sorge dafür getragen wird, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Für das Sondergebiet 1 wird die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage nach 22:00 Uhr ausschließlich über den Bahnhofsvorplatz erfolgen, eine Zu- und Ausfahrt vor 22:00 Uhr über die Bahnhofstraße aber ebenso möglich sein.</p> <p>Die zwar auf Ebene des Bauantrages festzuhaltenden organisatorisch-baulichen Maßnahmen, wie bspw. das Installieren der Schranke weit innerhalb der Tiefgarage und nicht unmittelbar vor der Ein-/Ausfahrt um Anfahrtsgeräusche auf der Zufahrtsrampe zu vermeiden sowie Berechtigungskarten für Hotelgäste, können auf Bebauungsplanebene aber nicht festgesetzt werden.</p> <p>Aus städtebaulichen Gründen soll der untersuchte Planfall 2 im Bebauungsplan nicht abgebildet werden, denn je eine Ein- und Ausfahrt getrennt für die einzelnen Sondergebiete hätte zur Folge, dass der künftige Bahnhofplatz durch die Zufahrt für das Sondergebiet 1 vor 22 Uhr von KFZ-Verkehr dominiert würde.</p> <p>Vielmehr soll der Bahnhofplatz Aufenthaltsqualität erhalten und eine erhöhte Frequentierung durch Individualverkehr vermieden werden. Da eine Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt vor 22 Uhr für</p>
--	--	---

		<p>beide Sondergebiete aus Sicht des Schallimmissionsschutzes im Bereich der Bahnhofstraße möglich ist, soll diese auch bei der Realisierung der Vorhaben zur Anwendung kommen. Gleichzeitig soll eine Ein- und Ausfahrt zumindest für das Sondergebiet 1 nach 22 Uhr, wie im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung dargestellt, unterbunden werden. Zwar bietet der Katalog möglicher Festsetzungen des Paragraphen 9 BauGB keine rechtliche Grundlage, um ein Zu- und Abfahren über die Ausfahrt Bahnhofstraße zu unterbinden, allerdings ist die vorliegende Planung stark auf konkrete Projekte fokussiert. Die Investoren verpflichten sich im städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Kronberg dazu, über spätere Dienstbarkeiten, ein Zu- und Abfahren nach 22:00 Uhr direkt auf die Bahnhofstraße zu unterbinden. Die erforderlichen technischen Vorkehrungen zur Schließung der TG-Ein- und Ausfahrt, zumindest für das Sondergebiet 1, werden auf der Ebene des Bauantrages festgeschrieben. Dies gilt auch für auf Bauantragsebene festzuhaltende bauliche Maßnahmen, wie das Installieren der Schranke weit innerhalb der Tiefgarage und nicht unmittelbar vor der Ein-/Ausfahrt um Anfahrtsgeräusche auf der Zufahrtsrampe zu vermeiden</p> <p>Den Empfehlungen des Gutachters folgend fand die Festsetzung, dass der Nachweis, welche konkreten Maßnahmen zum immissionskonfliktfreien Betrieb der zukünftigen Nutzungen im Hinblick auf die Nachbarschaft ggf. erforderlich sind, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der einzelnen Vorhaben zu führen ist, Eingang in die Plankarte.</p> <p>Der Bebauungsplan bereitet mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die konfliktfreie Nutzung des Plangebietes vor. Immissionsschutzrechtliche Fragestellungen wurden auf Bebauungsplanebene erkannt und soweit es die gesetzlichen Vorgaben gestatten, auf Bebauungsplanebene bearbeitet. Weitere Maßgaben zum Immissionsschutz, insbesondere verhaltensbezogenen Vorgaben, fanden Eingang in vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Kronberg und den Investoren.</p> <p>Ungelöste immissionsschutzrechtliche, potenziell auftretende Konflikte sind insoweit nicht zu erkennen.</p> <p>Das Gutachten sowie die darin in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Kronberg, Katharinenstraße 7, 61476 Kronberg im Taunus im Fachreferat Stadtplanung während der üblichen Dienststunden sowie nach Vereinbarung eingesehen werden.</p>
1.5	Unfallrisiko, insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien	Es liegt kein vorhabenbedingtes Unfallrisiko vor.

