



**Bebauungsplan Nr. 155  
„Bleichstraße-Bahnhofstraße“**

**Begründung  
19. Oktober 2021**

**Stadt.  
Quartier**

Inhalt	Seite
<b>Teil 1 . Städtebauliche Planung .....</b>	<b>5</b>
1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung.....	5
2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben .....	6
2.1 Räumliche Lage.....	6
2.2 Bestandssituation.....	7
2.2.1 Bebauung und Nutzungen .....	7
2.2.2 Freiflächen .....	9
2.3 Planerische Vorgaben .....	9
2.3.1 Landesentwicklungsplan .....	9
2.3.2 Regionaler Flächennutzungsplan.....	9
2.3.3 Bebauungspläne .....	10
2.3.4 Fachgutachten .....	11
2.3.5 Städtebauliche Entwicklungen Bahnhofsumfeld .....	14
3 Städtebauliches Konzept.....	15
4 Festsetzungen des Bebauungsplans .....	18
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	18
4.1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	18
4.1.2 Mischgebiet .....	19
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	19
4.2.1 Grundfläche(nzahl), Geschossfläche(nzahl).....	20
4.2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen .....	22
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	28
4.3.1 Bauweise .....	28
4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen .....	29
4.4 Verkehrsflächen .....	29
4.5 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen .....	30
4.5.1 Stellplätze und Garagen.....	30
4.5.2 Nebenanlagen .....	30
4.6 Grünflächen.....	30
4.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	30
4.8 Ver- und Entsorgungsleitungen .....	31
4.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	31
4.9.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen .....	31
4.9.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern .....	32
4.9.3 Erhalten von Einzelbäumen.....	32
4.9.4 Eingrünen von Stellplätzen .....	32
4.9.5 Dachbegrünung von untergeordneten Gebäudeteilen und Garagen .....	33
4.9.6 Überdeckung von Tiefgaragen .....	33
4.9.7 Fassadenbegrünung .....	33
4.9.8 Befestigte Flächen, Terrassen.....	33
4.9.9 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen.....	33
4.9.10 Qualitätsbestimmungen und Pflanzliste .....	34

4.10	Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen.....	34
4.10.1	Rechtliche Grundlagen und Systematik der Festsetzungen .....	34
4.10.2	Materielle Anforderungen.....	35
4.11	Festsetzungen zur Gestaltung . Örtliche Bauvorschriften .....	36
4.11.1	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder.....	36
4.11.2	Gestaltung der Dächer .....	36
4.11.3	Fassadengestaltung.....	37
4.11.4	Einfriedungen.....	37
4.11.5	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	38
4.11.6	Werbeanlagen .....	38
4.12	Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung .....	39
<b>Teil 2 . Umweltbericht.....</b>		<b>40</b>
<b>5</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>40</b>
5.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans .....	40
5.1.1	Zielsetzung .....	40
5.1.2	Kernfestsetzungen des Bebauungsplans .....	40
5.1.3	Bedarf an Grund und Boden .....	41
5.2	Methodischer Aufbau und Definition des Untersuchungsumfangs.....	41
5.2.1	Methodischer Aufbau .....	41
5.2.2	Definition des Untersuchungsumfangs .....	42
5.3	In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans .....	42
5.3.1	Fachgesetze .....	42
5.3.2	Fachpläne.....	49
5.3.3	Kommunale Plangrundlagen und Zielvorgaben .....	53
5.4	Anlagen und Gutachten zum Umweltbericht.....	55
<b>6</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>56</b>
6.1	Fläche und Boden.....	56
6.2	Wasser .....	58
6.3	Pflanzen .....	60
6.4	Tiere .....	62
6.5	Landschaftsbild.....	68
6.6	Biologische Vielfalt .....	69
6.7	Luft und Klima .....	69
6.8	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete und sonstiger Schutzgebiete .....	71
6.9	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung.....	72
6.10	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	75
6.11	Wechselwirkungen.....	75
6.12	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt .....	76
6.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	76
6.14	Berücksichtigung der langfristigen Klimaentwicklung .....	76
6.15	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	76

6.16	Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	76
6.17	Zusammenfassung der Ergebnisse.....	77
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich .....</b>	<b>78</b>
7.1	Fläche und Boden.....	78
7.2	Wasser .....	79
7.3	Pflanzen .....	79
7.4	Tiere .....	80
7.5	Landschaftsbild.....	82
7.6	Biologische Vielfalt .....	82
7.7	Luft und Klima .....	82
7.8	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete und sonstiger Schutzgebiete .....	83
7.9	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung.....	83
7.10	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	84
7.11	Wechselwirkungen.....	84
7.12	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt .....	84
7.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	84
7.14	Auswirkungen auf die langfristige Klimaentwicklung.....	85
7.15	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	85
7.16	Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	85
7.17	Zusammenfassung der Ergebnisse.....	85
<b>8</b>	<b>Eingriffs- /Ausgleichsbilanz .....</b>	<b>87</b>
<b>9</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>87</b>
<b>10</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....</b>	<b>88</b>
<b>11</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>88</b>
11.1	Methodik und Kenntnislücken.....	88
11.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	88
11.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	90
11.4	Quellenverzeichnis .....	92
<b>Teil 3. Verfahren . Rechtsgrundlagen .....</b>		<b>93</b>
<b>12</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>93</b>
<b>13</b>	<b>Verfahrensschritte.....</b>	<b>93</b>
<b>14</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>94</b>

## Teil 1 . Städtebauliche Planung

### 1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 155 „Bleichstraße – Bahnhofstraße“ liegt an der Nahtstelle zwischen Innenstadt, Berliner Platz und dem städtebaulichen Entwicklungsgebiet „Bahnhofquartier“ zwischen Frankfurter Straße, Bleichstraße, Schwarzem Weg sowie Bahnhofstraße.<sup>1</sup>

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 „Bleichstraße-Bahnhofstraße“ geben die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen rund um den Bahnhofplatz der Stadt Kronberg sowie der geplante Abriss des Kronberger Hofes im Nordwesten des Geltungsbereichs. Die Stadt Kronberg im Taunus ist Teil der Stadtregion Frankfurt am Main und stellt einen attraktiven Wohnstandort dar. Im Hinblick auf den bestehenden und auch in absehbarer Zukunft anhaltenden Siedlungsdruck verfolgt die städtebauliche Planung das Ziel, langfristig eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten und das Gebiet einer für den Bestand verträglichen Nachverdichtung zuzuführen und den Charakter der bestehenden Bebauung, sowie den Landschaftsraum durch Erhalt des Grünstreifens gegenüber des Victoriaparks als Übergang zu einer städtischen Bebauung zu erhalten. Dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund der heterogenen Gebietsstruktur war eine umfassende Betrachtung der bestehenden Bauungs- und Nutzungsstrukturen notwendig. Im Rahmen der städtebaulichen Planung wurden zunächst eine Bestandsaufnahme und Analysen durchgeführt. Darauf aufbauend wurden die Entwicklungspotenziale vor dem Hintergrund der besonderen Lage im Stadtgebiet herausgearbeitet.

Ziele der Planung sind:

- Eine für das Gebiet verträgliche Nachverdichtung mittels Ergänzung des Bestands durch Neubauten, die sich hinsichtlich ihrer Kubatur in den städtebaulichen Kontext einfügen,
- die Bereitstellung von Wohnraum in angemessenem Rahmen als Reaktion auf die in den vergangenen Jahren erheblich gestiegene Nachfrage im Rhein-Main-Gebiet,
- die Wiederherstellung eines möglichst natürlichen Hangverlaufs nach Abbruch und Neubebauung, um eine günstige topografische Einbindung der Bebauung und Höhenentwicklung innerhalb des Areals zu erzielen, sowie
- die zielgenaue und nachhaltige Steuerung der städtebaulichen Entwicklung über planungsrechtliche Festsetzungen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg im Taunus hat am 14.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 „Bleichstraße – Bahnhofstraße“ für das Gebiet beschlossen, zunächst im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Abweichend vom dem Aufstellungsbeschluss wurde jedoch nachträglich mit dem Beschluss vom 14.06.2018 die Verfahrensart geändert, um die Handlungsfähigkeit der Stadt Kronberg für die Umsetzung eines geeigneten und nachhaltigen städtebaulichen Konzepts hinreichend sicherstellen zu können. Der Bebauungsplan wird nunmehr im regulären Verfahren gemäß § 2 BauGB mit integrierter Umweltprüfung aufgestellt.

Die anspruchsvolle städtebauliche Situation, einerseits durch die Nähe des Plangebiets zu Bahnhof und Innenstadt, andererseits durch die herausragende Lage des ehemaligen Kronberger Hofes vis-à-vis zum Victoriapark, und nicht zuletzt die bewegte Topografie erfordern eine intensive

---

<sup>1</sup> Auf Grund der topografischen Gegebenheiten wird im Weiteren zwischen der oberen (südöstlich des Plangebiets) und unteren Bahnhofstraße (nordöstlich des Plangebiets am Bahnhof) unterschieden.

Auseinandersetzung mit den konkreten örtlichen Verhältnissen. Das Bestehen gegensätzlicher Planungsabsichten macht eine zielgenaue Steuerung künftiger Entwicklungen unabdingbar.

Zur Sicherung der Planung hat die Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2018 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich beschlossen. Die Veränderungssperre gemäß den §§ 14, 16 und 17 BauGB ist mit Bekanntmachung vom 20.07.2018 in Kraft getreten. Inzwischen wurde diese durch den Beschluss vom 25.06.2020 um ein weiteres Jahr verlängert und gilt bis zum 19.07.2021.

## **2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**

### **2.1 Räumliche Lage**

Die Stadt Kronberg im Taunus liegt im Hochtaunuskreis nordwestlich der Stadt Frankfurt am Main und ist Teil der Metropolregion Frankfurt / Rhein-Main. Der Luftkurort setzt sich aus den drei Stadtteilen Kronberg, Oberhöchststadt und Schönberg zusammen. Nördlich und östlich des Stadtgebiets erstreckt sich Oberursel, im Südosten liegt Steinbach. Westlich grenzt Kronberg an Königstein und im Süden an Eschborn und Schwalbach.

Verkehrlich ist die Stadt Kronberg optimal angebunden. In einer Entfernung von etwa 18 km liegt die Stadt Frankfurt am Main, die zum einen über die L 3005 und die A 66 oder A 648 in einer knappen halben Stunde mittels Pkw angefahren werden kann. Weiterhin verfügt Kronberg über einen Bahnhof, der sich unmittelbar nördlich des Plangebiets befindet. Somit ist Frankfurt am Main ebenfalls per S-Bahn erreichbar (S4). In nordöstlicher Richtung liegt Bad Homburg vor der Höhe. Über die B 455 kann die ca. 13 km entfernte Kreisstadt angefahren werden.

Das ca. 2,8 ha große Plangebiet grenzt östlich an das Stadtzentrum an und bildet den stadträumlichen Übergang zum sich im Bau befindlichen Bahnhofsquartier „Baufeld II“ mit Kammermusiksaal, Studien- und Verwaltungszentrum der Kronberg Academy, einem bereits errichteten Hotelneubau sowie dem Bahnhof Kronberg (Taunus).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 155 „Bleichstraße-Bahnhofstraße“ wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die untere Bahnhofstraße mit angrenzendem Bahnhofsgebäude und im Bau befindlichen Bahnhofsquartier Baufeld II,
- im Nordwesten durch die Bleichstraße sowie den gegenüberliegenden Victoriapark,
- im Westen durch die an der Bleichstraße liegende Bebauung,
- im Süden durch die Frankfurter Straße, sowie
- im Osten und Südosten durch die obere Bahnhofstraße.

Der Geltungsbereich (siehe nächste Seite) umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Kronberg:

#### **Flur 8:**

Nr. 51/1, 55/1, 56/1, 55/2, 56/2, 51/9, 51/11, 51/13, 55/13, 51/14, 51/15, 51/16, 55/16, 40/18, 55/18, 55/19, 55/20, 55/21, 55/22, 55/23, 40/25, 40/26, 40/27, 55/34 teilweise, 55/35 teilweise, 208/55, 341/55, 348/55; 147/120 teilweise;

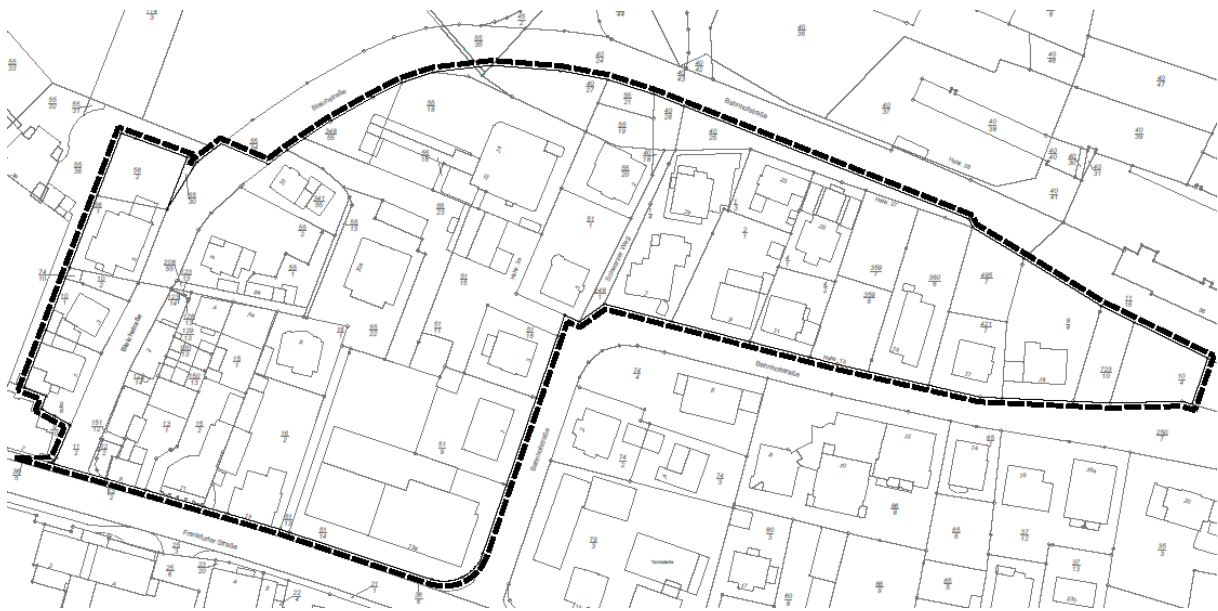
#### **Flur 17:**

Nr. 2/1, 4/1, 248/1, 4/2, 1/3, 1/4, 8/4, 10/4, 359/6, 360/6, 359/7, 421/7, 495/7, 723/10;

#### **Flur 19:**

Nr. 10/1, 13/1, 15/1, 16/1, 10/2, 11/2 teilweise, 12/2, 13/2, 15/2, 16/2, 36/6 teilweise, 9/8, 74/10, 151/12, 123/13, 126/13, 129/13, 130/13, 150/13, 123/14 und 126/14.

## Geltungsbereich Bebauungsplan



© Eigene Darstellung, basierend auf Vermessungsgrundlage Post-Gärtner (Kataster)

## 2.2 Bestandssituation

Als Grundlage für die stadträumlichen Überlegungen diente eine Bestandsanalyse des Ortes und der näheren Umgebung in den Bereichen Nutzungen, Bebauungsstruktur sowie Freiraum und Erschließung. Die Ergebnisse der Analyse werden im Weiteren zusammenfassend dargestellt.

### 2.2.1 Bebauung und Nutzungen

Die Analyse der bestehenden Bebauung zeigt eine heterogene Struktur von freistehenden Einzelgebäuden mit bis zu drei Geschossen mit Dach- und teilweise in den Hang geschobenen Gartengeschossen. Ausnahme innerhalb des Plangebiets bildet das Gebäude Frankfurter Straße 13a mit bis zu sieben Geschossen. Der niedrigere Gebäudeteil weist ein Flachdach auf.

Die Mehrheit der Gebäude innerhalb des Areals verfügt hingegen über geneigte Dächer in unterschiedlicher Ausbildung (z. B. Walmdach, Zeltdach, Satteldach). Während die bestehende Bebauung im Wesentlichen den Straßenräumen folgt und ablesbare Raumkanten ausbildet, tritt der Bestand in der Kurve der Bleichstraße gegenüber dem Victoriapark zurück. Im nördlich angrenzenden Bahnhofsviertel entsteht hingegen ein stadtbildprägendes Gebäudeensemble mit starker Außenwirkung.

Im östlichen Bereich, entlang der oberen Bahnhofstraße, sind ausschließlich Wohnnutzungen anzutreffen, wohingegen sich die Frankfurter Straße und Teile der Bleichstraße durch eine Mischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen auszeichnen. Diese Mischung setzt sich auch an der unteren Bahnhofstraße in Richtung Bahnhofsgebäude fort. Der im Bau befindliche Kammermusikaal, das Studien- und Verwaltungszentrum und das Hotel setzen neue Schwerpunkte im Bereich Kultur und Bildung. Somit ergibt die Analyse der Nutzungen das Bild einer funktionalen Durchmischung entlang der Verbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt, während entlang der oberen Bahnhofstraße die Wohnnutzung überwiegt.

## Luftbild Plangebiet Bleichstraße-Bahnhofstraße



© Eigene Darstellung, basierend auf: Orthofoto Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Innerhalb des Plangebiets liegen drei Grundstücke mit denkmalgeschützten Gebäuden.<sup>2</sup> Es handelt sich hierbei um die folgenden Bauwerke:

#### Wohn- und Geschäftshaus Bleichstraße 2, Flur 8, Flurstück 126/12

Das nach dem Entwurf von Otto Bäßler um 1907 bis 1908 erbaute Haus weist einen von heimatlichen Historismen durchzogenen Jugendstil auf. Besonders markant: mit Arkaden gegliedertes Erdgeschoss, Eckturm und Fränkischer Erker. Ineingeschobene Satteldächer erhöhen das Gebäude optisch.

#### Wohn- und Geschäftshaus Frankfurter Straße 13, Flur 19, Flurstück 16/2

Der Entwurf für das Wohn- und Geschäftshaus stammt von Kurt Friedenberg, erbaut wurde das Gebäude mit barockisierenden Elementen im Jahr 1911. Die dreiachsige Front, die horizontal durch ein Gesims gegliedert ist, wird von einem breit angelegten Zwerchhaus überhöht.

#### Mehrfamilienhaus Bahnhofstraße 15, Flur 17, Flurstück 306/6

Das Gebäude wurde durch die Architekten Walter Schwagenscheidt und Tassilo Sittmann im Auftrag der „Gemeinnützigen Baugenossenschaft“ um 1954 erbaut und erhielt 1955 den Hessenpreis. Es besticht durch seine Einfachheit mit gezielt gesetzten, gegliederten Einzelheiten. Die Bauvolumen sind in Längsrichtung gegeneinander verschoben und in ihrer Höhe um ein Geschoss versetzt.

<sup>2</sup> Quelle: <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de> (aufgerufen am 02.10.2020, 16:00 Uhr).



### **2.2.2 Freiflächen**

Die Analyse der direkten Umgebung und der freiräumlichen Bestandssituation innerhalb des Plangebiets unterstreicht den identitätsstiftenden Charakter der Landschaft und Grünstrukturen für die Stadt Kronberg im Taunus, die maßgeblich zur Standortattraktivität beitragen.

Der Standort profitiert von seiner direkten Nachbarschaft zum Victoriapark. Dadurch wird der Übergang zwischen Landschaftspark und Siedlungsbereich zu einem zentralen Thema des Ortes. Der Park ist ein von Fußgängern besonders häufig genutzter Ortseingang/-ausgang und stellt eine wichtige Zuwegung vom Siedlungsrand in die freie Landschaft dar.

Ein Grünzug sowie das Vorranggebiet für den Regionalparkkorridor verlaufen nördlich im Bahnhofsquartier.

Prägendes Merkmal des Ortes mit besonderem Einfluss auf Bebauungsstrukturen ist die topografische Situation in steiler Nordhanglage.

Die privaten Grundstücke zeichnen sich durch Hausgärten oder Grünanlagen aus. Größere Flächen sind auch mit Asphalt oder Pflaster versiegelt. Im Rahmen der Bestandsaufnahme sind alle im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen erfasst worden. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf die Anlage 2 des Umweltberichts „Beschreibung der Biotoptypen und Nutzungen“ verwiesen.

## **2.3 Planerische Vorgaben**

Ergänzende Ausführungen sind dem Umweltbericht, Kapitel 5.3 „In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans“ - Unterpunkt „Fachpläne“ zu entnehmen.

### **2.3.1 Landesentwicklungsplan**

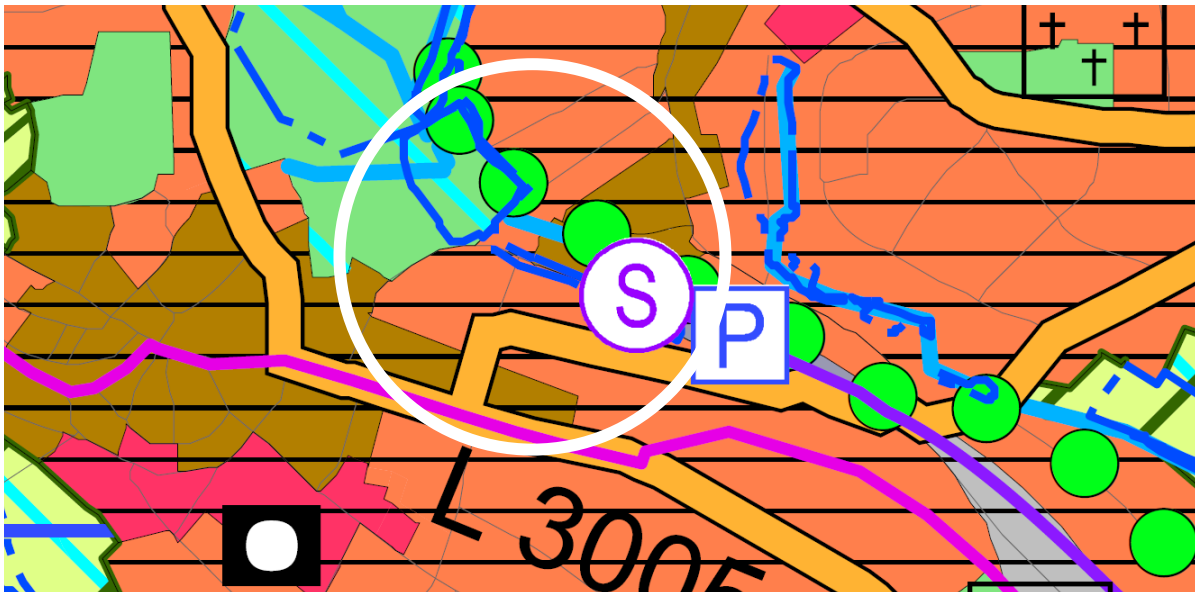
Gemäß den Darstellungen des Landesentwicklungsplans (LEP Hessen 2000, 3. Änderung vom 10. September 2018) grenzt die Stadt Kronberg südlich an einen ökologischen Verbundraum mit überregional bedeutsamer Freiraumfunktion an. Die Bundesstraße B 455 als zweistreifige Fernstraße sowie der Anschluss an das regionale Schienennetz (Nebenverkehrsstrecke) am Bahnhof Kronberg verbinden die Stadt mit dem regionalen Verkehrsnetz.

### **2.3.2 Regionaler Flächennutzungsplan**

Kronberg im Taunus liegt im Ballungsraum FrankfurtRheinMain und somit im Planungsraum des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS / RegFNP). Die Stadt wird als Mittelzentrum und überörtliche Nahverkehrs- und Siedlungsachse ausgewiesen. Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt in der nachfolgenden Abbildung für das Plangebiet im nördlichen Teil entlang der Bleichstraße und unteren Bahnhofstraße eine Nutzung als Wohnbaufläche (Bestand) sowie entlang der Frankfurter Straße eine gemischte Baufläche (Bestand) dar. Nördlich verläuft das Vorranggebiet für den Regionalparkkorridor.

Der im Bebauungsplan vorgesehene größere Mischgebietsanteil (ca. 0,8 ha auf dargestellter Wohnfläche) kann nach Feststellung des Regionalverbands FrankfurtRheinMain als an die städtebaulichen Entwicklungsziele in diesem Bereich angepasst angesehen werden. Eine Anpassung der Darstellung an die Festsetzung im Bebauungsplan kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Neuaufstellung des RPS / RegFNP erfolgen.

Auszug aus dem RegFNP 2010



© Regionalverband FrankfurtRheinMain

Der RPS/RegFNP enthält des Weiteren Vorgaben zur Wohnungsdichte, gegliedert nach Siedlungstypen und bezogen auf Bruttowohnbau land (Ziel Z3.4.1-9). Diese Dichtevorgaben dienen als Grundlage zur Dimensionierung der Vorranggebiete Siedlung, zur Umsetzung des Ziels des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sowie zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen durch hohe Verdichtung oder zu niedrige Auslastung kommunaler Infrastruktur.

Größere Teile des Plangebiets werden als Mischgebiet (MI) und nicht als Wohnbauflächen ausgewiesen, sodass eine unmittelbare Anwendung der Dichtevorgaben für Wohnbauflächen (45-60 WE/ha für den Einzugsbereich von Haltestellen des U- und S-Bahn-Verkehrs im verstärkten Bereich) nicht möglich ist. Den Wohnanteil aus Mischgebieten herauszurechnen, würde zu falschen Ergebnissen führen, weil dieser Anteil nicht definiert ist und in der Praxis starken Schwankungen unterliegt. Hinzu kommt, dass das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut ist, was die Steuerungsmöglichkeiten der städtebaulichen Planung erheblich einschränkt.

Dessen ungeachtet sind die Dichtevorgaben im Plangebiet betrachtet worden. Die Summe der bestehenden und der potenziell möglichen Wohneinheiten in den allgemeinen Wohngebieten liegt bei ca. 130, wobei die Fläche des Bruttobaulands 2,8 ha beträgt. Somit errechnet sich eine Dichte nur für den Wohnungsanteil von 46 WE / ha Bruttobauland, zuzüglich der Flächen für die Mischnutzung. Zieht man außerdem die mit 1,0 bis 1,2 festgesetzte Geschossflächenzahl in Betracht (GFZ), bewegt sich die Siedlungsdichte in einem angemessenen und verträglichen Rahmen.

### 2.3.3 Bebauungspläne

Bei dem Plangebiet Bleichstraße - Bahnhofstraße handelt es sich um einen unbepflanzten Innenbereich. Direkt an das Plangebiet grenzen die folgenden rechtskräftigen Bebauungspläne an:

- 110 - Frankfurter Straße - Bahnhofstraße - Minnholzweg, Inkrafttreten: 11.11.1975; 110-1 - 1. Änderung, Inkrafttreten: 21.09.2005;
- 123 A - Hainstraße / Frankfurter Straße / Bleichstraße, Inkrafttreten: 06.03.2002;
- 141 - Berliner Platz, Inkrafttreten: 03.02.2004;

- 143 - Berliner Platz / Hartmuthstraße, Inkrafttreten: 07.10.2005; 143-1 - 1. Änderung, Inkrafttreten: 04.02.2009 und
- 154 - Bahnhofsquartier Baufeld II, Inkrafttreten: 16.04.2016.

### 2.3.4 Fachgutachten

#### Verkehrsgutachten, Stand August 2019

Für die Rahmenplanung des nördlich angrenzenden Bahnhofsumfelds wurde im Juni 2015 mit Anpassungen im Juli 2017 eine Verkehrsuntersuchung erstellt,<sup>3</sup> die im August 2019 auf Grundlage der fortgeschriebenen Rahmenplanung ergänzt worden ist.<sup>4</sup> Die Ergebnisse dieser Untersuchung beziehen sich auf die gleichen Verkehrsräume, die für die vorliegende Planung relevant sind. Aufgrund der Aktualität dieser Verkehrsuntersuchung werden die für die vorliegende Planung relevanten Ergebnisse im Anschluss zusammenfassend dargestellt.

Ziel der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung war die Überprüfung der Knotenpunkte im umliegenden Straßennetz hinsichtlich ihrer Kapazitäten, die zusätzlichen Verkehre aller geplanten Nutzungen im Bahnhofsumfeld aufnehmen zu können. Dabei wurden die folgenden umliegenden Knotenpunkte im Rahmen der Leistungsfähigkeitsuntersuchung untersucht:

- Friedrichstraße / Schillerstraße;
- Bleichstraße / Frankfurter Straße;
- Frankfurter Straße / Jaques-Reiss-Straße;
- Jaques-Reiss-Straße / Oberhöchststädter Straße;
- Ludwig-Sauer-Straße / Oberhöchststädter Straße;
- Frankfurter Straße / Bahnhofstraße / Hartmuthstraße.

Betrachtet wurde jeweils die vormittägliche und nachmittägliche Spitzenstunde im Prognose-Planfall des Jahres 2025, d. h. der Verkehrsablauf bei Umsetzung aller geplanten Nutzungen im Gebiet des Rahmenplans Bahnhof. Zum Nachweis einer funktions- und leistungsfähigen äußeren Verkehrerschließung wird die Leistungsfähigkeit der genannten Knotenpunkte nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS)<sup>5</sup> überprüft. Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der geplanten Zufahrt erfolgt nach den Qualitätsstufen A (sehr gut) bis F (ungenügend).

Da sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf verschiedene Richtungen verteilt und der Kammermusiksaal i. d. R nur abends Zusatzverkehr erzeugt, ist die Belastungszunahme an den umliegenden Knotenpunkten während der Spitzenstunden vergleichsweise gering.

An den untersuchten Knotenpunkten der Frankfurter Straße können alle Knotenpunktströme bei der Gesamtbelastung des Prognosejahres 2025 zu allen Tageszeiten mindestens mit **Verkehrsqualitätsstufe C** abgewickelt werden. Die längsten Wartezeiten (QSV C) müssen – jeweils während der nachmittäglichen Spitzenstunde – am Knotenpunkt „Frankfurter Straße / Bahnhofstraße“ Linksabbieger in die Bahnhofstraße sowie am Knotenpunkt „Frankfurter Straße / Jacques-Reiss-Straße“ Linksabbieger in die Jacques-Reiss-Straße und aus der Jacques-Reiss-Straße ausfahrende Verkehrsteilnehmer in Kauf nehmen.

---

<sup>3</sup> R+T Ingenieure für Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung Rahmenplan Bahnhof, Kronberg im Taunus. Darmstadt: Juli 2017.

<sup>4</sup> R+T Ingenieure für Verkehrsplanung: Ergänzung Verkehrsuntersuchung Rahmenplan Bahnhof, Kronberg im Taunus. Darmstadt: August 2019.

<sup>5</sup> Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2001, Fassung 2009.

Aufgrund einer Änderung des Nutzungskonzeptes (Bahnhofsgebäude) wurde die dargestellte Verkehrsuntersuchung im August 2019 ergänzt. Die Überprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Änderungen einzelner Nutzungen sogar von einer geringeren Verkehrsmenge ausgegangen werden kann und die Leistungsfähigkeit weiterhin an allen Knotenpunkten gegeben ist.

Die durch den Bebauungsplan entstehenden zusätzlichen Verkehre können aus den oben genannten Gründen als verträglich eingestuft werden. Es sind daher keine Leistungsfähigkeitsprobleme oder Straßenraumunverträglichkeiten im umliegenden Straßennetz zu erwarten.

Insgesamt wird das Bahnhofsumfeld als der am besten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossene Bereich in Kronberg bewertet und demnach als ein geeigneter Standort für eine umweltfreundliche bauliche Entwicklung beurteilt.

### **Verkehrsgutachten, Stand November 2020**

Anlässlich der baulichen Entwicklungen im Bahnhofsumfeld, der derzeitigen Öffnung der Bleichstraße im Zweirichtungsverkehr und der Fortschreibung auf das Prognosejahr 2030 war eine erneute Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung erforderlich. In einem ersten Schritt wurde durch das Ingenieurbüro R+T das gegenwärtige KFZ-Aufkommen ermittelt. An mehreren Knotenpunkten wurden hierfür an einem repräsentativen Werktag videobasierte Vergleichszählungen durchgeführt, im 15-Minuten-Intervall (über insgesamt 8 Stunden) in den vor- und nachmittäglichen Spitzenstunden und differenziert nach Fahrzeugarten. Neben der Ermittlung des Hochrechnungsfaktors „Tageswerte“ wurden einige Querschnitte über 24 Stunden auf ihre Tages- bzw. Nachtanteile für den Kfz- und Lkw-Verkehr untersucht.

Mittels Vergleich der verschiedenen Datensätze kommen die Verkehrsgutachter zu folgenden Ergebnissen:

- Entlang der Frankfurter Straße ist ein Rückgang der Kfz-Verkehrsmengen (ca. 10 bis 15 %) gegenüber der Zählung von 2014 festzustellen;
- es ist ein Rückgang des ausfahrenden Verkehrs zu verzeichnen, ausgehend vom Bahnhof in Richtung Innenstadt (ca. 20 %);
- es ist ein erhöhter einfahrender Verkehr ersichtlich, ausgehend von der Innenstadt in Richtung Bahnhof.

Der reduzierte Verkehr lässt sich vor allem durch die anhaltende Covid 19-Pandemie und den Wegfall des Parkdecks erklären. Die Erhöhung des einfahrenden Verkehrs resultiert hingegen auf der derzeitigen Aufhebung der Einbahnstraßenregelung in der Bleichstraße. Nach Betrachtung der gegenwärtigen Untersuchungsergebnisse und Umstände wurden die KFZ-Verkehrsmengen in allen Querschnitten um 15 % angehoben.

Im Anschluss wurde die Verkehrsprognose für das Prognosejahr 2030 ermittelt. Das Gutachten stellt hierbei die Prognose-Nullfall 2030 und die Prognose-Planfall 2030 gegenüber. Die Prognose-Nullfall 2030 betrachtet die Verkehrsentwicklung bis 2030 ohne die geplante bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs, geht allerdings von einer allgemeinen Verkehrszunahme von 0,5 % / Jahr aus. Die Prognose-Planfall 2030 hingegen betrachtet die verkehrliche Entwicklung mit der Neuplanung innerhalb des Geltungsbereichs und ermittelt den dadurch prognostizierten Neuverkehr. Hieraus ergibt sich ein vermuteter Neuverkehr von:

- 167 Kfz-Fahrten/24 Stunden, davon 10 Lkw-Fahrten (> 3,5t);
- 14 Kfz-Fahrten während der vormittäglichen Spitzenstunde;
- 16 Kfz-Fahrten während der nachmittäglichen Spitzenstunde;
- insgesamt 13 Kfz-Fahrten während der Nachtstunden (22:00 bis 06:00 Uhr).

Zusammenfassend kommt das Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis, dass durch das Plangebiet Bleichstraße – Bahnhofstraße kein relevanter Neuverkehr zu erwarten ist. Es ist weiterhin davon auszugehen, dass die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte bestehen bleibt.

Die ermittelten Verkehrsmengen dienen zudem als Grundlage für die nachfolgend beschriebene schalltechnische Untersuchung. Hierfür erfolgte eine Umrechnung der ermittelten Verkehrsdaten auf die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV-Werte) und auf andere wichtige Parameter, wie z. B. den Schwerverkehrsanteil.

### **Schallgutachten**

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf Teil 2, Kapitel 6.9 „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung“ verwiesen. Im Umweltbericht sind die wesentlichen Aussagen und Ergebnisse zusammengefasst.

### 2.3.5 Städtebauliche Entwicklungen Bahnhofsumfeld

Die städtebauliche Entwicklung des rund 0,5 ha großen Baufelds II orientiert sich an den Ergebnissen eines Architekturwettbewerbes im Jahr 2014. Aus diesem gingen folgende Planungseckpunkte hervor:

- Der östliche Bereich ist für Wohnbebauung vorgesehen;
- im Westen wird der Kammermusiksaal als Übergang zum Victoriapark realisiert;
- nördlich entsteht das Studien- und Verwaltungszentrum der Kronberg Academy;
- zwischen Kammermusiksaal und Bahnhof findet das Businesshotel seinen Platz;
- zwischen den Gebäuden entsteht ein Quartiersplatz. Quartiersplatz und Park sind über Wege miteinander verbunden. Es entstehen insgesamt klar abgegrenzte Außenräume.

Für die Entwicklung des Bahnhofsumfeldes wurde der Rahmenplan „Quartier am Bahnhof Kronberg“ erarbeitet. Die Umsetzung des Rahmenplans ist in einigen Bereichen bereits vorangeschritten. So befinden sich die Wohnbebauung „Schillergärten“, der Kammermusiksaal sowie das Studien- und Verwaltungszentrum der Kronberg Academy bereits in der Umsetzung. Das Hotel wurde bereits fertiggestellt und eröffnet. Der ruhende Verkehr von Hotel, Kammermusiksaal sowie Studien- und Verwaltungszentrum wird über eine gemeinsame Tiefgarage organisiert. Mit der bevorstehenden Revitalisierung des Bahnhofsgebäudes erfolgt die Umsetzung eines weiteren Meilensteins zur Attraktivierung des Bahnhofsquartiers. Des Weiteren befindet sich ein Zentraler Busbahnhof in Planung.