2	Standort des Vorhabens	
2.1	Beschreibung der bestehenden Nutzung des Gebietes	<p>Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Innenstadt von Kronberg. Es besteht hauptsächlich aus Laubgehölzen und versiegelten Parkplatzflächen (P+R), die dem angrenzenden S-Bahnhof zugehören und sich stellenweise auf zwei Ebenen (2. Parkdeck) erstrecken. Ein Teil des Gebiets besteht aus verwilderten Hausgärten. Im westlichen Bereich befindet sich eine öffentliche Grünanlage mit einer über 300 Jahre alten Kastanie und einer Sitzbank.</p> <p>Die Fläche dient derzeit sowohl verkehrlichen Belangen als auch Erholungszwecken.</p>
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Boden, Wasser, Natur, Klima und Landschaft	<p><i>Beschreibung Boden</i></p> <p>Der Vorhabensbereich liegt inmitten von Flächen starker anthropogener Überprägung. Das hessische Landesamt für Umwelt und Geologie informiert auf seiner Internetseite (http://bodenviewer.hessen.de) über Eigenschaften und Funktionen der Böden in Hessen. Es werden Bodendaten auf unterschiedlichen Maßstabsebenen als Flächeninformation dargestellt. Hiernach ist der Geltungsbereich innerhalb der Flächen für Siedlung, Industrie und Verkehr zu finden.</p> <p>Da der Großteil des Bodens des SO1 nicht versiegelt ist, ist davon auszugehen, dass das Infiltrationsvermögen und das Bodenleben in einem guten Zustand sind. Durch die vorhandene großflächige Versiegelung und Verdichtung des Bodens des SO2 ist daher durchweg von einem gestörten Infiltrationsvermögen des Bodens und einer Beeinträchtigung des Bodenlebens auszugehen. Aus den genannten Gründen besitzt das Plangebiet des SO2 bereits jetzt nur ein geringes Retentionspotenzial für auftretende Niederschläge. Insgesamt ist für das Schutzgut Boden von einer bereits gegebenen weitgehenden Entwertung auszugehen.</p> <p><i>Beschreibung Wasser</i></p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes der Zone D. Im südlichen Bereich des Plangebiets verläuft ein verrohrter Bach. Im Rahmen der Planung wird dieser soweit zulässig geöffnet und oberirdisch geführt.¹</p> <p>Die im südlichen Bereich des Plangebiets verlaufende Bahnhofstraße ist als Teil eines Überschwemmungsgebiets ausgewiesen.</p> <p><i>Beschreibung Natur</i></p>

¹ Zur Dimensionierung des offenen Gerinnes und der Gestaltung in Abschnitten wurde ein Konzept erstellt, dass die zu erwartenden Wassermengen hydraulisch bemessen hat und Vorschläge zur Führung und Gestaltung des offen zu legenden Baches beinhaltet. Die Stadt Kronberg i.T. befindet sich (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) noch im Abstimmungsprozess mit den zuständigen Behörden bezüglich des für die Bachoffenlegung notwendigen wasserrechtlichen Verfahrens. Die Zustimmung der Behörden kann ausweislich der vorliegenden Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 4 und 4a BauGB vorausgesetzt werden.

		<p>Der Großteil der Fläche für das SO1 wird von Laubgehölzen eingenommen. Diese bieten u.a. Vögeln und Fledermäusen Fortpflanzungs- und Nahrungssuchhabitate. Vier Bäume (Kastanie, Buche, Ahorn) wurden als mögliche Habitatbäume nachgewiesen. Des Weiteren wurden drei Fledermausflugrouten in dem Plangebiet nachgewiesen. Ein Teil einer Flugroute verläuft durch den Planbereich des SO1. Die zweite Route verläuft entlang der Bahnhofstraße. Die dritte Flugroute führt mittig über die versiegelte Parkplatzfläche des SO1 und SO2.</p> <p><i>Beschreibung Klima</i></p> <p>Westlich an das Plangebiet angrenzend, befindet sich der Victoriapark, welcher ein wichtiges Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet darstellt. Das Plangebiet kann die Funktionen nur sehr eingeschränkt erfüllen.</p> <p><i>Beschreibung Landschaft</i></p> <p>Der Vorhabensbereich des SO1 ist derzeit zu einem Großteil unversiegelt und besteht aus bewachsenen Flächen mit Laubgehölzen.</p> <p>Der Vorhabensbereich des SO2 ist bereits versiegelt und somit anthropogen stark überprägt (vorhandene asphaltierte Parkplatzfläche/Parkdeck). Der ursprüngliche Charakter der Landschaft fehlt dadurch völlig.</p> <p>Im Nordwesten grenzt der denkmalgeschützte Victoriapark an das Plangebiet. Im Westen wird das Plangebiet durch den denkmalgeschützten S-Bahnhof Kronbergs begrenzt. Ein Teil des Bahnhofsvorplatzes fällt mit in das Plangebiet.</p>
2.3	Besonders geschützte Gebiete	<p>Die in Anlage 2 (2.3) zum UVPG genannten Schutzgüter sind an dem vom Vorhaben betroffenen Standort nicht vorhanden. Es liegen auch keine entsprechenden Gebiete im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Bei den nächstgelegenen entsprechenden Gebieten handelt es sich um das FFH-Gebiet Nr. 5817-302 „NSG Hinterste Neuwiese und NSG Waldwiesenbach bei Oberhöchstadt“ in ca. 1,6 km nördlicher bzw. nordöstlicher Entfernung und das Europäische Vogelschutzgebiet Nr. 5519-401 „Wetterau“ in ca. 17,6 km östlicher Entfernung.</p> <p>Von der Planung betroffen ist ein Heilquellenschutzgebiet der Zone HQS D (Datum der Verordnung: 30.10.1985; Staatsanzeiger 48852175).</p> <p>An das Plangebiet angrenzend befindet sich im Westen der denkmalgeschützte Victoriapark und im Osten ein denkmalgeschützter Bahnhof.</p>
2.4	In amtlichen Listen verzeichnete Denkmäler/Bodendenkmäler	<p>Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei nach § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) ein-</p>

		<p>getragene Kulturdenkmäler. die in der entsprechenden Denkmaltopographie Hochtaunuskreis, Wiesbaden 2013, auf den Seiten 304f und 358ff verzeichnet sind. 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.</p> <p>Aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind Kulturdenkmäler, d.h. Bodendenkmäler (§ 19 HDSchG), bekannt. Im Zuge von bodeneingreifenden Maßnahmen ist die zu berücksichtigenden.</p>
3	Merkmale der möglichen Auswirkungen	
3.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen des Gebietes	<p>Im SO 1 würde durch die vorliegende Planung am westlichen Rand des Plangebiets eine Sitzbank wegfallen. Außerdem würde eine über 300 Jahre alte Kastanie wegfallen, die den Platz (öffentliche Grünfläche) prägt. Durch die Niederlegung der Grünstrukturen und die Herausnahme der Parkbank verändert sich die Aufenthaltsqualität der Fläche zunächst. Die geplante Bebauung sieht aber einen mittig angeordneten Platz mit Aufenthaltsfunktion und Wegeverbindungen zwischen Bahnhof und Victoriapark vor. Insgesamt wird die steigende Aufenthaltsqualität der Fläche die Erholungsfunktion erhöht.</p> <p>In dem SO 1 und dem SO 2 würden P+R-Flächen wegfallen, welche an anderer Stelle ersetzt werden müssen. Hierfür ist vorgesehen im Bereich des S-Bahn-Haltespunktes Kronberg Süd Ersatz zu schaffen. Weitere Ausführungen hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.</p> <p>Die bestehenden Nutzungen des Bahnhofs und des Victoriaparks und ihre Status als Denkmäler bleiben durch die Planung erhalten.</p>
3.2	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft	<p><i>Auswirkungen Boden</i></p> <p>Durch die vorliegende Planung ergeben sich erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Natur im SO1. Das Bodenleben im Plangebiet des SO1 ist in einem guten Zustand. Daher besitzt das Plangebiet des SO1 ein Retentionspotenzial für auftretende Niederschläge. Insgesamt ist für das Schutzgut Boden davon auszugehen, dass die Planung eine Entwertung darstellt.</p> <p>Durch die vorliegende Planung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Natur im SO2. Es kommt zu keiner zusätzlichen Neuversiegelung. Vorliegend wird eine bereits stark anthropogen geprägte Fläche überplant.</p> <p><i>Auswirkungen Wasser</i></p> <p>Die Auswirkungen, besonders durch den Bau der Tiefgarage im</p>