Rahmenplan Bahnhofsumfeld



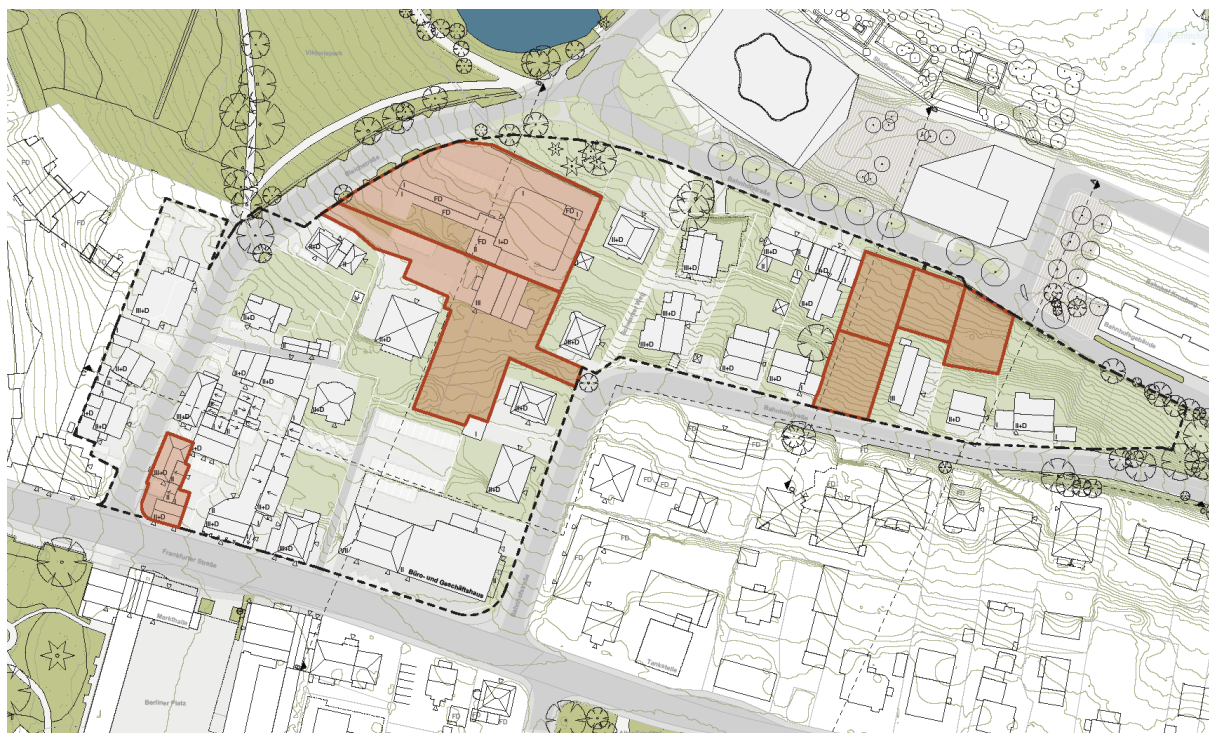
© Nachrieb & Weigel . 2018

### 3 Städtebauliches Konzept

Eine von mehreren Maßnahmen zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum stellt die Innenentwicklung in Form einer Aktivierung baulicher Potenziale durch Anbau und Aufstockung dar. Aber auch bei der Nachverdichtung durch den Neubau von Gebäuden auf bisher nicht bzw. untergenutzten oder brachgefallenen Grundstücken handelt es sich um eine geeignete Methode, um ein Bestandsgebiet nachhaltig weiterzuentwickeln. Auf Basis von vorhergehenden Analysen haben sich die in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichneten Bereiche als geeignete Potenzialflächen für eine Nachverdichtung herauskristallisiert. Es handelt sich um folgende Entwicklungsbereiche:

- Das nordwestliche Grundstück des ehemaligen Hotelkomplexes Kronberger Hof sowie der gekennzeichnete Blockinnenbereich (Bahnhofstraße 3a, Flurstücke: 51/11 (teilw.), 51/15, 55/16, 55/18, 55/23 und 348/55),
- die freien Grundstücke gegenüber dem Hotel an der unteren Bahnhofstraße sowie die städtebauliche Lücke an der oberen Bahnhofstraße (Flurstücke: 395/6, 359/7, 360/6 (teilw.) und 495/7), sowie
- die bauliche Entwicklung des Grundstücks an der Ecke Frankfurter Straße / Bleichstraße (betrifft Flurstücke 12/2, 13/1, 13/2 sowie 151/12).

#### Maßnahmenplan . Entwicklungspotenziale



© Eigene Darstellung

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Rahmenplan berücksichtigt die Innenentwicklung ebenso wie die Bedeutung des Landschaftsraums, und greift die Potenziale für eine geordnete nachhaltige Entwicklung auf.

## Städtebaulicher Rahmenplan



© Eigene Darstellung . 30.03.2021

### Bebauung und Nutzungen

Die größten Entwicklungspotenziale ergeben sich aus der Schließung des Hotels Kronberger Hof an der Bleichstraße und gegenüber dem Victoriapark.

Im Übergang zum Landschaftspark sowie am Auftakt der Freiraum- und Platzfolge im Bahnhofsumfeld entsteht eine kleinteilige Bebauung aus drei kurzen Zeilen und zwei Punkthäusern, die sich bis in den Blockinnenbereich hineinzieht. Indem sich die Bebauung an dieser Stelle zurücknimmt, reagiert sie auf die Qualitäten der angrenzenden Freiräume. Die durchgrüneten Freiflächen zwischen den geplanten Baukörpern schaffen ein „grünes Gegenüber“ und einen fließenden Übergang zum Victoriapark. In Anlehnung an die bestehende Bebauung verfügen die geplanten Gebäude über zwei bis drei Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss. An der Straße ist das Erscheinungsbild zwei- bis dreigeschossig plus Dach. Der ruhende Verkehr wird überwiegend in Tiefgaragen untergebracht.

Ein weiterer zusammenhängender Entwicklungsbereich liegt an der unteren Bahnhofstraße gegenüber dem neuen Hotel. In Fortführung der bestehenden gemischt genutzten Gebäude Bahnhofstraße 23 und 25 soll auf den östlich gelegenen Grundstücken eine Gruppe aus drei Gebäuden entstehen, die sich im Erdgeschoss mit Gewerbeflächen zur unteren Bahnhofstraße öffnen. Der Charakter der Bleichstraße und unteren Bahnhofstraße als Verbindung zwischen Innenstadt und Bahnhof sowie die vorhandene Prägung als gemischtgenutztes Quartier werden so gestärkt. Die Obergeschosse werden zum Wohnen genutzt. Die Gebäude verfügen über zwei bis drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss; hangabwärts, d. h. an der Bahnhofstraße, entsteht eine Wirkung von vier Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss, während die Bebauung im rückwärtigen Bereich aufgrund der Steillage nur mit zwei Geschossen in Erscheinung tritt. Das oberste Geschoss springt als Staffelgeschoss straßenseitig zurück, sodass eine harmonische, dem Hangverlauf folgende Abstufung der Bebauung erfolgt. Aufgrund



dieser Kubatur entsteht ein angemessenes Gegenüber zum Hotel mit seinen fünf Vollgeschossen, dabei überschreitet die maximale Firsthöhe der Neubauten nicht die Oberkante des Hotels.

An der Kreuzung Bleichstraße / Frankfurter Straße wird die bestehende zweigeschossige Bebauung durch einen Neubau mit drei Ebenen und Dachgeschoss ersetzt. In stadträumlich bedeutender Lage wird der Bereich hierdurch angemessen aufgewertet. Insgesamt orientieren sich die Neubauten in ihrer Höhe an der bestehenden Bebauung.

Im gesamten Plangebiet sind geneigte Dächer vorgesehen, um angemessen auf den Bestand zu reagieren, und das städtebauliche Erscheinungsbild homogener zu gestalten.

Für die Bebauung auf dem Grundstück Frankfurter Straße 13 a sieht der Bebauungsplan eine Geschossigkeit von einheitlich drei Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss vor. Damit wird der heute sieben-geschossige Baukörper in seiner Höhe reduziert, wodurch sich ein künftiger Neubau in den städtebaulichen Kontext der Nachbarschaft einfügt. Weiterhin besteht die Intention, durch die Festsetzung einer für das Gebiet angemessenen Bebauungsdichte, eine maßvolle Höhenentwicklung entlang der Frankfurter Straße zu sichern und harmonische Raumkanten zu bilden. Weiterhin wird die von der Straße abgewandte Grundstücksseite als Freifläche aufgrund des bereits hohen Überbauungsgrads der Frankfurter Str. 13 a freigehalten.

### **Freiräume**

Neben den gärtnerisch gestalteten privaten Grundstücken im Plangebiet bietet der angrenzende Victoriapark einen hochwertigen Landschaftsraum zur Erholungs- und Freizeitnutzung. Der Grünraum setzt sich entlang der Bahnhofstraße bis zum Bahnhofsgebäude fort. Deshalb sieht die Rahmenplanung im Bereich der unteren Bahnhofstraße eine straßenbegleitende Begrünung der Vorzonen vor. Dabei orientiert sich die Rahmenplanung mit in ihren auf den Freiraum bezogenen Aussagen stark an dem Freiflächenplan von enea landart und greift die Begrünung und Baumreihen entlang der unteren Bahnhofstraße auf.

Die Neugestaltung des Bahnhofsumfelds mit der Anlage eines Zentralen Busbahnhofs geht auch mit geringfügigen Straßenraumerweiterungen der Bahnhofstraße einher.

Die öffentliche Grünfläche an der Kreuzung Bleichstraße / Bahnhofstraße / Schillerstraße bleibt erhalten und wird gestalterisch in den Grünzug zwischen Victoriapark und Bahnhof integriert.



ausschließlich – dem Wohnen, was den aktuellen und den geplanten Nutzungen der Grundstücke in diesem Bereich entspricht. Bei der betreffenden Teilfläche handelt es sich um einen innenliegenden, von Mischnutzung umgebenen Bereich, der sich aufgrund seiner eingeschränkten Erschließungsmöglichkeiten und seiner Parzellierung nicht für gewerbliche Zwecke bzw. für Nutzungen mit einem größeren Verkehrsaufkommen eignet.

Die Festsetzung eines WA-Gebiets schafft die planungsrechtliche Grundlage dafür, zu einem späteren Zeitpunkt auch Wohnfolgeeinrichtungen etablieren zu können, z. B. in Form einer Betreuungseinrichtung für Kinder. Auch andere mit dem Wohnen verträgliche, aber diesem untergeordnete Anlagen für u. a. kulturelle oder soziale Zwecke sind denkbar, wobei zurzeit keine entsprechenden Planungen bekannt sind.

Ausgeschlossen werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Aufgrund der speziellen Standortansprüche und der zu erwartenden Kundenfrequenz wären Konflikte mit der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung unausweichlich. Für beide Nutzungsarten stehen in Kronberg andere, wesentlich besser geeignete Standorte zur Verfügung.

#### **4.1.2 Mischgebiet**

In der Verbindung zwischen Bahnhof und Frankfurter Straße, entlang der Bahnhofstraße und Bleichstraße, setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO fest. Das Mischgebiet umfasst ein Nettobauland von rund 16.200 m<sup>2</sup> und nimmt somit fast doppelt so viel Fläche des Plangebiets in Anspruch wie das allgemeine Wohngebiet (ca. 8.600 m<sup>2</sup>).

An der stadträumlichen Spange zwischen Innenstadt und Bahnhofsumfeld sind neben der Wohnnutzung bereits heute eine Reihe von Dienstleistungsangeboten und gewerblichen Nutzungen etabliert. Diese Prägung soll erhalten, bauplanungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt werden. Sinngemäß das Gleiche gilt für die Teilflächen an der Frankfurter Straße.

Die Festsetzung des Mischgebiets darf nicht isoliert gesehen werden. Vielmehr besteht ein enger funktionaler Zusammenhang zwischen der städtebaulichen Rahmenplanung Bleichstraße – Bahnhofstraße mit derjenigen für das Bahnhofsumfeld. Von der Wohnbebauung „Schillergärten“ über den Kammermusiksaal, das Studien- und Verwaltungszentrum der Kronberg Academy und das Hotel bis zu den Wohnungen im Bereich der Bahnhofstraße wird ein intensiv durchmischtes, belebtes Quartier entstehen, dessen Qualitäten auf einem synergetischen Zusammenwirken der vielfältigen Nutzungen beruht. Dieses Quartier wird über wiederum gemischt genutzte Flächen an die Innenstadt angebunden. Hierfür stellt der Bebauungsplan die Weichen.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind im Mischgebiet nicht zulässig. Keine dieser Nutzungen wäre mit dem zuvor beschriebenen Qualitätsanspruch vereinbar. Für Vergnügungsstätten gilt dies in besonderem Maße, da sie häufig Begleiterscheinungen eines Trading-Downs sind, was dem Ziel der städtebaulichen Aufwertung diametral entgegenstehen würde.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan bestimmt das Nutzungsmaß über die Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ), Geschossfläche (GF) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ), Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH). Damit lässt sich die Baudichte wirkungsvoll auf das notwendige Maß begrenzen. Auf eine direkte Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse kann verzichtet werden; allerdings erfolgt die Steuerung der Geschossigkeit indirekt über die Festsetzung von Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl in Verbindung mit Wandhöhe und Firsthöhe.

In zentraler Hanglage und im Nordwesten des Plangebiets (Gelände des ehemaligen Kronberger Hofes) wird neben der Festsetzung der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhe auf die absoluten Werte für die Grund- und Geschossfläche (GR, GF) in Verbindung mit der Höhenlage der Oberkante Rohfußboden (OK RF) im untersten Vollgeschoss zurückgegriffen.<sup>6</sup>

#### **4.2.1 Grundfläche(nzahl), Geschossfläche(nzahl)**

##### **Grundflächenzahl (GRZ1)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO besagt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche mit Gebäuden überbaut werden dürfen. In der Praxis wird diese Maßzahl auch als GRZ1 bezeichnet. Zur Fläche der Gebäude sind die Projektionsflächen der Balkone und Loggien sowie der ebenerdigen, an das Gebäude angebauten Terrassen zu addieren; gemeinsam bilden diese Teilflächen die GRZ1.

Der Bebauungsplan legt im allgemeinen Wohngebiet eine GRZ1 von 0,4 und im Mischgebiet eine GRZ1 zwischen 0,4 und 0,6 fest. Die Festsetzungen von 0,4 im WA-Gebiet und 0,6 im MI-Gebiet entsprechen der jeweiligen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO und können in Bezug auf den städtebaulichen Kontext als verträglich eingestuft werden. So liegt beispielsweise entlang der stark befahrenen Frankfurter Straße die GRZ bei 0,6, was die Bildung von straßenbegleitenden Raumkanten unterstützt und eine höhere Ausnutzung zulässt.

Im Bereich des Eckgebäudes Frankfurter Straße – Bleichstraße ist bereits ersichtlich, dass im Hinblick auf das Nutzungsmaß (insbesondere GRZ1) Befreiungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen werden müssen, weil das betreffende Baugrundstück sehr klein ist.

Die festgesetzte GRZ 1 von 0,4 in Teilen des Mischgebiets unterschreiten die Obergrenze der BauNVO sogar deutlich. Rechtfertigen lässt sich diese Unterschreitung durch die kleinteilige Bestandsstruktur innerhalb des Areals, die durch eine Neubebauung mittels Einzelbaukörpern ergänzt werden soll. Die geringere Ausnutzung ist außerdem für Teilflächen vorgesehen, die rückwärtig ohne eigene direkte Anbindung an die Frankfurter Straße und die Bleichstraße liegen.

Gegenüber dem Hotel an der unteren Bahnhofstraße ist die Festsetzung einer GRZ von 0,5 angemessen, weil dieser Teil des Mischgebiets direkt an Wohnbauflächen mit Einzelhausbebauung anschließt. Das zusammenhängende Baufenster soll unterschiedliche Parzellierungen ermöglichen. Ungeachtet dessen sieht die städtebauliche Planung vor, dass auch in diesem Teilgebiet Einzelbaukörper entstehen (siehe Ausführungen zur Bauweise in Abschnitt 4.3.1 weiter unten).

##### **GRZ2**

Neben Gebäuden erfordert die Grundstücksnutzung verschiedene Nebenanlagen und -einrichtungen, insbesondere Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten, aber auch Wege und andere bauliche Anlagen wie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und für Wertstoffbehälter. Zur Unterscheidung wird die zweite Maßzahl, die für den zusammengefassten Versiegelungsgrad des Baugebiets durch Gebäude und Nebenanlagen steht, als GRZ2 bezeichnet.

Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ihre Abgrenzung wird nicht räumlich festgelegt und nicht in die Planzeichnung eingetragen, da zum derzeitigen Zeitpunkt keine konkreten Planungen vorliegen. Gleichwohl sind diese Anlagen GRZ2-relevant.

---

<sup>6</sup> Damit ist das unterste Geschoss gemeint, in dem Aufenthaltsräume angeordnet oder möglich sind; siehe textliche Festsetzungen Abschnitt 2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen.

Die zulässige Grundfläche resultiert direkt aus der festgesetzten absoluten Grundfläche (GR) oder aus der indirekt errechneten Grundflächenzahl ( $GRZ \cdot \text{Fläche Baugrundstück}$ ). Sie darf durch die Grundflächen der oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO und der Nebenanlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sowie durch die Grundflächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO), wie folgt überschritten werden:

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zu einer GRZ von 0,6;
- im Mischgebiet (MI) bis zu einer GRZ von 0,8.

Damit hat die Festsetzung für das WA-Gebiet mehr deklaratorischen Charakter. Die Überschreitung der GRZ1 (0,4) um 50 % zur GRZ2 (0,6) entspricht der Regelbestimmung des § 19 BauNVO. Im Mischgebiet hingegen wird die Herstellung von Tiefgaragen begünstigt, in dem die GRZ2 unabhängig von der GRZ1 0,8 betragen darf. Dies geht auf Erfahrungswerte mit zahlreichen Baugebieten zurück, in denen Tiefgaragen errichtet worden sind. Weil in Mischgebieten die Kellergeschosse intensiv genutzt werden, für gewerbliche Zwecke, Mieterkeller und technische Infrastruktur, müssen die Tiefgaragen meistens außerhalb der Gebäudehülle errichtet werden, was den Flächenbedarf entsprechend anwachsen lässt.

Aufgrund der Hanglage ist es nahezu unvermeidbar, dass Tiefgaragen talseitig eine Ansichtsfläche haben, d. h. teilweise über die Geländeoberfläche hinausragen. Deshalb stellen die textlichen Festsetzungen klar, dass solche Garagen ausdrücklich wie Anlagen zu behandeln sind, die vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen, und damit wie Tiefgaragen im engeren Sinne. Bei baulichen Anlagen dieser Ausprägung muss es sich um Kellergeschosse handeln, d. h. sie dürfen im Mittel maximal 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Die Begünstigung ist jedoch auf Garagen bzw. Tiefgaragen beschränkt; andere bauliche Anlagen fallen nicht darunter.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO). Damit stellt die GFZ das wesentliche Maß für die bauliche Dichte dar.

Im allgemeinen Wohngebiet gilt eine GFZ von 1,0, im gesamten Mischgebiet eine GFZ von 1,2. Folglich bewegt sich die Baudichte in einer für Wohnbauflächen im Rhein-Main-Gebiet und für Mischgebiete üblichen Größenordnung. Die festgesetzte städtebauliche Dichte und Ausnutzung der Grundstücke ist der stadträumlichen Lage am Rande der Innenstadt angemessen.

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. Dach- und Kellergeschossen) sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände generell auf die Geschossfläche anzurechnen. Diese Bestimmung wirkt der Tendenz entgegen, in Hanglagen die unteren Geschosse bis genau an die Grenze der Vollgeschossigkeit abzugraben, um Wohnflächen ohne Anrechnung auf die zulässige Geschossfläche zu generieren.

Die Festsetzung, Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen ebenfalls anzurechnen, wird in Baugebieten mit steilen Hanglagen sehr häufig getroffen. Im Hintergrund steht die Erfahrung, dass anderweitig die Festsetzungen eines Bebauungsplans häufig unterlaufen werden, indem mehrere Geschosse realisiert werden, die jeweils knapp unter der Grenze der Vollgeschossigkeit liegen. Dies in Verbindung mit Abgrabungen des Geländes, die dem städtebaulichen Erscheinungsbild nicht zuträglich sind und außerdem bodenrechtliche Spannungen auslösen können. Die Anrechnungspflicht vermindert den Anreiz, Wohnfläche in Nicht-Vollgeschossen auszulagern, erheblich. Sie verhindert, dass Bauvorhaben sehr viel größer werden als eigentlich städtebaulich gewünscht.

### **Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF)**

Im zentralen Blockinnenbereich (Flurstücke 51/11, 51/15, 55/22 sowie 55/23), westlich des Schwarzen Weges, liegen drei überbaubare Grundstücksflächen in besonders schwieriger topografischer Lage (Hanglage, keine Straßenbezüge möglich). Der künftige Zuschnitt der Grundstücke ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht ersichtlich. Daher wird auf die Angabe absoluter Nutzungsmaße zurückgegriffen, d. h. innerhalb der Baufenster wird die jeweils zulässige Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) angegeben.

Durch die Festsetzung der Grundfläche wird für jedes Baufenster definiert, wieviel Quadratmeter Fläche überbaut werden dürfen. Insbesondere dem südlichen Baukörper wird hierdurch eine gewisse Flexibilität in seiner Lage und Ausrichtung gewährt. Auch hier gilt: Zu den Gebäuden sind die Projektionsflächen ggf. vorhandener Anbauten sowie der ebenerdigen, an das Gebäude angebauten Terrassen zu addieren.

Neben der Grundfläche wird die maximal zulässige Geschossfläche (GF) je überbaubarer Fläche angegeben. Die Festsetzung ermöglicht indirekt die Steuerung der maximalen Geschossigkeit und wirkt einer übermäßigen Ausnutzung der Hanglage entgegen.

#### **4.2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen**

Das Plangebiet Bleichstraße-Bahnhofstraße wird geprägt von einer überwiegend kleinteiligen Bebauung mit zwei bis drei Vollgeschossen, die talseitig höher und hangseitig niedriger erscheint. Einzige Ausnahme stellt der 7-geschossige Baukörper der Deutschen Bank Filiale an der Frankfurter Straße dar. Weiterhin wird das Areal durch seine starke Hanglage geprägt. Auf Grund der bewegten topografischen Situation und der im Rahmen von Baumaßnahmen teils zu erwartenden Modellierung des bestehenden Geländes verzichtet der Bebauungsplan zur Vermeidung von uneindeutigen Situationen im Rahmen der Bauantragsstellung auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Stattdessen wird die Höhe der baulichen Anlagen über Wand- und Firsthöhen festgesetzt, und außerdem mittels der Dachneigung begrenzt.

Die mögliche städtebauliche Höhenentwicklung kann in den der Rahmenplanung beigelegten Straßenabwicklungen und Schemaschnitten mit Stand vom 30.03.2021 nachvollzogen werden.

#### **Wandhöhe (WH)**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zunächst über die Wandhöhe (WH) des jeweiligen Gebäudes festgelegt. Entsprechend ist in der Planzeichnung in jeder überbaubaren Fläche die jeweils maximal zulässige Wandhöhe eingetragen. Diese ist senkrecht über dem jeweiligen Bezugspunkt abzutragen.<sup>7</sup> Oberer Bezugspunkt ist hierbei der Schnittpunkt der senkrecht aufgehenden Wand mit der Dachaußenhaut.

Zur Wandhöhe zählen gemäß § 6 Abs. 4 Nr. 1 HBO Dachaufbauten in Verlängerung der Außenwand oder mit geringfügigen Rücksprung bis zu 0,5 m hinter die Außenwand.

Die Festsetzung der Wandhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Verbindung mit der maximalen GRZ / GFZ und einer Dachneigung von 30° bis 45° ermöglicht, die Abstufung der Gebäudehöhen im Einklang mit der bereits vorhandenen Bebauung und dem Hangverlauf zu steuern. Durch die Kombination dieser Festsetzungen mit der jeweils festgesetzten Firsthöhe als Höchstmaß wird die Gesamthöhe des Gebäudes nach oben hin begrenzt. Ziel ist es, ein städtebaulich harmonisches Bild zu erreichen und den betreffenden Neubau in einen wieder natürlich wirkenden Hangverlauf einzufügen.

<sup>7</sup> Erläuterungen zum Bezugspunkt sind den nachfolgenden Absätzen dieser Begründung „Höhenlage für Baugrundstücke mit Bezugspunkt in der überbaubaren Grundstücksfläche“ und „Höhenlage für Baugrundstücke mit Bezugspunkt an der Straßenbegrenzungslinie“ zu entnehmen.

Dabei ist es nicht gewünscht, dass sich einzelne Baukörper durch starkes Eingraben oder eine übermäßige Gebäudehöhe aus dem Gesamtbild herausheben.

Für Bestandsgebäude, die bereits vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 155 „Bleichstraße-Bahnhofstraße“ errichtet worden sind, gilt abweichend von der numerischen Festsetzung in der Planzeichnung die in der Örtlichkeit anzutreffende Wandhöhe zuzüglich eines geringen Zuschlags von 0,3 m. Das Abstellen auf den Bestand soll vermeiden, dass baurechtlich genehmigte Gebäude im Nachhinein zumindest in Teilen für planungsrechtlich unzulässig erklärt werden. Der Aufschlag von 0,3 m soll nachträgliche Umbauten und Sanierungen wie z. B. eine Wärmedämmung des Daches ermöglichen.

### **Firsthöhe (FH)**

Die Firsthöhe kann ebenfalls den Eintragungen in der Planzeichnung entnommen werden. Sie orientiert sich an der umgebenden Bestandsbebauung, um die Planung so gut wie möglich in das städtebauliche Gesamtbild und das topografisch stark bewegte Gelände einzufügen.

Im Falle vorhandener Flachdächer ist der obere Bezugspunkt der obere Abschluss des Daches, d. h. einschließlich Attiken und Aufkantungungen oder Oberkante des Gründaches, je nachdem, welches Bauteil am höchsten liegt.

Für Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien enthält der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen. Generell wird die Integration solarenergetischer Anlagen (Photovoltaikanlagen) begrüßt.

### **Höhenlage für Baugrundstücke mit Bezugspunkt in der überbaubaren Grundstücksfläche**

Als unterer Bezugspunkt bzw. Bezugsebene für die Höhe baulicher Anlagen gilt im gesamten Plangebiet ein definiertes Maß über Normalhöhennull (NHN). Normalhöhennull kann vereinfachend mit der Höhe des Meeresspiegels gleichgesetzt werden.

Der untere Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO eindeutig zu bestimmen. Nicht bei allen Grundstücken innerhalb des Plangebiets ist dies ohne Weiteres möglich. Das betrifft vorrangig die Grundstücke westlich des Schwarzen Wegs um den ehemaligen Kronberger Hof<sup>8</sup> und die zentralen überbaubaren Flächen um die Bahnhofstraße 3a (Flurstücke 51/11 (teilw.), 51/15, 55/16, 55/18 (teilw.) und 55/23), Bleichstraße 10a (Flurstück 55/22) sowie die beiden Grundstücke am Schwarzen Weg, Bahnhofstraße Nr. 2 (Flurstück 55/20) und Nr. 5 (Flurstück 51/1).

In den beiden innenliegenden Baufenster auf dem Grundstück des ehemaligen Kronberger Hofes (Flurstücke 55/16 und 55/18 (teilw.) wird zur Steuerung der Höhenlage der Neubauten ein fester Bezugspunkt von 228,5 m ü.NHN festgesetzt. Da die maximale First- und Wandhöhe über diesem Bezugspunkt abgetragen werden, wird ein insgesamt harmonischer Höhenverlauf der Baukörper entlang der unteren Bahnhofstraße gesichert. Weiterhin verhindert die festgesetzte Höhenlage ein zu starkes Herausheben der Baukörper aus dem Hang.

Besondere Anforderungen an die Bestimmung des unteren Bezugspunktes stellen hingegen das stark hängige Gelände und auch die teilweise vorliegende Überformung des Geländes durch Gebäude und Nebenanlagen im zentraleren Hangbereich sowie auf den Grundstücken angrenzend an den schwarzen Weg. Durch die seit langer Zeit anhaltenden Aufschüttungen und Abgrabungen wurde das natürliche Gelände so stark verändert, dass darauf kein Bezug mehr genommen werden kann. Hinzu kommt,

---

<sup>8</sup> Für den an der Bleichstraße liegenden westlichen Neubau (Flurstück 348/55 und 55/18 (teilw.) wird als unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche herangezogen (siehe Abschnitt „Höhenlage für Baugrundstücke mit Bezugspunkt an der Straßenbegrenzungslinie“ weiter unten).

dass die betreffenden Baugrundstücke nicht direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen und demnach auch der Bezug auf die Höhe der Oberkante der öffentlichen Straße entfällt. Der an die Hausnummern 2 und 5 angrenzende Schwarze Weg eignet sich aufgrund seiner Steigung und der Treppenanlagen nicht, um einen eindeutigen Bezugspunkt zu bestimmen.

Vor diesem Hintergrund besteht das städtebauliche Ziel darin, über die Festsetzung der unteren Bezugspunkte eine möglichst regelmäßige Abstufung der Bebauung zu erreichen, die mit dem ursprünglichen Verlauf der Geländeoberfläche korrespondiert. Dabei greift der Bebauungsplan auf das von dem Vermessungsbüro ermittelte „Urgelände“ zurück. Dieses entspricht dem wahrscheinlichen ursprünglichen Hangverlauf vor der Veränderung durch bauliche Eingriffe jeglicher Art. Der Verlauf der Höhenlinien folgt näherungsweise der Steigung der angrenzenden Straßen, wodurch sich ein harmonischer und gleichmäßiger Hangverlauf ergibt (siehe nachfolgende Abbildung „Ausschnitt Urgelände . Grundstücke mit festgesetztem Bezugspunkt“).

Dieses virtuelle Geländemodell ist Bezugsebene für die Höhenlage der baulichen Anlagen. Als Höhenlage gilt in diesem Fall die Oberkante des Rohfußbodens (OK RF) im untersten Geschoss, in dem Aufenthaltsräume angeordnet oder möglich sind. Hierfür wird hierfür das arithmetische Mittel der Höhenpunkte der jeweiligen überbaubaren Fläche bestimmt – siehe Grafik auf der nächsten Seite. Es gilt jeweils der Schnittpunkt zwischen dem virtuellen Gelände und dem Mittelpunkt der berg- und talseitigen Baugrenzen. Die durchschnittliche Geländehöhe aus diesen beiden Punkten ergibt den Geländebezugspunkt ( $P1 + P2 / 2 = \text{Bezugspunkt BP OKRF}$ ).

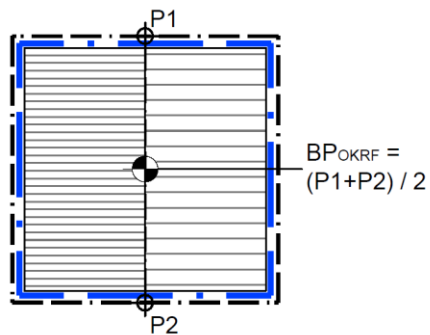
Ausschnitt Urgelände . Grundstücke mit festgesetztem Bezugspunkt



© Eigene Darstellung, basierend auf: Vermessungsbüro Post-Gärtner



## Ermittlung des unteren Bezugspunkts aus dem Urgelände

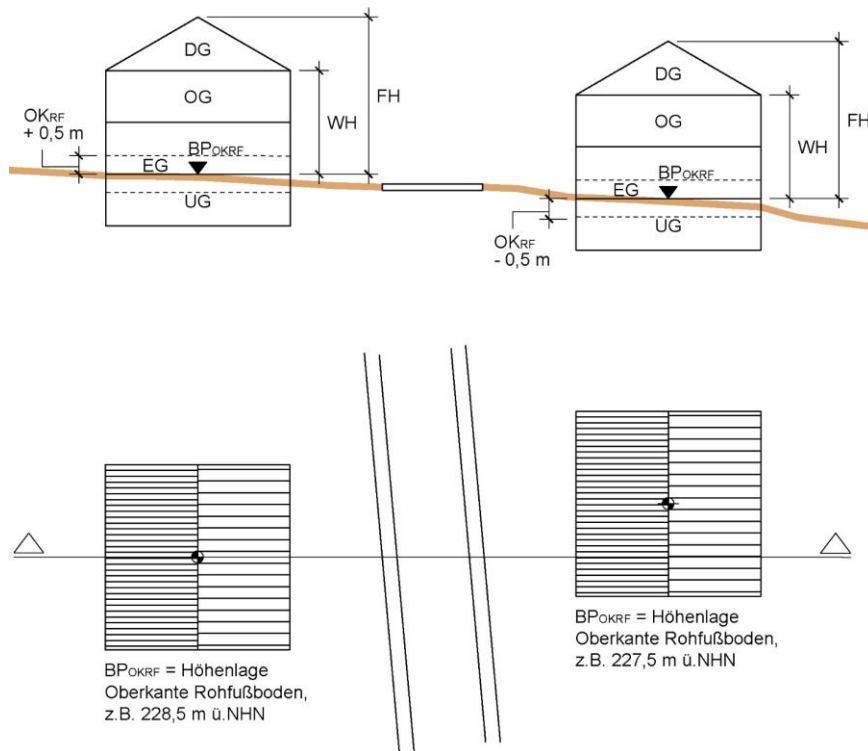


BP<sub>OKRF</sub> = Höhenlage  
Oberkante Rohfußboden,  
z.B. 129,0 m ü.NHN

© Eigene Darstellung

Der eindeutige Geländebezugspunkt wird über Normalhöhennull angegeben; über diesem ist die jeweilige maximale Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe (FH) der baulichen Anlage abzutragen. Es gelten hierbei die Festsetzungen zur Wand- und Firsthöhe für die überbaubaren Grundstücksflächen, in denen sie eingeschrieben sind. Je überbaubarer Fläche wird ein eigener Bezugspunkt definiert. Die differenzierten Geländebezugspunkte sind in der Planzeichnung eingetragen. Für die Unter- bzw. Überschreitung der Höhenlage bzw. der Oberkante Rohfußboden des untersten Geschosses wird ein Spielraum von 0,5 m ausgehend vom eingetragenen Bezugspunkt in vertikaler Richtung eingeräumt, um eine gewisse Flexibilität hinsichtlich des Anschlusses an die Geländeoberfläche zu ermöglichen. Die Festsetzungen der maximalen First- und Wandhöhe bleiben hiervon unberührt, da diese unabhängig von der Höhenlage der OK RF stets über dem eingetragenen Bezugspunkt abzutragen sind.

Systemschnitt . Gebäude in überbaubaren Grundstücksflächen mit Bezugspunkt in der überbaubaren Grundstücksfläche



© Eigene Darstellung

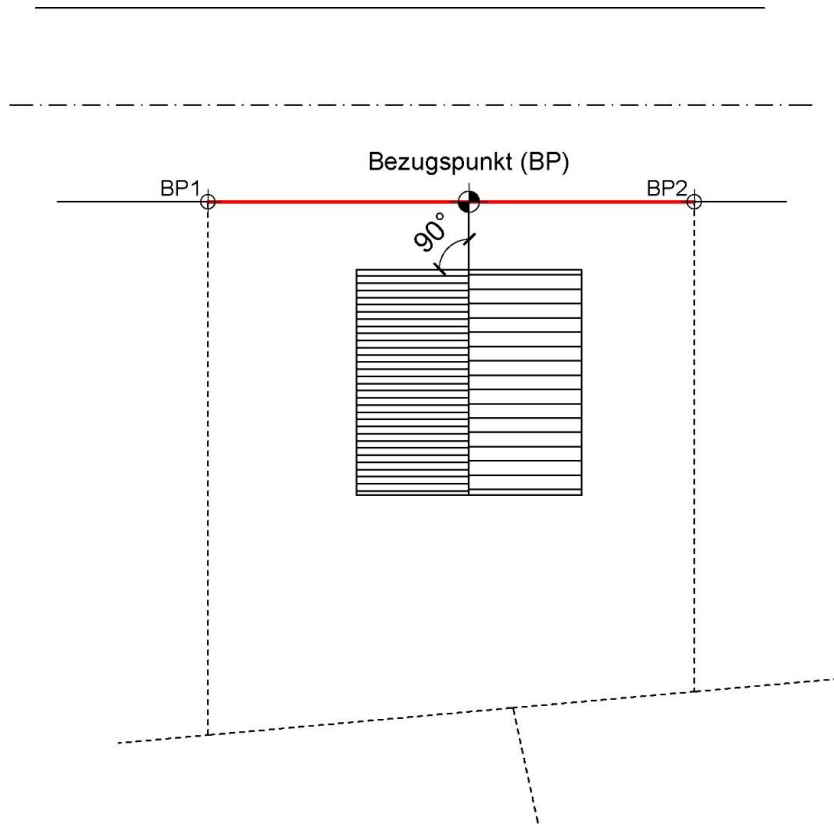
**Höhenlage für Baugrundstücke mit Bezugspunkt an der Straßenbegrenzungslinie**

In weiten Teilen des Plangebiets kann als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Wand- bzw. Firsthöhe die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche herangezogen werden. Dies betrifft fast alle Grundstücke, die entlang der öffentlichen Straße liegen. Zur Ermittlung des jeweiligen Bezugspunktes wird die Oberkante der Straße an der Straßenbegrenzungslinie ermittelt, senkrecht gemessen auf der Mitte der nächstliegenden Gebäudeaußenwand. Die Höhe des jeweiligen Bezugspunktes ist hierbei durch die lineare Interpolation zwischen den beiden nächst gelegenen festgesetzten Bezugspunkten, welche in die Planzeichnung eingetragen sind, zu ermitteln.