		<p>SO2, auf das Heilquellenschutzgebiet, das Grundwasser und die Wassergewinnung sind derzeit nicht abzusehen. Allerdings bereitet die Planung keine Vorhaben vor, die über das übliche Maß (Tiefgarage) hinsichtlich der Bebauung in das Erdreich hinein, hinausgehen. Den Verboten der Schutzgebietsverordnung (Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten „Theodorus-Quelle“, Kronberg) des Heilquellenschutzgebietes vom 30.10.1985 (StAnZ Nr. 48, Jahr 85, Seite 2175) steht die Planung nicht entgegen.</p> <p>Weder der Hochtaunuskreis als untere Wasserschutzbehörde noch das Regierungspräsidium Darmstadt als obere Wasserschutzbehörde haben hinsichtlich der Tiefgarage und des Heilquellenschutzgebietes, des Grundwassers und der Wassergewinnung Bedenken geäußert.</p> <p>Das sich auf Teilen der im Geltungsbereich liegenden Bahnhofstraße erstreckende Überschwemmungsgebiet findet nachrichtlichen Eintrag in die Planzeichnung. Es bleibt von den Planungen unberührt.</p> <p><i>Auswirkungen Natur</i></p> <p>Im Eingriffsgebiet des SO1 geht eine große mit Laubgehölzen bewachsene Fläche verloren, bestückt mit Laubgehölzen unter denen sich auch eine über 300 Jahre alte Kastanie befindet, welche aus naturschutzfachlicher Sicht eine hohe Wertigkeit aufweist. Hierdurch entfallen Fortpflanzungs- und Nahrungssuchhabitats für die Tierwelt.</p> <p>Kastanien reagieren empfindlich auf Druckerhöhungen im Bereich des Wurzelwerkes. Nach Prüfung durch die planenden Architekten (Hochbau und Landschaftsplanung) ist ein Verlust des Baumes im Vollzug des Bebauungsplanes nicht auszuschließen.</p> <p>Da das Gebiet teilweise den genannten alten Baumbestand (Ecke Bahnhofstraße/Schillerstraße), Hausgärten, brachgefallene Kleingartengrundstücke und Teile des Bahnhofgeländes umfasst, wurden faunistische Untersuchungen zu den Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Bilche (Haselmaus) durchgeführt. Für diese Artengruppen wurde abgeprüft, ob und inwieweit es durch das Vorhaben zu Beeinträchtigungen von rechtlich geschützten Tierarten oder ihrer Lebensstätten kommen kann.</p> <p>Weitere Ausführungen hierzu finden sich im Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan „Berücksichtigung umweltschützender Belange“.</p> <p>Durch den Bebauungsplan ergeben sich nach dem aktuellen Kenntnisstand keine Hinweise auf Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG. Auch werden für die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Fledermausarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogel-</p>
--	--	--

		<p>arten unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 des BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL nicht erfüllt.</p> <p>Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind für höhlenbrütenden Vögel und Fledermäuse erforderlich. Da sich die Umsetzungsorte für diese Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches im Victoria-Park befinden, wurde ein Hinweis in die Plankarte aufgenommen: „Gemäß den gutachterlichen Empfehlungen (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Linden, 02.12.2015) sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Hochtaunuskreis im Victoria-Park je 12 Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen. Dabei sind für Fledermäuse als Quartiertypen Fledermausflachkästen und Fledermaushöhlen zu verwenden. Bei den Nisthilfen für Vögel sind neben allgemeinen Nisthöhlen auch Großraumnisthöhlen und Nischenbrüterhöhlen aufzuhängen.“</p> <p>Die Umsetzung und der dauerhafte Erhalt der Maßnahmen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und vertraglich zwischen der Stadt Kronberg und der Unteren Naturschutzbehörde beim Hochtaunuskreis geregelt.</p> <p>Diese Regelungen finden auch Eingang in die vertraglichen Regelungen zwischen der Stadt Kronberg im Taunus und den Investoren.</p> <p>Durch die Planung wären zwei der drei nachgewiesenen Fledermausflugrouten betroffen. Lediglich die Flugroute entlang der Bahnhofstraße würde in ihrem derzeitigen Zustand erhalten bleiben. Da die Gebäude allerdings praktisch parallel zu den derzeit bestehenden Flugbahnen der Fledermäuse verlaufen werden, ist keine Zerschneidung oder Barrierewirkung durch die geplante Bebauung gegeben.</p> <p>Durch die Planung wird das Untersuchungsgebiet zukünftig über mehr Leuchtmittel (Außen- und Werbeanlagenbeleuchtung) verfügen.</p> <p>Die Anlockwirkung künstlicher Lichtquellen birgt insbesondere für Insekten mehrere, oft tödliche Gefahren. Darüber hinaus führt künstliches Licht zu gesteigerter Flugaktivität und zu unnatürlich verlängerten Aktivitätszeiten der Insekten (durch diesen unnötigen Energieverbrauch und die damit einhergehende Erschöpfung gehen viele Individuen zugrunde). Auch die Nachtruhe bzw. die Aktivität von nachtaktiven Tieren kann durch Leuchtmittel gestört werden, weshalb, eine UV-arme Beleuchtung festgesetzt wird.</p> <p>Die Wahl des Leuchtmittels bestimmt das emittierte Lichtspektrum und damit in besonderem Maße die Anziehungskraft der Lichtquelle auf Insekten. Es sollen daher Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist: Zur Beleuchtung der Außenberei-</p>
--	--	---