Grenzt ein Baugrundstück an mehrere im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsflächen an, ist von jeder Verkehrsfläche aus bis zur nächstliegenden Gebäudewand zu messen; der höchste sich ergebende Wert ist der Bezugspunkt. Um der künftigen Architekturplanung einen gewissen Spielraum einräumen zu können, darf die Höhenlage der Oberkante des Rohfußbodens des untersten Geschosses auch hier in vertikaler Richtung um 0,5 m erhöht oder verringert werden.

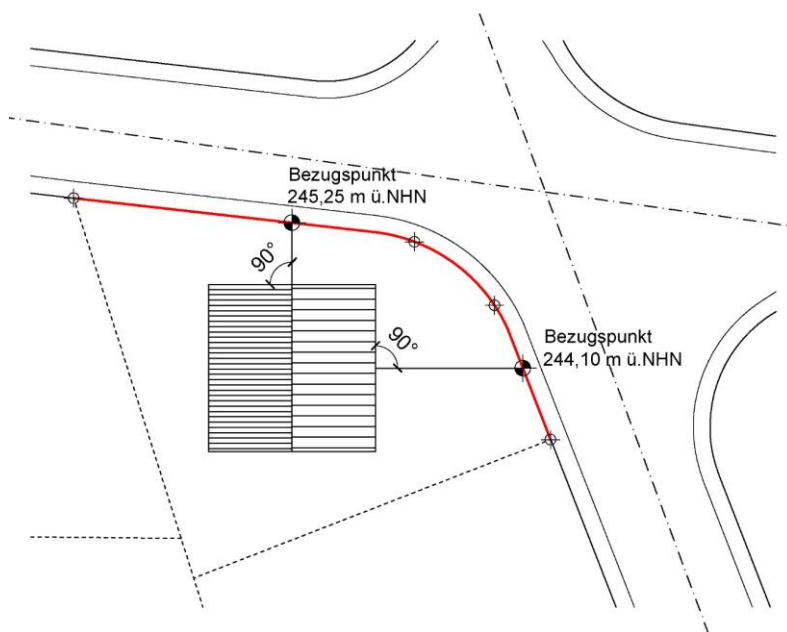
Die Ermittlung des Bezugspunktes kann in den folgenden Abbildungen nachvollzogen werden.

Bezugspunkt für Gebäude in überbaubaren Grundstücksflächen mit Bezugspunkt an der Straßenbegrenzungslinie bei *einer* angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche



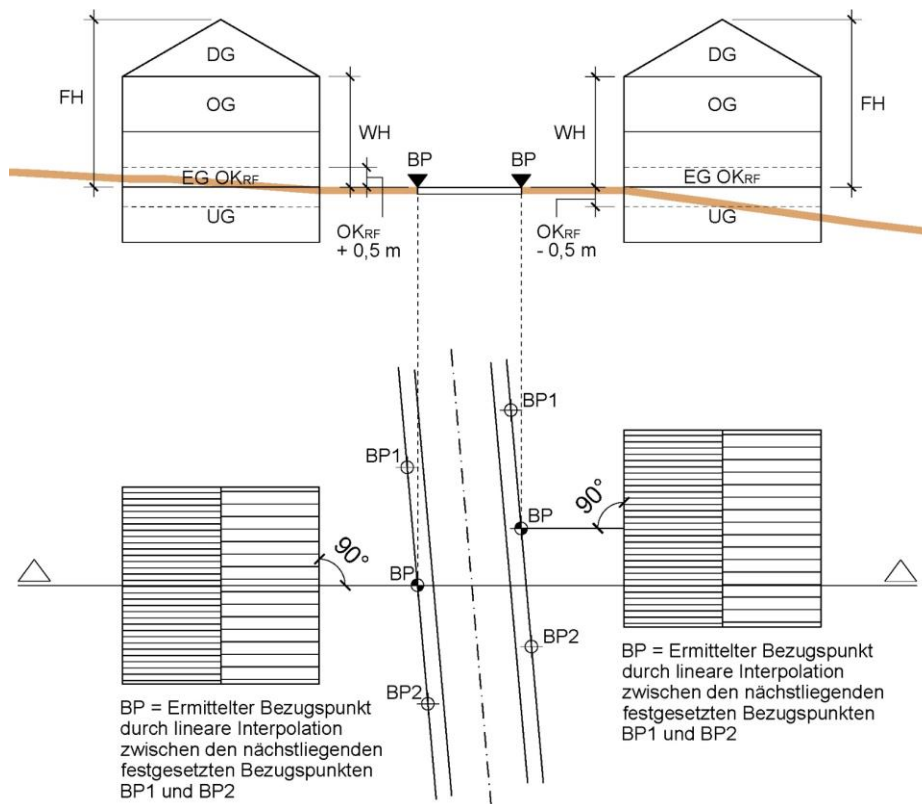
© Eigene Darstellung

Bezugspunkt für Gebäude in überbaubaren Grundstücksflächen mit Bezugspunkt an der Straßenbegrenzungslinie bei *mehreren* angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen



© Eigene Darstellung

Systemschnitt . Gebäude in überbaubaren Grundstücksflächen mit Bezugspunkt an der Straßenbegrenzungslinie



© Eigene Darstellung

## 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

### 4.3.1 Bauweise

Im Mischgebiet an der unteren Bahnhofstraße, gegenüber dem Hotel, gilt die abweichende Bauweise „a“. Hier wird die maximale Gebäudelänge auf 14 m reduziert, was sowohl im kleingewerblichen und Dienstleistungsbereich wie auch im Wohnungsbau effiziente Grundrisse ermöglicht. Aufgrund der Festsetzung ist die Errichtung eines größeren Gebäuderiegels ausgeschlossen; die Kubaturen sollen sich kleinteilig in das bestehende städtebauliche Umfeld einfügen. Der seitliche Grenzabstand zwischen den Einzelbaukörpern, welcher aus dem Einhalten der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 1 HBO resultiert, ist zwischen den äußersten Bauteilen der gegenüberliegenden Außenwände zu bemessen.

Diese Regelungen gelten nicht für das Geschoss, welches auf Höhe der unteren Bahnhofstraße liegt und von dieser erschlossen wird. Auf dieser Ebene lässt der Bebauungsplan das Anbauen des Gebäudes an eine Nachbarschaftsgrenze zu, was die Ausbildung einer gemeinsamen Erdgeschosszone für zwei aneinandergrenzende Grundstücke ermöglicht. Die Gebäudelänge darf – nur auf dieser unteren Ebene – maximal 50 m betragen.

Mit den oben beschriebenen Festsetzungen lässt sich ein Sockel mit aufstehenden Einzelgebäuden realisieren, sodass die räumlich-baulichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Mischnutzung gegeben sind.

Für die sonstigen Teilflächen des Plangebiets ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich. In vielen Fällen sind Einzelbaufenster festgesetzt. An der westlichen Bleichstraße und der Frankfurter Straße gibt es bestehende, zusammenhängende Gebäudekomplexe, die ebenfalls keinen Regelungsbedarf auslösen.

#### **4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Für die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich Baugrenzen verwendet. Die Verwendung von Baulinien ist nicht erforderlich.

Entlang der Frankfurter Straße und der oberen Bleichstraße sowie an der unteren Bahnhofstraße sind zusammenhängende Baufenster vorgesehen. Das ermöglicht eine vergleichsweise geschlossene bauliche Fassung der jeweiligen Straßenräume und erleichtert über die größere Flexibilität in der Parzellierung eine Mischnutzung. Die maximale Grundfläche der Gebäude wird über die in der Planzeichnung angegebene Grundflächenzahl oder die absolute Größe der Grundfläche begrenzt.

Trotz der einheitlich eng gefassten Baufenster besteht nach wie vor Bestandsschutz, dieser verleiht einem rechtmäßig entstandenen Bestandsgebäude und seiner Nutzung grundsätzlich Durchsetzungskraft gegenüber neuen ggf. entgegenstehenden Festsetzungen und Anforderungen.

Für das Teilgebiet Mi2 wird zusätzlich die Regelung getroffen, dass Außenwände von Staffelgeschossen gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses mit einem Rücksprung von mindestens 3,5 m straßenseitig bzw. parallel zur unteren Bahnhofstraße zu errichten sind. Die Neubauten fügen sich durch die der Topografie folgende Höhenabstufung in die Bestandssituation ein und schaffen gleichzeitig ein städtebaulich angemessenes Gegenüber zum Hotelbau. An dieser Stelle wird auf Kapitel 4.11.2 „Gestaltung der Dächer“, Staffelgeschosse verwiesen.

Im Nahbereich des Victoriapark sind die Baufenster bewusst eng um die Gebäude gezogen. Hier wird eine kleinteilige, durchgrünte Bebauung angestrebt, die den Übergang in den Landschaftsraum markiert. Als Reaktion auf die vorhandenen Grundstücksverhältnisse und die gegebene Bebauungsstruktur wird auch entlang der oberen Bahnhofstraße auf zusammengefasste Baufenster verzichtet. Die klare Abgrenzung einzelner bebaubarer Bereiche orientiert sich am Bestand und ergänzt diesen. So bleibt der Charakter eines überschaubaren, grünen Wohnquartiers erhalten.

Um das notwendige Maß an Flexibilität bei der baulichen Umsetzung zu gewährleisten, dürfen vortretende Bauteile und Vorbauten die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschreiten. Damit aus dem Ausnahmefall nicht der Regelfall wird, ist die seitliche Ausdehnung dieser Bauteile auf die Hälfte der Breite der betreffenden Außenwand beschränkt.

Eine weitere Bestimmung des Bebauungsplans bezieht sich auf Terrassen. Demnach dürfen Baugrenzen durch ebenerdige Terrassen in einer Tiefe von bis zu 3,0 m überschritten werden. Dies ist erforderlich, weil ebenerdige, angebaute Terrassen nach aktueller Verwaltungsrechtsprechung als Bestandteil des Hauptgebäudes anzusehen sind und deshalb grundsätzlich innerhalb der Baufenster anzuordnen wären. Angebaute Terrassen sind der GRZ1 zuzurechnen, auch wenn sie über die überbaubaren Grundstücksflächen hinausragen.

#### **4.4 Verkehrsflächen**

Die städtischen Grundstücke an der unteren Bahnhofstraße sind Teil des neu gestalteten Straßenraums und werden im Geltungsbereich als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Durch die geplante Verlegung der Stützmauer gegenüber dem Bahnhofsgebäude nach Süden verbreitert sich die öffentliche Verkehrsfläche an dieser Stelle. Für diesen Bereich befindet sich eine Erschließungsplanung

in Erarbeitung. Die neue Lage der Mauer wurde bereits mit den betroffenen privaten Grundstückseigentümern abgestimmt.

Zwei öffentliche Verkehrsflächen erschließen als Stiche die Grundstücke im Innenbereich zwischen Frankfurter Straße und Bleichstraße.

Der Schwarze Weg wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Gehweg festgesetzt, um seine Funktion als wichtige fußläufige Verbindung zwischen der Innenstadt und dem Bahnhofsquartier zu sichern.

## **4.5 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen**

### **4.5.1 Stellplätze und Garagen**

Auf die Eintragung von Umgrenzungen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen wird insgesamt verzichtet. Ebenerdige Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern die im Bebauungsplan getroffenen Bedingungen eingehalten werden, insbesondere die GRZ. Von Bedeutung ist die Beschränkung der Zufahrtsbreite auf 6 m (bei Tiefgaragen 7 m), um städtebauliche Fehlentwicklungen durch größere Stellplatzanlagen am Straßenrand oder überdimensionierte Einfahrten zu vermeiden.

### **4.5.2 Nebenanlagen**

Dem hohen Qualitätsanspruch an den Außenraum folgend werden Nebenanlagen in ihrer Fläche und Höhe begrenzt. Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet bis zu einem Volumen von 30 m<sup>3</sup> zulässig, wobei je Grundstück nicht mehr als eine Nebenanlage zugelassen wird.

Einrichtungen und Anlagen für die Unterbringung von Kleintierhaltung sind generell ausgeschlossen. Der Bebauungsplan schließt weiterhin die gemäß § 63 HBO unter baugenehmigungsfreie Vorhaben fallenden Gewächshäuser aus.

## **4.6 Grünflächen**

Die öffentliche Grünfläche auf den städtischen Flurstücken an der Bleichstraße gegenüber dem Victoriapark sowie die benachbarte private Grünfläche bilden einen grünen Trittstein aus, der seine Fortführung in der Freiraumgestaltung der Bahnhofstraße sowie den angrenzenden Stadtplätzen im Bahnhofsumfeld findet. Über die zukünftig beidseitig baumbestandene Bahnhofstraße zieht sich der Freiraum aus dem Victoriapark kommend bis zum Bahnhof. Eine weitere private Grünfläche befindet sich im östlichen Teil des Geltungsbereichs gegenüber dem Bahnhofsgebäude. Aufgrund der steilen Hanglage und des geometrischen Zuschnitts der Flurstücke wird dieser Bereich ebenfalls als Grünfläche festgesetzt. Da auch in Zukunft die Intention besteht, die Freiräume als Abstandsgrün zwischen Straße und Mischgebiet zu erhalten, setzt der Bebauungsplan im Bereich Victoriapark / Kammermusiksaal eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsr Grün“ fest (Flurstück 40/27). Weiterhin werden zwei private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Privatgärten“ (Flurstücke 55/21, 723/10, 10/4) in die Planzeichnung eingetragen.

## **4.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Von der Bleichstraße ausgehend verläuft über das Flurstück 55/23 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der Bleichstraße 10a (Flurstück 55/22). Das

Recht dient der Sicherung der Bestandssituation. Außerdem wurde ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der Bahnhofstraße 3 und 5 (Flurstücke 51/1 und 51/16) in die Planzeichnung eingetragen.

Weiterhin wurde ein schmales Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kronberg über den östlichen Rand des Flurstücks 51/1 gesichert und in der Planzeichnung aufgenommen. Ein weiteres Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kronberg wurde südlich des ehemaligen Kronberger Hofes aufgenommen und verläuft über die Flurstücke 55/13 (teilw.), 55/23 (teilw.) und 341/55.

Die betreffenden Leitungen existieren ebenfalls bereits im Bestand.

## **4.8 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Infolge der Anbindung des Baugebiets an mehrere öffentliche Verkehrswege ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung für die baulich neu zu entwickelnden Grundstücke mit allen Medien gewährleistet werden kann. Eine textliche Festsetzung zur Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen stellt sicher, dass diese Leitungen unterirdisch verlegt werden müssen; Freileitungen kommen im Siedlungsraum nicht in Betracht.

## **4.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **4.9.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

#### **Ausgleichsmaßnahmen für geschützte Vogel- und Fledermausarten**

Durch Abbruch und Neubebauung und ggf. damit verbundenen Baumfällungen können Lebensstätten und Nahrungsräume für Fledermäuse und europäische Vogelarten entfallen. Daher setzt der Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen wie Nistkästen fest, die auf den Erhalt und die Funktion der Lebensstätten gerichtet sind. Diese Nistgelegenheiten wurden aus dem Artenschutzgutachten abgeleitet und nach Vogel- und Fledermauskästen differenziert.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht, Kapitel 6 „Beschreibung und Bewertung der Umweltwirkungen“, Punkt 6.4 „Tiere“ und Kapitel 7 „Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich“, Punkt 7.4 „Tiere“ verwiesen. Dort werden die den Artenschutz betreffenden Maßnahmen und Festsetzungen im Detail erläutert.

Die Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung im Anhang zu den textlichen Festsetzungen geben zahlreiche Hinweise darauf, wie die gesetzlichen Vorgaben zu beachten sind, und was getan werden muss, um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) ausschließen zu können. Im Zweifelsfall ist eine ökologische Baubegleitung heranzuziehen.

Sonstige Aussagen mit Bezug auf Grünordnung, Landschaftsplanung und Artenschutz sind ebenfalls dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### **Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Für fliegende, nachtaktive Insekten werden starke nächtliche Lichtquellen zu einem Problem, denn Licht spielt eine wesentliche Rolle für ihre Orientierung. Das stundenlange Umschwirren der Lichtquellen erfordert unnötig viel Energie; undichte Gehäuse werden zu einer Falle. Deshalb stellt der

Bebauungsplan besondere Anforderungen an die technische Ausführung der Außenbeleuchtung (Lichtfarbe, Gehäuse, Abstrahlung).

#### **4.9.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern auf Baugrundstücken zielen auf eine angemessene Durchgrünung des Gebiets ab, und nehmen das Stadtbild, den Arten- und Biotopschutz und die klimaökologische Funktion in den Blick. Dabei beziehen sich die Regelungen auf die nicht überbaubaren Bereiche der privaten Grundstücksflächen.

Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen mit standortgerechten Bäumen oder Sträuchern (gemäß Pflanzliste Teil E. der Textlichen Festsetzungen) bepflanzt werden. Dies entspricht im allgemeinen Wohngebiet einem Anteil von ca. 20 % des Baugrundstücks, im Mischgebiet von 10 %. Immer wenn möglich, soll mindestens ein Laubbaum II. Ordnung je Grundstück gesetzt werden, sofern diese Anpflanzung den Vorschriften des Hessischen Nachbarrechts nicht entgegensteht.

Die Vorgabe zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen trägt dazu bei, wertvolle Lebensraumstrukturen für die Tierwelt insbesondere für den Stieglitz, die potenziell im Gebiet vorkommende Haselmaus zu sichern und zu entwickeln

#### **4.9.3 Erhalten von Einzelbäumen**

Bei dem zu erhaltenden Baum handelt es sich um eine vitale Rosskastanie auf einem Privatgrundstück, die als besonders erhaltenswert eingestuft wird. Der Baum hat ein eindrucksvolles Erscheinungsbild und ist stadträumlich markant.

Um den Zustand der Rosskastanie und eine mögliche Festsetzung im Bebauungsplan abschließend beurteilen zu können, nahm das Sachverständigenbüro Leitsch im November 2020 eine Ortsbegehung vor. Das daraus resultierende Gutachten<sup>9</sup> bewertet den Bestandsbaum als verkehrssicher. Demnach befindet sich die Rosskastanie in der Alterungsphase (Stagnationsphase) und zeigt eine leicht reduzierte Vitalität. Aus baumbiologischer Sicht wird die Erhaltungsfähigkeit des Baums als hoch eingestuft, ungeachtet baulicher Eingriffe. Insofern ist es gerechtfertigt, die Rosskastanie im Bebauungsplan als zu erhaltender Einzelbaum festzusetzen.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen müssen der Baumschutz und die Verkehrssicherheit gewährleistet sein. Eine baumfachliche Baubegleitung kann den Schutz des Baumes während der Bauarbeiten sicherstellen. Da der Wurzelbereich von Baumaßnahmen auf den nördlichen Grundstücken (ehemaliger Kronberger Hof) betroffen sein wird, besteht auch in diesem Bereich das Erfordernis, Baumschutzmaßnahmen zu treffen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Ausführungen im Kapitel 3 des Baumgutachtens verwiesen, in dem auf den fachgerechten Baum- und Wurzelschutz sowie Schutzabstände im Zusammenhang mit Baumaßnahmen sowohl Abbruch als auch Neubebauung eingegangen wird. Es wird weiterhin auf die Einhaltung der RAS-LP und DIN 1890 verwiesen.

Von der Rosskastanie abgesehen verzichtet der Bebauungsplan auf die räumliche Festlegung bestehender Gehölzstrukturen. Im Hinblick auf den Umgang mit dem sonstigen Baumbestand ist die derzeit geltende Baumschutzsatzung der Stadt Kronberg zu beachten.

#### **4.9.4 Eingrünen von Stellplätzen**

Je angefangenem 6. Stellplatz ist ein standortgerechter Laubbaum in Anlehnung an die Pflanzliste als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18–20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu

<sup>9</sup> Sachverständigenbüro Leitsch: BB Bleichstraße / Bahnhofstraße, Kronberg im Taunus. Prüfung der Einbindung eines ausgewählten Baumes in geplante Baumaßnahmen. Nauheim: November 2020.



erhalten. Die Verpflichtung zur Begrünung von Stellplätzen orientiert sich inhaltlich an den entsprechenden Bestimmungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Kronberg. Sie dient einer Gliederung und Strukturierung der geplanten oberirdischen Parkplätze.

#### **4.9.5 Dachbegrünung von untergeordneten Gebäudeteilen und Garagen**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen und Garagen sind extensiv zu begrünen, wobei die Substratstärke mindestens 10 cm betragen muss.

Dachbegrünungen verringern baubedingte Aufheizungseffekte und führen zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung. Zudem tragen sie zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und können gerade bei Starkregenereignissen Abflussspitzen reduzieren. Nicht zuletzt bieten sie, als vom Menschen geschaffene Sekundärbiotope, einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und wirken sich positiv auf das Ortsbild aus.

#### **4.9.6 Überdeckung von Tiefgaragen**

Zur Vorbeugung von Überwärmungstendenzen und zur allgemeinen Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse wird die Überdeckung derjenigen Dachflächen der Tiefgarage, die nicht überbaut sind, mit einer Vegetationstragschicht von im Mittel mindestens 0,8 m festgesetzt. Im Bereich anzupflanzender Bäume ist eine Vegetationstragschicht von wenigstens 1,2 m zu gewährleisten. Damit unterstützt die Festsetzung die Ausbildung angemessen durchgrünter Grundstücke und fördert die Aufenthaltsqualität.

#### **4.9.7 Fassadenbegrünung**

Fensterlose Wände, Brandwände und Mauern sind ab einer Flächengröße ohne Fenster von 30 m<sup>2</sup> flächig und dauerhaft zu begrünen. Je 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine mit rankenden oder schlingenden Pflanze vorzusehen.

Fassadenbegrünungen wirken bei größeren Flächen einer Überwärmung und den damit verbundenen bioklimatisch ungünstigen Effekten entgegen. Die flächige Fassadenbegrünung trägt als Schadstofffilter zur Lufthygiene bei. Vögeln und Kleintieren bieten begrünte Wände Rückzugs- und Nahrungsangebote.

Neben den ökologischen Effekten wirkt sich die Fassadenbegrünung vor allem positiv auf das optische Erscheinungsbild von Baukörpern aus, da großflächige unstrukturierte Fassadenflächen und massive hohe Sockelzonen, die aus dem Gelände heraustreten, vermieden werden.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Gebäude und bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

#### **4.9.8 Befestigte Flächen, Terrassen**

Angesichts der ohnehin intensiven baulichen Nutzungen sollen Oberflächen nur im notwendigen Umfang befestigt werden. Das gilt insbesondere für Stellplätze und für Wege innerhalb von Baugebieten; aus dem gleichen Grund wird die Fläche von ebenerdigen Terrassen begrenzt. Dass Spielflächen von den Bestimmungen ausgenommen sind, beruht auf den besonderen funktionalen und Sicherheitsanforderungen, die Spielplätze stellen.

#### **4.9.9 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen**

Neben den eigentlichen Pflanzfestsetzungen enthält der Bebauungsplan ergänzende Bestimmungen, z. B. zu Ersatzpflanzungen und zur Ausführung von Baumscheiben, die das Spektrum der Eingrünungsmaßnahmen abrunden.

Aus Umwelt- und Klimasicht sind Schottergärten kritisch zu bewerten, Die Flächen von Schottergärten heizen sich an warmen Tagen auf und reduzieren die Artenvielfalt, daher schließt der Bebauungsplan diese aus.

#### 4.9.10 Qualitätsbestimmungen und Pflanzliste

Mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm für Laubbäume wird eine vergleichsweise hohe Qualität gefordert, die von der Vorstellung eines intensiv durchgrüntes Quartiers getragen ist.

Die detaillierte Pflanzliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen schränkt das Pflanzen von großkronigen und kleinkronigen Laubbäume sowie von Sträuchern auf standortgerechte Arten ein. Die Pflanzliste wurde in enger Abstimmung mit dem Umweltreferat der Stadt Kronberg entwickelt.

### 4.10 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen

Auf Grundlage des Verkehrsgutachtens aus dem November 2020 ist im Rahmen des Schallgutachtens von Genest und Partner<sup>10</sup> der maßgebliche Außenlärmpegel des Verkehrslärms ermittelt worden, bei freier Schallausbreitung und ohne vorhandene Bebauung für eine Höhe von 4,0 m über dem Gelände. Die Eintragungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Schienenverkehrslärm ist bereits bei den Planungen für das Bahnhofsumfeld untersucht worden. Daraus geht hervor, dass an repräsentativen Immissionsorten sowohl die Beurteilungspegel als auch die Maximalpegel sicher eingehalten werden. Somit ist eine erneute Beurteilung des Schienenverkehrslärms im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Bleichstraße-Bahnhofstraße“ nicht erforderlich.

#### 4.10.1 Rechtliche Grundlagen und Systematik der Festsetzungen

Die Schutzbedürftigkeit der Immissionsorte im Plangebiet richtet sich nach der Gebietsart, d. h. dem allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Mischgebiet (MI). Nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 betragen die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung:

“...“

b) *Bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten*  
tags 55 dB(A)  
nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

c) *Bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)*  
tags 60 dB(A)  
nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)

...

*Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. ... In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Wohnbebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. ...“*

In Bezug auf die Anwendung der DIN 18005 ist hervorzuheben, dass diese unverbindliche Zielwerte des städtebaulichen Schallschutzes enthält, denen keine abschließende Aussagekraft zukommt. Ihre

<sup>10</sup> Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Gutachten Nr. 323L7 G, Bebauungsplan Nr. 155 „Bleichstraße-Bahnhofstraße“ in Kronberg im Taunus – schalltechnische Untersuchungen, Ludwigshafen: 02.12.2020.

schematische Anwendung in Form von „Grenzwerten“ ist zwar weit verbreitet, jedoch unzulässig. Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts – BVerwG – vom 22.03.2007 (4 CN 2.06) ist es im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Abwägung möglich, Geräuscheinwirkungen, die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, durch eine Kombination von passivem Schallschutz, Stellung und Gestaltung von Gebäuden sowie Anordnung von Wohn- und Schlafräumen auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Bezüglich des Verkehrslärms ergeben sich für das Plangebiet im schalltechnisch ungünstigsten Fall Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, im Tageszeitraum von bis zu 10 dB und im Nachtzeitraum von bis zu 9 dB. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind allein schon aus städtebaulicher Sicht praktisch nicht umsetzbar, und wären für Immissionsorte in den Obergeschossen außerdem nicht wirksam. Daher wurden passive Schallschutzmaßnahmen an den schutzbedürftigen Bauungen entsprechend DIN 4109:2018-01 untersucht, mit denen innerhalb der Gebäude ausreichend niedrige zumutbare Innenpegel erreicht werden können.

Aus der schalltechnischen Untersuchung resultieren drei Festsetzungen im Bereich des passiven Schallschutzes: 1. Das Einhalten der maßgeblichen Außenlärmpegel durch entsprechende Dimensionierung der Außenbauteile; 2. Anforderungen an Schlafräume; 3. Anforderungen an Außenwohnbereiche.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Maßnahmen im Bereich des passiven Schallschutzes auf „bauliche und sonstige technische Vorkehrungen“ beschränkt. Der Bebauungsplan setzt damit einhergehend nicht die in der Zeichnung eingetragenen Außenlärmpegel fest, sondern fordert, die Luftschalldämmung der Außenbauteile so zu dimensionieren, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel der DIN 4109:2018-01 eingehalten werden. Aus den oben beschriebenen Randbedingungen „freie Schallausbreitung / Höhe 4 m über Gelände“ folgt zwangsläufig, dass die Isophonen in der Planzeichnung nur als Anhaltspunkt für den passiven Schallschutz in Situationen dienen können, die den Randbedingungen vollständig oder weitgehend entsprechen. So sind für seitlich und insbesondere rückwärtig liegende Immissionsorte im Regelfall niedrigere Schalldämm-Werte anzusetzen als für diejenigen, die unmittelbar von der Geräuschquelle – hier der Straße – beaufschlagt werden.

In einem Plangebiet, welches einerseits durch Bestandsstrukturen geprägt ist, und für das andererseits keine ausreichend genauen Vorstellungen über eine Neubebauung bestehen, lässt sich wie hier nur das Qualitätsniveau der passiven Schallschutzmaßnahmen festlegen. Die genauen baulichen und technischen Anforderungen sind deshalb einzelfallbezogen zu ermitteln, vorzugsweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Es empfiehlt sich, einen individuellen Schallschutznachweis zu erstellen und den Bauunterlagen beizufügen.

#### **4.10.2 Materielle Anforderungen**

Die auf den Schallschutz bezogenen Festsetzungen des Bebauungsplans richten sich in erster Linie auf Neubauten. Bestandsgebäude genießen Bestandsschutz, solange sie nicht wesentlich umgestaltet werden.

Der allgemeine passive Schallschutz bezieht sich auf Aufenthaltsräume. Darunter sind insbesondere zu verstehen: Wohn- und Schlafräume, Wohndielen, Wohn- und Kochküchen, Versammlungsräume, Gasträume, Unterrichtsräume, Krankenzimmer, Warteräume, Geschäftsräume, Verkaufsräume und Werkstätten. Anhand der Aufzählung wird deutlich, dass sich das Schutzniveau von Aufenthaltsräumen erheblich unterscheiden kann, weshalb die objektbezogene Betrachtung unumgänglich ist.

Schlafräume sind Aufenthaltsräume mit einem besonderen Schutzanspruch, weshalb hier – unter bestimmten Voraussetzungen, die in den textlichen Festsetzungen näher definiert werden – die kontrollierte Wohnraumlüftung zum Einsatz kommen muss.

Für Außenwohnbereiche ist nur die Geräuscheinwirkung während des Tages relevant. Der Tages-Beurteilungspegel von 64 dB(A) entspricht demjenigen der Verkehrslärm-Schutzverordnung (16. BImSchV) für den Tageszeitraum in Mischgebieten. Der Außenlärmpegel von 67 dB(A) bezeichnet das gleiche Geräuschniveau; er wird aus dem Beurteilungspegel durch Addition von 3 dB(A) bestimmt.

Weitere Ausführungen zum Schallschutz sind Teil 2, Kapitel 6.9 „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung“ zu entnehmen.

#### **4.11 Festsetzungen zur Gestaltung . Örtliche Bauvorschriften**

##### **4.11.1 Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder**

Die Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg ermöglicht gemäß § 3 Abs. 1 Abweichungen von den festgelegten Richtwerten, wenn bei dem jeweiligen Vorhaben ein Mehr- oder Minderbedarf festzustellen ist. Unter Anwendung dieser Bestimmung setzt der Bebauungsplan fest, dass die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze gegenüber der Anlage 1 (davon ausgenommen Wohnnutzung) zur Stellplatzsatzung um 25 % reduziert werden kann.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan ergänzend und abweichend von Anlage 1 der Stellplatzsatzung für das Wohnen eine Reduzierung des Stellplatznachweises auf einen Stellplatz je Wohneinheit unabhängig von der Wohnungsgröße fest. Dies betrifft ausschließlich Wohngebäude nach den Nummern 1.1 und 1.2 der Anlage 1 zur Satzung und erstreckt sich damit nicht auf Sonderwohnformen wie Altenwohnungen. Außerdem sieht der Bebauungsplan je Wohneinheit zwei Fahrradabstellplätze vor, da die Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg bis dato keine Aussage hinsichtlich der Anzahl der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze trifft. Weiterhin sind 75% der Abstellplätze für Fahrräder in abschließbaren Garagen, Tiefgaragen oder Fahrradgaragen unterzubringen. Gründe hierfür sind u. a. die Diebstahlsicherung der Fahrräder, die Sicherstellung eines geordneten Erscheinungsbilds der Grundstücke und des Stadtraums sowie das Vermeiden von zusätzlicher Flächenversiegelung durch Abstellplätze.

Aufgrund der direkten Bahnhofslage und der Nähe zur Innenstadt sowie der optimalen Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr – Verknüpfung mit allen Stadtbuslinien, unmittelbar benachbarter S-Bahn-Haltepunkt – ist die Reduzierung des Stellplatzangebots situationsgerecht. Lagebedingt können viele Wege mit öffentlichen Verkehrsmitteln gleich schnell oder – unter Berücksichtigung von erhöhtem Verkehrsaufkommen und Parkplatzsuche – sogar schneller als mit dem Auto zurückgelegt werden. Die geringe Entfernung zur Kronberger Innenstadt unterstützt den Einsatz des Fahrrades oder das Zu-Fuß-Gehen.

Eine Reduzierung des Stellplatzangebots ist auch in Hinblick auf den Klimaschutz sinnvoll, weil sich über die Stärkung des nicht-motorisierten Verkehrs die Lärm- und Schadstoffemissionen sowie der CO<sub>2</sub>-Ausstoß verringern lassen. Die Verringerung der Stellplätze trägt zu einer verminderten Flächenversiegelung durch ebenerdige Parken oder Zufahrten bei.

Alle sonstigen Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg bleiben unberührt und sind anzuwenden.

##### **4.11.2 Gestaltung der Dächer**

###### **Staffelgeschosse**

Im Teilgebiet Mi2 ist als oberstes Geschoss nur ein Staffelgeschoss zulässig, welches maximal eine Ausnutzung von maximal 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorweist und folglich kein Vollgeschoss bildet. Der Rücksprung des Staffelgeschosses erfolgt straßenseitig parallel zur unteren Bahnhofstraße. Die mit dem Rücksprung versehene Fläche ist als Flachdachterrasse ohne

Überdachung auszuführen. Wie bereits ausgeführt, sollen sich die künftigen Baukörper durch die „Höhenabtreppung“ in Richtung Hotel harmonisch einfügen.

### **Dachform und Dachneigung**

Bezugnehmend auf die bestehende Bebauung, die von geneigten Dächern geprägt ist, setzt auch der Bebauungsplan geneigte Dächer fest. Im gesamten Plangebiet beträgt die Dachneigung 30° bis maximal 45°. Hiermit verfolgt die Stadt Kronberg das Ziel, die Dachlandschaft zu harmonisieren und auf diese Weise eine Beruhigung des städtebaulichen Gesamtbildes zu erreichen. Bestandsgebäude mit Flachdach genießen Bestandsschutz.

Von der Bestimmung ausgenommen sind Garagen<sup>11</sup> und untergeordnete Gebäudeteile mit einer Grundfläche von maximal 70 m<sup>2</sup>. Weiterhin gilt die Regelung nicht für Bestandsgebäude, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans Nr. 155 „Bleichstraße-Bahnhofstraße“ errichtet worden sind, oder die gemäß § 6 Abs. 12 HBO an gleicher Stelle neu errichtet werden.

Auf den Bestand bezogene Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums wie z. B. die nachträgliche Wärmedämmung sind ebenfalls von den Festsetzungen ausgenommen.

### **Dacheindeckung**

Mit der Eingrenzung der Dacheindeckungen auf das Farbspektrum von rot bis braun oder anthrazit wird ein positives Erscheinungsbild der Dachlandschaft im Plangebiet unterstützt.

### **Zwerchgiebel, Dachgauben**

Zwerchgiebel und Dachgauben tragen zur Lockerung und Gliederung der Dachlandschaft bei.

Damit die Dächer in ihrer flächenhaften Erscheinung wahrnehmbar bleiben, beschränkt der Bebauungsplan die maximal zulässige Breite der Gauben / Zwerchgiebel (einzeln und in ihrer Summe) sowie deren Mindestabstand untereinander bzw. zum Ortgang. Durch die Begrenzung der Wandhöhe der Gauben / Zwerchgiebel wird einer ungeordneten Überschreitung der Gebäudehöhen vorgebeugt.

### **4.11.3 Fassadengestaltung**

Der Bebauungsplan trifft Aussagen über zulässige Werkstoffe und Farbgebung bei der Ausführung und Verkleidung von Fassaden.

Ziel ist es, ein gestalterisch erwünschtes und aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild innerhalb des Plangebiets zu gewährleisten. Dabei erlaubt die Festsetzung zur Fassadengestaltung einen erheblichen individuellen Freiheitsgrad bei der Farb- und Materialwahl. Insbesondere durch hellere Farbtöne kann eine Überwärmung während heißer Sommertage signifikant verringert werden. Helle Putze tragen zu einer Verbesserung des Strahlungs- und Temperaturhaushalts bei.

Ausgenommen von der Regelung sind denkmalgeschützte Gebäude und bauliche Anlagen. Bei der Fassadengestaltung ist eine Formensprache zu wählen, die den denkmalschutzfachlichen Anforderungen entspricht.

### **4.11.4 Einfriedungen**

Die Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen bestehen aus mehreren Regelungstatbeständen.

Zunächst wird die Höhe der Einfriedungen auf 1,5 m im Mittel beschränkt, was ausreichend ist, um einen effektiven Sichtschutz im Bereich des Erdgeschosses bzw. der Gartennutzung zu gewähren.

---

<sup>11</sup> In diese Kategorie zählen ebenso Carports.

Höhere Einfriedungen könnten sich in Bezug auf Besonnung und Belichtung nachteilig für die Wohnnachbarschaft auswirken. Lediglich für Stützmauern, die für das Abfangen topografischer Geländeunterschiede erforderlich sind, gilt diese Höhenbegrenzung nicht. Stützmauern über 1,0 m Höhe sind grundsätzlich zu begrünen.

Einfriedungen im Bereich der festgesetzten Bebauung mit abweichender Bauweise entlang der Straßenverkehrsfläche (untere Bahnhofstraße) sind unzulässig, damit keine Trennwirkung innerhalb des funktional und gestalterisch zusammenhängenden Quartiers entsteht.

Der Verzicht auf massive Sockel in Einfriedungen ermöglicht Kleintieren, sich innerhalb der Freiflächen ungehindert zu bewegen.

Vorrangig gestalterisch motiviert ist die Festsetzung, Einfriedungen auf Schnitthecken und freiwachsende Hecken, durchsichtige Holz- und Stahlgitterzäune mit vertikalen Staketen oder Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen zu beschränken. Einfriedungen ohne Hecken dürfen hierbei höchstens 50 % geschlossener Fläche aufweisen.