		<p>che/Werbeanlagen sind Natriumdampf-(Nieder-) Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse oder LED-Lampen zu verwenden, deren Anlockung auf Insekten gering ist.</p> <p>Mit der Festsetzung wird die Störwirkung der von der Siedlung ausgehenden Beleuchtung auf Vögel und Fledermäuse in den umliegenden Flächen und die Anlockwirkung auf Insekten vermindert.</p> <p>Untersucht wurde auch das Vorkommen des Stieglitz': Für den Stieglitz wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang auch ohne CEF-Maßnahmen gewahrt bleiben, weil sowohl während als auch nach der Fertigstellung des Baufeldes II geeignete Ersatzlebensräume in den örtlich angrenzenden Hausgärten, an den Ruderalflächen der Bahngleisanlagen sowie in dem großräumigen und gehölzreichen Victoriapark bestehen bleiben. Zudem wird auf dem geplanten Studien- und Verwaltungsgebäude eine intensive Dachbegrünung umgesetzt, die für den Stieglitz relevante Kräuter und Stauden explizit berücksichtigt (vgl. Artenliste auf der Plankarte unter 9.1.1 Kräuter/ Gräser / Stauden).</p> <p>Wohl aber sind mit Blick auf die Umsetzung weiterer Baufelder die Belange des Stieglitzes über ein Konzept zur langfristigen Wahrung der Vogelart in den künftigen Planungen zu berücksichtigen, da sonst eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Art im Plangebiet nicht mehr ausgeschlossen werden kann.</p> <p><i>Auswirkungen Klima</i></p> <p>Die geplante Bebauung des Businesshotels mit einer Firsthöhe von über 20 m wird voraussichtlich Auswirkungen auf den Luftaustausch und das Kleinklima haben, da das Gebäude eine Barriere für die Abwinde aus dem Victoriapark in Richtung Südosten darstellen kann.</p> <p>Allerdings bildet das Hotel mit anderen Gebäuden keine geschlossene Baustruktur, sodass Winde das Gebäude umströmen können und eine Barrierewirkung sich auf ein Minimum beschränkt. Auch das Regierungspräsidium Darmstadt teilt in seiner Stellungnahme vom 28.09.2015 mit, dass der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft wurde. Die Prüfung habe ergeben, dass aus Sicht der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestünden.</p> <p><i>Auswirkungen Landschaft</i></p> <p>Durch die Planung fällt eine große Menge an Laubgehölzen weg. Allerdings finden sich um und nördlich des westlich angrenzenden Victoriasees weitere Laubgehölze, wodurch diese Auswirkung des Eingriffs eher geringe nachteilige Wirkungen hat.</p>
--	--	---