Standortgerechte Hecken gemäß Pflanzliste erzeugen eine leichte Transparenz und wirken im Gegensatz zu geschlossenen Elementen nicht abweisend; sie dienen außerdem als Schutzraum und als Nahungshabitat für die Kleintierwelt. Holz- und Stahlgitterzäune als bauliche Alternative zu Hecken erfüllen zumindest das Kriterium der Transparenz. Kombinationen aus Hecken und Metallzäunen sind ebenfalls möglich.

Insgesamt beschränken die baugestalterischen Vorschriften die Ausführung von Einfriedungen, ohne zu stark in die Ausübung des Eigentums einzugreifen.

#### **4.11.5 Abfall- und Wertstoffbehälter**

Um das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen, sind Abfall- und Wertstoffbehälter, sofern sie außerhalb von Gebäuden oder Nebenanlagen aufgestellt werden, mit ortsfesten Anlagen oder mit Pflanzen abzuschirmen.

#### **4.11.6 Werbeanlagen**

Für den südlichen Teilbereich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bahnhofstraße-Bleichstraße“ ist die Gestaltungssatzung der Stadt Kronberg maßgebend und betrifft die Flurstücke 9/8, 11/2, 12/2, 13/1, 13/2, 15/2, 16/2, 51/13, 51/14 sowie 151/12 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 155 „Bahnhofstraße – Bleichstraße“. Demnach liegen die Gebäude und Grundstücke an der Frankfurter Straße Hausnummer 9, 11, 13 und 13a sowie an der Bleichstraße Nr. 1 und 2a innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung. Diese ist zu beachten.

Um nachteilige Wirkungen auf die Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets und auf seine Nachbarschaft zu unterbinden, und um ein in der Gesamtwahrnehmung ansprechendes Erscheinungsbild zu erreichen, wird für den sonstigen Geltungsbereich – außerhalb des Wirkungsbereichs der Gestaltungssatzung – die Zulässigkeit von Werbeanlagen in eindeutiger Form geregelt.

Die Festsetzungen betreffen im Einzelnen die Größe, die Lage und die Art der Beleuchtung bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen. Werbeanlagen mit dynamischem Licht sind aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes, der Verkehrssicherheit und aus gestalterischen Aspekten heraus von der Zulässigkeit ausgenommen. Weiterhin unzulässig sind Werbeanlagen auf dem Dach, an Einfriedungen und Mauern, sowie Bäumen und Böschungen. Warenautomaten und Schaukästen sind insgesamt unzulässig.

## 4.12 Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung

### Denkmalschutz

Die gekennzeichneten Bauten der Bleichstraße 2, Frankfurter Straße 13 und Bahnhofstraße 15 sind als Einzeldenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) ausgewiesen und stehen unter Schutz. In der Planzeichnung wurden die betreffenden Gebäude als nachrichtliche Kennzeichnung aufgenommen.

Veränderungen an den unter Denkmalschutz stehenden Anwesen bzw. Gebäuden oder ihrer Umgebung bedürfen grundsätzlich der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Eigentümer, Besitzer und Unterhaltspflichtige sind zum Erhalt ihrer Kulturdenkmäler verpflichtet.

### Oberflächengewässer

Teilbereiche des Bebauungsplans liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Winkelbachs bzw. Westerbachs (StAnz. 20/08 vom 12.05.08). Die Überschwemmungsgrenze HQ 100 des Winkelbachs grenzt unmittelbar an das Bahnhofsareal an und tangiert hauptsächlich Teilbereiche der nördlichen öffentlichen Verkehrsfläche. Die Überschwemmungsgrenze verläuft über den Schillerweiher und an der Bahnhofstraße entlang.

Im Zuge der Umgestaltung des Bahnhofsumfelds ist die bereits wasserrechtlich genehmigte Offenlegung des Winkelbachs erforderlich. Maßgabe hierfür ist, dass sich durch das Vorhaben die abgegrenzte Überschwemmungssituation nicht verschlechtert.

### Grundwasser / Heilquellenschutzgebiet

Heilquellenschutzgebiete sollen den quantitativen und qualitativen Schutz der Heilquellen mit ihren erschlossenen oder natürlich zutage tretenden Grundwässern gewährleisten. Das Plangebiet liegt in der Quantitativen Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets (WSG-ID:434-061) der staatlich anerkannten Heilquelle „Theodorus-Quelle“. Die Schutzgebietsverordnung vom 30.10.1985 (StAnz. 48/85 S. 2175 ff) ist zu beachten.

### Artenschutz, ökologische Baubegleitung

Die Hinweise zum Artenschutz beziehen sich vor allem auf Maßnahmen, die vor und während der Ausführung von Bauarbeiten zwingend einzuhalten sind.

Um ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu verhindern, wird ergänzend zu den Festsetzungen der Rahmen für eine ökologische Baubegleitung definiert. Neben einer fachgerechten Begleitung der Kompensationsmaßnahmen können durch sie auch potenzielle Konflikte im Rahmen von Rodungs-, Tiefbau- und Abrissarbeiten bewältigt und überwacht werden.

### Sonstige Hinweise und Empfehlungen

Die sonstigen Hinweise beinhalten wichtige Informationen zu Regelungen und Verpflichtungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften und sind dem Anhang zu den Textlichen Festsetzungen Teil D zu entnehmen.

## Teil 2 . Umweltbericht

### 5 Einleitung

#### 5.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

##### 5.1.1 Zielsetzung

Bei dem Bebauungsplan Nr. 155 „Bleichstraße – Bahnhofstraße“ der Stadt Kronberg im Taunus handelt es sich um einen bereits vorhandenen Siedlungsbereich mit Wohn- und Gewerbenutzung.

Das ca. 2,8 ha große Plangebiet grenzt östlich an das Stadtzentrum an und bildet den stadt-räumlichen Übergang zum im Bau befindlichen „Bahnhofsquartier Baufeld II“ mit Kammermusiksaal, Studien- und Verwaltungszentrum der Kronberg Academy und Hotelneubau sowie dem Bahnhof Kronberg (Taunus).

Eine Maßnahme zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ist die Innenentwicklung in Form einer Aktivierung baulicher Potenziale durch Anbau und Aufstockung, aber auch die Potenziale durch Nachverdichtung, also der Neubau von Gebäuden auf bisher nicht bzw. wenig genutzten oder brachfallenden Grundstücksteilen.

Die vorliegende, dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Rahmenplanung greift diesen Ansatz zur Nutzbarmachung entsprechender Grundstücksbereiche auf. Ziel der Planung ist es demnach, das Gebiet angesichts des hohen Nachverdichtungsdrucks einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf Teil 1 „Städtebauliche Planung“ verwiesen.“

##### 5.1.2 Kernfestsetzungen des Bebauungsplans

(siehe auch Teil 1 Abschnitt 4 „Festsetzungen des Bebauungsplans“)

Größe des Geltungsbereichs	2,8 ha
Davon öffentliche Verkehrsfläche	2.594 m <sup>2</sup>
Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet/ Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung (GRZ1) Ausnahme im zentralen Hangbereich (GR)	0,4-0,6 215-290 m <sup>2</sup>
Maß der baulichen Nutzung (GRZ2)	0,6-0,8
Maß der baulichen Nutzung (GFZ) Ausnahme im zentralen Hangbereich (GF)	0,8-1,2 540-725 m <sup>2</sup>
Wandhöhe (WH)	7,5-12,0 m
Firsthöhe (FH)	12,5-16,0 m
Dachform	SD
Dachneigung	30-45°



**5.1.3 Bedarf an Grund und Boden**

Detailbetrachtung Geltungsbereich					
	Bestand		Festsetzungen B-Plan		Veränderung
unversiegelte Fläche mit Erdanschluss	11.649 m <sup>2</sup>	41 %	8.896 m <sup>2</sup>	31 %	-2.753 m <sup>2</sup> -24 %
intensiv begrünte Fläche	11.649 m <sup>2</sup>	41 %	10.917 m <sup>2</sup>	38 %	-732 m <sup>2</sup> -6 %
versiegelte oder teilversiegelte Fläche (oberirdisch)	16.808 m <sup>2</sup>	59 %	17.540 m <sup>2</sup>	62 %	732 m <sup>2</sup> 4 %
versiegelte oder teilversiegelte Fläche (unterirdisch)	16.808 m <sup>2</sup>	59 %	19.561 m <sup>2</sup>	69 %	2.753 m <sup>2</sup> 16 %
davon Hauptgebäude	8.266 m <sup>2</sup>	29 %	10.259 m <sup>2</sup>	36 %	1.993 m <sup>2</sup> 24 %
Eine detaillierte Auseinandersetzung zum Thema Flächenverbrauch findet in Abschnitt 6.1 „Fläche und Boden“ statt. Um Wiederholungen zu vermeiden wird dorthin verwiesen.					

**5.2 Methodischer Aufbau und Definition des Untersuchungsumfangs**

Durch die Anlage 1 zum BauGB wird dem Plangeber ein vielseitiges Instrument zur inhaltlichen Ausgestaltung des Umweltberichts an die Hand gegeben. Insbesondere die Verknüpfung der Punkte Nr. 2 b) der Anlage 1 mit den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes eröffnet sowohl bei der Bestandsaufnahme als auch der Bewertung der Eingriffe ein sehr breites und tiefes Betrachtungsspektrum.

Eine detaillierte Prüfung aller möglichen Auswirkungskombinationen und Kreuzverflechtungen ist weder in vertretbarem Aufwand leistbar noch zielführend.

**5.2.1 Methodischer Aufbau**

Der vorliegende Umweltbericht deckt die inhaltlichen Anforderungen der Anlage 1 des BauGB umfänglich ab, unterscheidet sich in seiner Gliederung jedoch geringfügig von der vorgeschlagenen Strukturierung der einzelnen Kapitel:

Die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. e) bis h) werden als der Abwägung zugängliche Umweltschutzziele in Kapitel 5.3 behandelt, einschließlich einer Darstellung der Art und Weise, wie die Umweltschutzziele berücksichtigt werden.

Um die Les- und Nachvollziehbarkeit des Umweltberichts zu verbessern, werden Bestandsaufnahme und Wirkungsanalyse zum jeweiligen Schutzgut bzw. Umweltbelang in einem Kapitel gebündelt dargestellt.

Die Definition und Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich mit einer Einschätzung zur Wirksamkeit der Maßnahmen erfolgt analog zu Anlage 1 des BauGB in einem gesonderten Kapitel.

Im Hinblick auf die unter Nr. 2 lit. ee) bis hh) in der Anlage 1 zum BauGB aufgeführten potenziellen Ursachen erscheint eine Bezugnahme zu jedem einzelnen Belang nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) bis i) unverhältnismäßig, weshalb für diese Aspekte regelmäßig in sich abgeschlossene Ausführungen formuliert werden.

Die Auswirkungsabschätzung bei Nichtdurchführung der Planung erfolgt, methodisch bedingt, im Anschluss an das zuvor genannte Kapitel.

## 5.2.2 Definition des Untersuchungsumfangs

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB trifft die Gemeinde für jeden Bebauungsplan selbst die Entscheidung zur erforderlichen Untersuchungstiefe, um die voraussichtlichen und erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Darüber hinaus bezieht sich der Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Bei jedem im Rahmen eines Bebauungsplans zu erstellenden Umweltbericht ist demnach eine individuell auf die Fallkonstellation zugeschnittene Betrachtung der Umweltbelange erforderlich. Wesentliche Erkenntnisse über den notwendigen Untersuchungsumfang resultieren aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) sowie den formellen Beteiligungsverfahren (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).

## 5.3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans

### 5.3.1 Fachgesetze

Zu den **Umweltbelangen** zählen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

1. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
2. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
3. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
4. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
5. die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
6. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
7. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts,
8. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Eine detaillierte Darstellung zur Berücksichtigung aller Umweltbelange, sowie der jeweiligen Umweltziele der einzelnen Fachgesetze, Fachpläne und kommunaler Planungen würde den Kapiteln zu Methodik, Bestandsaufnahme, Auswirkungsanalyse und den Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dieser Stelle zu weit vorgreifen.

Um Wiederholungen zu vermeiden, erscheint es in den meisten Fällen zielführender, auf die entsprechenden Kapitel des Umweltberichts zu verweisen, in denen die einschlägigen Belange und Ziele des Umweltschutzes Berücksichtigung finden.

Folgende Fachgesetze, Fachpläne und kommunale Planungen legen Ziele des Umweltschutzes fest, die für diesen Bebauungsplan von Bedeutung sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

**§ 1 a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

...

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

...

(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

...

**§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB**

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, fördern. Dabei sind die Auswirkungen auf das Klima und das Wirkungsgefüge mit den anderen Schutzgütern zu beachten.

**Berücksichtigung**

Umweltbelang / Ziel	Berücksichtigung (in Abschnitt)
sparsamer Umgang mit Grund und Boden	6.1, 7.1
Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen	7, 4

Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, inklusive Wirkungsgefüge mit den anderen Schutzgütern	6.7, 6.14, 7.7, 7.14
--	----------------------

## Raumordnungsgesetz (ROG)

**§ 1 Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung**

...

(2) Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe nach Absatz 1 ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt.

...

**§ 2 Grundsätze der Raumordnung**

(1) Die Grundsätze der Raumordnung sind im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung nach § 1 Abs. 2 anzuwenden und durch Festlegungen in Raumordnungsplänen zu konkretisieren, soweit dies erforderlich ist.

(2) Grundsätze der Raumordnung sind insbesondere:

...

6. Der Raum ist in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden, des Wasserhaushalts, der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Klimas einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen zu entwickeln, zu sichern oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederherzustellen. Bei der Gestaltung räumlicher Nutzungen sind Naturgüter sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen; Grundwasservorkommen und die biologische Vielfalt sind zu schützen. Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu verringern, insbesondere durch quantifizierte Vorgaben zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sowie durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind auszugleichen, den Erfordernissen des Biotopverbundes ist Rechnung zu tragen. Für den vorbeugenden Hochwasserschutz an der Küste und im Binnenland ist zu sorgen, im Binnenland, vor allem durch Sicherung oder Rückgewinnung von Auen, Rückhaltflächen und Entlastungsflächen. Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sind sicherzustellen. Den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes ist Rechnung zu tragen, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Dabei sind die räumlichen Voraussetzungen für den Ausbau der erneuerbaren Energien, für eine sparsame Energienutzung sowie für den Erhalt und die Entwicklung natürlicher Senken für klimaschädliche Stoffe und für die Einlagerung dieser Stoffe zu schaffen.

...

**Berücksichtigung**

Der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung wird Rechnung getragen, indem die verschiedenen wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sachgerecht gegeneinander abgewogen werden.

Umweltbelang / Ziel	Berücksichtigung (in Abschnitt)
Boden	6.1, 7.1
Wasserhaushalt	6.2, 7.2
Tierwelt	6.4, 7.4
Pflanzenwelt	6.3, 7.3
Klima/ Lufthygiene	6.7, 7.7
Erfordernisse des Biotopverbundes	6.6, 6.8, 7.6, 7.8
Hochwasserschutz	6.2, 7.2
Lärmschutz	6.9, 7.9
Klimaschutz und Klimaanpassungen	6.7, 6.14, 7.7, 7.14

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<b>§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b>	
<p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die biologische Vielfalt,</li> <li>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li> <li>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.</li> </ol> <p>Nach § 13 BNatSchG gilt zudem, dass Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden sind und dass nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder falls nicht möglich, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren sind.</p>	
<b>Berücksichtigung</b>	
Umweltbelang / Ziel	Berücksichtigung (in Abschnitt)
Sicherung der biologischen Vielfalt	6.6, 7.6
Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts	6.1-6.4, 6.6-6.9, 7.1-7.4, 7.6-7.9
Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft	6.5, 6.10, 7.5, 7.10
Der Maßnahmenkatalog des Umweltberichts greift die Gliederungshierarchie (Vermeidung Verringerung, Ausgleich) und soweit wie möglich das Verursacherprinzip auf.	

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

<p><b>§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b></p> <p>(vgl. § 1 BNatSchG)</p> <p><b>Berücksichtigung</b></p> <p>(vgl. § 1 BNatSchG)</p>
--

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

<p><b>§ 1 Zweck</b></p> <p>Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.</p> <p><b>Berücksichtigung</b></p>	
Umweltbelang / Ziel	Berücksichtigung (in Abschnitt)
Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung	6.2, 7.2

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

<p><b>§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes</b></p> <p>Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen seiner natürlichen Funktionen zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p> <p><b>Berücksichtigung</b></p>	
Umweltbelang / Ziel	Berücksichtigung (in Abschnitt)
Funktionen des Bodens nachhaltig sichern oder wiederherstellen	6.1, 7.1
Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen	6.1, 7.1
Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	6.10, 7.10

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG)

<p><b>§ 1 Ziele des Bodenschutzes</b></p> <p>Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.</p>
--

<p>September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist, dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,</li> <li>2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,</li> <li>3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß,</li> <li>4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.</li> </ol> <p><b>Berücksichtigung</b></p>	
Umweltbelang / Ziel	Berücksichtigung (in Abschnitt)
Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen	6.1, 7.1
Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur	6.1,7.1
sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden, Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß	6.1, 7.1
Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten	6.1, 7.1

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<p><b>§ 1 Zweck des Gesetzes</b></p> <p>(1) Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.</p> <p>(2) Soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, dient dieses Gesetz auch der integrierten Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen, sowie dem Schutz und der Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden.</p> <p><b>§ 50 Planung</b></p> <p>Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des</p>
--

Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

**Berücksichtigung**

Umweltbelang / Ziel	Berücksichtigung (in Abschnitt)
Schutz ...	
... der Menschen	6.9, 6.12, 7.9, 7.12
... von Tieren	6.4, 7.4
... von Pflanzen	6.3, 7.3
... des Bodens	6.1, 7.1
... des Wassers	6.2, 7.2
... der Atmosphäre	6.7, 7.7
... von Kultur- und sonstigen Sachgütern	6.10, 6.12, 7.10, 7.12
... vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen durch Steuerung der Nutzungszuordnung	6.9, 7.9

Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2021)

**§ 1 Zweck und Ziel des Gesetzes**

(1) Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern.

(2) Ziel dieses Gesetzes ist es, den Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch zu steigern auf

1. 40 bis 45 Prozent bis zum Jahr 2025,
2. 55 bis 60 Prozent bis zum Jahr 2035 und
3. mindestens 80 Prozent bis zum Jahr 2050.

Dieser Ausbau soll stetig, kosteneffizient und netzverträglich erfolgen.

(3) Das Ziel nach Absatz 2 Satz 1 dient auch dazu, den Anteil erneuerbarer Energien am gesamten Bruttoendenergieverbrauch bis zum Jahr 2020 auf mindestens 18 Prozent zu erhöhen.