		<p>In Bezug auf die Höhe des entstehenden Hotelgebäudes wird es Veränderungen hinsichtlich des Ortsbildes geben.</p> <p>Zur Frage, ob die geplante Bebauung optische Auswirkungen auf den Victoriapark und den Bahnhof haben wird vgl. 3.4.</p>
3.3	Auswirkungen auf besonders geschützte Gebiete	<p>Es findet weder eine direkte Inanspruchnahme von besonders geschützten Gebieten statt noch sind erhebliche Auswirkungen auf umliegende Gebiete zu erwarten. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. Europäische Vogelschutzgebiete befinden sich in mindestens 1,5 km Entfernung zum Vorhabensbereich. Somit sind auch keine indirekten nachteiligen Wirkungen zu erwarten.</p> <p>Laut Staatsanzeiger sind in dem Heilquellenschutzgebiet der Zone HQS D Eingriffe in den Untergrund über 100 m Tiefe verboten. Da durch die geplante Bebauung solche Tiefen nicht erreicht werden, sind keine nachteiligen Wirkungen auf das Heilquellenschutzgebiet zu erwarten.</p>
3.4	Auswirkungen auf Denkmäler	<p>Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei nach § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) eingetragene Kulturdenkmäler, die in der entsprechenden Denkmaltopographie Hochtaunuskreis, Wiesbaden 2013, auf den Seiten 304f und 358ff verzeichnet sind. 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.</p> <p>Um nicht nur den reinen Substanzerhalt der denkmalgeschützten Bauten und Anlagen in Hessen zu ermöglichen, sondern darüber hinaus sowohl ihre Wirkung als den Kulturlandschaftsraum bestimmende Erinnerungssymbole zu sichern, wurde der § 16 (2) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes geschaffen, der besagt: "Der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten [...] will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann".</p> <p>Zur Prüfung eventueller Auswirkungen, wurde eine maßstabsgerechte Gebäudeabwicklung aus südlichen Richtungen, die den geplanten Konzertsaal, das Hotel und den Bahnhof nebeneinander zeigen, erstellt und dem Landesamt für Denkmalpflege zur Bewertung vorgelegt. Des Weiteren wurden Foto-Visualisierungen sowohl vom Bereich der Bahnhofstraße zur Verdeutlichung der Blickbeziehungen zum Bahnhofsgebäude als auch aus dem oberen Victoriapark auf den Schillerweiher und damit auch auf den möglicherweise dahinter stehenden Kammermusiksaal erstellt, um zu prüfen, ob die historischen Sichtbezüge in den unteren Park und den Weiher ins Tal hinein durch den Bau gestört werden könnten. Deutlich wird, dass aus Sicht des Parkes keine visuellen Beeinträchtigungen durch den geplanten Kammermusiksaal aufgrund seiner Einbettung ins Gelände und seiner geringen Gesamthöhe entstehen.</p>

	<p>Auch die Blickbeziehungen zum Bahnhofsgebäude werden sowohl von Westen als auch von Osten kommend völlig freigehalten. Die räumliche Distanz des geplanten Hotelbaukörpers mit ca. 43 m zum Bahnhofsgebäude lässt dem denkmalgeschützten Gebäude einen aus städtebaulicher Sicht ausreichenden Wirkungsraum. Durch die geplante Gestaltung des Bahnhofsplatzes mit einer Baumreihe und weiteren Solitären werden unterschiedliche Räume definiert. Damit erhält das Bahnhofsgebäude einen eigenständigen Wirkungsraum, der dieses gesondert zur Geltung bringt.</p> <p>Zu dieser Thematik hat es bereits zwischen der Stadt Kronberg i.T. und dem Landesamt für Denkmalpflege Abstimmungsgespräche ergeben. Eine abschließende Stellungnahme des Landesamtes wird noch erwartet und den städtischen Gremien vor Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) nachgereicht.</p> <p>Zur Berücksichtigung der Baudenkmäler wurden entsprechende Hinweise aufgenommen:</p> <p>Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei nach § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) eingetragene Kulturdenkmäler.</p> <p>Es handelt sich hierbei erstens um das Bahnhofsempfangsgebäude, das aus künstlerischen und geschichtlichen Gründen unter Denkmalschutz steht.</p> <p>Es handelt sich außerdem um den Victoriapark mit seinen Denkmälern.</p> <p>Vorhaben im Umfeld von Denkmälern können gem. § 16 Abs. 2 HDSchG genehmigungspflichtig sein.</p> <p>Neben den oberirdischen Denkmälern sind aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets Bodendenkmäler (§ 19 HDSchG) bekannt. Zur Sicherung dieser Bodendenkmäler wurden entsprechende Hinweise aufgenommen:</p> <p>Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 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.</p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn jeglicher Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da nicht auszuschließen ist, dass im Bebauungsplanbereich Bodendenkmälern auftreten und ggf. eine Baubeobachtung seitens der Behörde durchzuführen ist.</p>
--	--

3 Fazit

SO 1: Zwar führt das Vorhaben des SO 1 zunächst zu nachteiligen Umweltauswirkungen, die jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit und der angrenzenden anthropogenen Störungen und dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchungen mit den hieraus resultierenden Festsetzungen (UV-arme Beleuchtung, Artenliste Gründach intensiv für Stieglitz) und vertraglichen Regelungen (Schaffung von Ersatzhabitaten im Victoria-Park) zu vertreten sind.

SO 2: Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und bestehenden Nutzung und aufgrund dessen, dass die vorhandene Nutzung des Park and Ride-Parkplatzes verlagert wird führt das Vorhaben des SO 2 nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht erforderlich.