**Berücksichtigung**

Auch wenn es sich um prioritäre Umweltschutzziele handelt, können im vorliegenden Bebauungsplan keine zwingenden Vorgaben oder Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energiequellen getroffen werden, weil noch keine Objektplanung zur Energieversorgung vorliegt.

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden\* (Gebäudeenergiegesetz - GEG)

**§ 1 Zweck und Anwendungsbereich**

(1) Zweck dieser Verordnung ist die Einsparung von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. In diesem Rahmen und unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit soll das Gesetz im Interesse des Klimaschutzes, der Schonung fossiler Ressourcen und der Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten dazu beitragen, die energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung sowie eine weitere Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte zu erreichen und eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen.

**Berücksichtigung**

Ähnlich wie beim EEG kann der Bebauungsplan im vorliegenden Fall keine sinnvollen verbindlichen Vorgaben und Festsetzungen treffen. Dies liegt insbesondere auch darin begründet, dass es sich um ein in weiten Teilen bereits bebautes Gebiet handelt.

**5.3.2 Fachpläne**

Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2000 in der Fassung der dritten Änderung vom Juni 2018

Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen hat als Staatsziel Verfassungsrang. Angesichts der nach wie vor fortschreitenden Verluste an Biodiversität und des deutlichen Klimawandels sind diese zunehmend gefährdet. Demgemäß hat der schonende Umgang des Menschen mit den natürlichen Lebensgrundlagen bei allen Planungen höchste Priorität. Die Entwicklung des Landes muss neben der ökonomischen Leistungsfähigkeit auch an der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und der Lebensqualität für die heutige Bevölkerung und für zukünftige Generationen ausgerichtet werden.

Bei allen räumlichen Planungen ist der Grundsatz einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme zu berücksichtigen.

Von einer in Teilräumen voraussichtlich rückläufigen Bevölkerung geht nicht automatisch ein entsprechender Impuls zur Verringerung der Siedlungs- und Verkehrsfläche aus, so dass zusätzliche Maßnahmen getroffen werden müssen, die Neuinanspruchnahme von Flächen zu begrenzen.

**Grundsätze und Ziele**

Die Ausweisung von Flächen zu Siedlungszwecken im Rahmen der Regionalplanung dient der Bereitstellung von ausreichenden Flächen für den Wohnsiedlungs-, Infrastruktur- und Gewerbeflächenbedarf an den geeigneten Standorten entsprechend den Leitvorstellungen der dezentralen Konzentration und der nachhaltigen Entwicklung zum Zwecke der Flächenvorsorge, Vermeidung der Bebauung von Flächen, die anderen Raumnutzungsansprüchen vorbehalten

bleiben müssen oder als Siedlungsstandorte aus Gründen mangelnder Infrastrukturversorgung oder zur Erhaltung der natürlichen Ressourcen, des Natur-, Klima- und Landschaftsschutzes u. ä. ungeeignet sind.

Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind in der für den jeweiligen Naturraum typischen Form zu schützen und zu entwickeln. Zur Sicherung des Naturhaushalts sind hinreichend große Flächen mit intaktem oder wenig beeinträchtigtem Naturhaushalt vor Inanspruchnahme zu schützen; eine ungestörte natürliche Entwicklung ist zu fördern (Prozessschutz) und vorhandene Schäden sind zu beseitigen. Auf den übrigen Flächen ist die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes auf das Maß zu begrenzen, das unvermeidbar ist.

Die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ist zu sichern. Nicht oder nur schwer erneuerbare Naturgüter dürfen nur genutzt werden, wenn andere Belange überwiegen und keine Alternativen bestehen. Besonderen Schutz genießen die in Hessen heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften, deren Vorkommen auf bestimmte Naturräume begrenzt ist, sowie die Rastplätze und Wanderwege der wild lebenden wandernden Tierarten.

Für das Klima wichtige Flächen sollen erhalten und entwickelt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf ihr Erfordernis zu überprüfen und dem jeweiligen Landschaftsbild und Naturhaushalt nach Lage und Ausführung anzupassen. Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu verhindern.

Eingriffe sollen auf vorbelastete Gebiete oder im räumlichen Anschluss an solche Flächen konzentriert werden, sofern diese nicht aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder sonstigen vorrangigen öffentlichen Interessen hiervon freizuhalten sind.

Das Grundwasser ist so zu schützen und zu schonen, dass ein anthropogen weitgehend unbeeinflusster Zustand erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird und nur die unter wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten gewinnbare Grundwassermenge (entspricht dem nutzbaren Grundwasserdargebot) entnommen wird, die geringer ist als das langjährige Mittel der Grundwasserneubildung.

Die Einstellung klimatischer Belange in die Abwägungsvorgänge der räumlichen Planung hat sich an der Einstufung der Räume nach ihrer Bedeutung für Klimaschutz und Luftreinhaltung zu orientieren.

Abwässer sind so zu reinigen, dass von ihnen keine nachteiligen Wirkungen auf die Gewässer (Grundwasser, oberirdische Gewässer und Küstengewässer) sowie andere Schutzgüter ausgehen.

**Berücksichtigung**

Umweltbelang / Ziel	Berücksichtigung (in Abschnitt)
Vermeidung der Bebauung von Flächen, die anderen Raumnutzungsansprüchen vorbehalten bleiben müssen	6.1, 7.1
Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft	6.5, 7.5
Sicherung der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter	6.1-6.8, 7.1-7.8
besonderer Schutz der in Hessen heimischen Tier- und Pflanzenarten	6.3, 6.4, 7.3, 7.4
Erhaltung von Flächen, die für das Klima wichtig sind	6.7, 7.7
Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft	6.1, 6.5, 7.1, 7.5

Konzentration von Eingriffen auf vorbelastete Gebiete	6.1, 7.1
Grundwasserschutz	6.2, 7.2
Einstellung klimatischer Belange in die Abwägung der räumlichen Planung	6.7, 7.7
Abwässer sind so zu reinigen, dass von ihnen keine nachteiligen Wirkungen ausgehen.	6.2, 7.2

## Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Stand Dez. 2019)

Die Sicherung des Freiraums und der Freiraumfunktionen sind tragende Elemente einer dauerhaft umweltgerechten Raumentwicklung als Grundlage für die nachhaltige Sicherung und Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Ein sparsamer und schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen wie Grundwasser, Boden und Klima sowie die Erhaltung der Artenvielfalt wird dabei angestrebt.

Die vorliegende Planung ist den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung angepasst. Die Fläche des Geltungsbereichs wird im nördlichen Teil entlang der Bleichstraße und unteren Bahnhofstraße als Wohnbaufläche (Bestand) sowie entlang der Frankfurter Straße als gemischte Baufläche (Bestand) dargestellt.

**Zu den umweltbezogenen Grundzügen der Planung für die Planungsregion Südhessens zählen insbesondere:**

Die nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Freiraums für Arten- und Biotopschutz durch ein überörtliches Biotopverbundsystem, Klimaschutz und Klimaadaptation, Gewässerschutz, Erholung und Land- sowie Forstwirtschaft; Erhaltung der Kulturlandschaft und Schutz des vielfältigen Landschaftsbildes.

Verstärkte Berücksichtigung des Klimaschutzes sowie der Vorsorge vor den Folgen des Klimawandels als wichtige Querschnittsaufgabe bei allen Planungsentscheidungen in der Region.

**Freiräume**

G4.1-1 Der Freiraum soll insgesamt und mit seinen ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktionen für eine nachhaltige Raumentwicklung gesichert werden.

G4.1-2 Dem weiteren Verlust an Freiraum und einer dauerhaften quantitativen und qualitativen Beeinträchtigung der Freiraumfunktionen soll entgegengewirkt werden.

G4.1-4 Vor allem im Verdichtungs- und Ordnungsraum sollen zusammenhängende Freiräume in einem Freiraumverbund entwickelt werden. Die Vernetzung mit den Freiflächen innerhalb der Siedlungsbereiche ist herzustellen.

**Naturräume**

G4.2-2 ... die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes soll gewahrt, die Medien Luft, Wasser, Boden, Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt in ihren Funktionen und in ihrem Zusammenwirken nicht beeinträchtigt werden.

**Klima**

G4.6-1 Klimarelevante Planungen sollen grundsätzlich klimaschützende Aspekte, insbesondere die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes, berücksichtigen.

G4.6-2 Die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen sollen gesichert, offen gehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden.

**Bodenschutz**

G4.8 -1 Böden und ihre vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt, die Gesellschaft und Wirtschaft, als Lebens- und Siedlungsraum sollen erhalten und nachhaltig gesichert werden.

G4.8-2 Böden sind schonend und sparsam zu nutzen. Die Versiegelung ist auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken. Die Wiederverwendung von bereits für Siedlungs-, Gewerbe- und Infrastrukturanlagen genutzten Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme bisher anders genutzter Böden.

**Lärmschutz**

G 4.9-1 Bei der Planung von raumbedeutsamen Vorhaben sollen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zugeordnet werden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, zumindest aber die jeweiligen Richt- oder Grenzwerte der einschlägigen Bundesimmissionsschutzverordnungen bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Können diese z. B. durch ausreichende Abstandsbemessungen nicht eingehalten werden, sollen Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes berücksichtigt werden.

**Wasser**

G 6.1.1 Das Grundwasser als eine natürliche Lebensgrundlage des Menschen sowie der Pflanzen- und Tierwelt ist flächendeckend zu schützen und nachhaltig zu sichern.

G 6.1.2 In der Planungsregion Südhessen sind die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen, um die Einleitung von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden oder zu begrenzen, eine Verschlechterung des Grundwasserzustandes zu verhindern und einen guten Zustand des Grundwassers zu erreichen.

G 6.1.5 Unversiegelte Flächen sind als Voraussetzung für die natürliche Grundwasserneubildung und Filterung des Wassers im Boden möglichst zu erhalten oder durch Rückbau wiederherzustellen. Die Möglichkeit zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in den Boden soll weitgehend genutzt werden.

**Siedlungsstruktur**

G 3.4.4 Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Siedlungsentwicklung ist am Landschafts- und Umweltschutz zu orientieren.

**Berücksichtigung**

Weiterhin sind die nachfolgenden Umweltbelange und Ziele von Bedeutung

Umweltbelang / Ziel	Berücksichtigung (in Abschnitt)
nachhaltige Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen	6.1, 6.2, 6.7, 7.1, 7.2, 7.7
sparsamer und schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen	6.1-6.8, 7.1-7.8
Erhaltung der Artenvielfalt	6.6, 7.6

nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Freiraums für Arten- und Biotopschutz	6.3-6.6, 7.3-7.6
Klimaschutz und Klimaadaptation	6.7, 7.7
Gewässer- und Grundwasserschutz	6.2, 7.2
Erhaltung der Kulturlandschaft und Schutz des vielfältigen Landschaftsbildes	6.5, 6.10, 6.12, 7.5, 7.10, 7.12
verstärkte Berücksichtigung des Klimaschutzes sowie der Vorsorge vor den Folgen des Klimawandels	6.7, 7.7
Schutz der Bodenfunktionen	6.1, 7.1
sparsamer Umgang mit Grund und Boden	6.1, 7.1
Lärmschutz	6.9, 7.9

### 5.3.3 Kommunale Plangrundlagen und Zielvorgaben

Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF, Stand 2000)

Im Landschaftsplan des UVF wird der Geltungsbereich unter den Entwicklungszielen vollständig als Siedlungsfläche dargestellt, welcher die Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen erhalten bzw. erhöhen soll. Gegenüber der angrenzenden Bleichstraße beginnt in nordwestlicher Richtung eine als Parkanlage dienende Grünfläche, der Victoriapark. Dieser wurde zusätzlich als "Biotopverbundgebiet mit Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen" ausgewiesen.

Die bestehenden Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten des früheren Umlandverbandes Frankfurt und der weiteren Mitgliedskommunen des Regionalverbandes im Ballungsraum FrankfurtRheinMain sind vorerst weiterhin als Fachpläne gültig und als abwägungsrelevante Unterlagen in Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Sie haben in der Regel einen höheren Detaillierungsgrad als der Regionalplan Südhessen und treffen damit weitere und ergänzende Aussagen.

Kapitel 1.1 der Begründung zum gültigen RegFNP beschreibt, wie die Landschaftspläne in der Planung zu berücksichtigen sind. Das Kapitel führt auch aus, wie Ausgleichsflächen aus dem RegFNP beziehungsweise den Landschaftsplänen abzuleiten sind.

**Zu den umweltbezogenen Grundzügen der Planung für den Umweltverband Frankfurt zählen insbesondere:**

**Freiraumsicherung und -entwicklung:**

Zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und gesunden Lebensbedingungen soll die räumliche Entwicklung so erfolgen, dass Natur und Umwelt nicht mehr als unbedingt notwendig in Anspruch genommen werden. Tier- und Pflanzenwelt, intakte Böden, Wasser für alle Lebensvorgänge, Frischluftversorgung, natürliche Rohstoffe und erlebnisreiche Erholungslandschaften sind als unvermehrte natürliche Ressourcen und wegen ihrer zentralen Bedeutung für das Wohl der Allgemeinheit zu erhalten. Die Nutzung der Landschaft soll auf eine nachhaltige Sicherung dieser Leistungen des Naturhaushaltes ausgerichtet werden.

...

**Bereiche für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft**

...

Wertvolle Biotope und Arten sollen geschützt sowie die Vernetzung dieser schutzwürdigen Biotope untereinander entwickelt werden. Für den Aufbau eines großräumigen ökologischen Verbundsystems sollen geeignete Entwicklungsräume und Landschaftselemente gesichert werden.

...

**Bodenschutz**

Die Böden selbst sowie ihre zahlreichen Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere Regulations-, Produktions- und Lebensraumfunktionen, sind nachhaltig zu sichern. Versiegelung, Abtrag und Zerstörung von Böden sollen vermieden oder auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Kultur- und naturgeschichtlich bedeutende Böden sind zu schützen. Naturnah belassene Böden und extensive Bodennutzungen sollen erhalten und gesichert werden.

**Grundwasserschutz**

Der Schutz des vorhandenen Grundwasserdargebotes hat in der Planungsregion Vorrang vor Flächenansprüchen, von denen grundwassergefährdende Wirkungen ausgehen können.

...

Unversiegelte Flächen sind als Voraussetzung für die natürliche Grundwasserneubildung und Filterung des Wassers im Boden zu erhalten oder durch Rückbau wiederherzustellen. Die Möglichkeit der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in den Boden soll weitgehend genutzt werden.

**Luft**

Die Frischluftversorgung von Siedlungsgebieten ist sicherzustellen und zu optimieren. Kaltluftschneisen sind offenzuhalten, Wärmeinseln zu verhindern.

**Berücksichtigung**

Es soll durch die Begrünung von Flachdächern untergeordneter Gebäudeteile, Garagen und Stützmauern dem teilweisen Verlust an Grünflächen und möglichen Baumrodungen entgegengewirkt werden. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird für weiterführende Informationen auf das Kapitel.7.3 dieses Umweltberichts verwiesen.

Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Kronberg im Taunus (April 2008)

**§ 1 Ziele und Zwecke**

Diese Satzung bezweckt den Schutz und den Erhalt der Grünbestände, um den Charakter eines Gebiets oder Bestandes im Sinne von § 2 wegen seiner Schönheit, seiner Eigenart, seiner Seltenheit, seiner Bedeutung für das Orts- oder Landschaftsbild, für das Kleinklima, für die Luftreinhaltung oder für die Tierwelt zu wahren.<sup>12</sup>

...

<sup>12</sup> Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Kronberg im Taunus in der Fassung vom 16.04.2008.

**Berücksichtigung**

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung. Die Regelungen zum Schutz des Baumbestandes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Im Rahmen der Biotopkartierung wurden die Bäume, welche nach der Baumschutzsatzung geschützt sind, ermittelt. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird für weiterführende Informationen auf das Kapitel.6.3 dieses Umweltberichts verwiesen.

## Grünordnungsplan (GOP)

Die Landschaftsplanung ist vollinhaltlich in den Bebauungsplan integriert und wird insbesondere im Umweltbericht ausführlich behandelt und dargestellt.

## Schutzgebiete

Durch den Bebauungsplan werden keine Schutzgebiete beeinträchtigt. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird für weiterführende Informationen auf das Kapitel 6.8 dieses Umweltberichts verwiesen.

**5.4 Anlagen und Gutachten zum Umweltbericht**

## Anlagen zu Teil 2 der Begründung (Umweltbericht)

Anlage 1  
Bestandsaufnahme der Biotoptypen und Nutzungen

Anlage 2:  
Beschreibung der Biotoptypen und Nutzungen

## Umweltbezogene Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sind Fachbeiträge von verschiedenen Fachplanern zu den Themen Artenschutz, Verkehrserschließung und Schallschutz als umweltrelevante Gutachten in das Verfahren eingeflossen. Zudem wurde eine Klimaanalyse des Deutschen Wetterdienstes (DWD) sowie eine Lufthygienische Begutachtung der Forschungsaußenstelle LMU München im Rahmen der Anerkennung des Prädikats „Luftkurort“ zur Beurteilung herangezogen.

## 6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Farbcodierung zur Einschätzung der Auswirkungen:			
+ Positive Auswirkungen	o Keine Auswirkungen	- Negative Auswirkungen	-- Erheblich negative Auswirkungen

### 6.1 Fläche und Boden

#### Bestandsaufnahme

Fläche						
Bedarf an Grund und Boden						
Detailbetrachtung Geltungsbereich						
	Bestand		Festsetzungen B-Plan		Veränderung	
unversiegelte Fläche mit Erdanschluss	11.649 m <sup>2</sup>	41 %	8.896 m <sup>2</sup>	31 %	-2.753 m <sup>2</sup>	-24 %
intensiv begrünte Fläche:	11.649 m <sup>2</sup>	41 %	10.917 m <sup>2</sup>	38 %	-732 m <sup>2</sup>	-6 %
versiegelte oder teilversiegelte Fläche (oberirdisch):	16.808 m <sup>2</sup>	59 %	17.540 m <sup>2</sup>	62 %	732 m <sup>2</sup>	4 %
versiegelte oder teilversiegelte Fläche (unterirdisch):	16.808 m <sup>2</sup>	59 %	19.561 m <sup>2</sup>	69 %	2.753 m <sup>2</sup>	16 %
davon Hauptgebäude:	8.266 m <sup>2</sup>	29 %	10.259 m <sup>2</sup>	36 %	1.993 m <sup>2</sup>	24 %
Wirkfaktoren					Betroffenheit	
					ja	nein
Neuversiegelung / Flächenverbrauch					<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altlasten					<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bodenfunktionen					<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<p><b>Boden</b></p> <p>Das Plangebiet befindet sich im geologischen Strukturraum "Vordertaunus". Nach der Bodenübersichtskarte und Bodenkarte von Hessen<sup>13</sup> wird das Plangebiet großmaßstäblich durch Braunerden, Braunerde-Pseudogleye und örtliche Podsol-Braunerden geprägt. Das Ertragspotenzial sowie Nitratrückhaltevermögen wird für den Bereich des Plangebiets als „mittel“</p>
--

13 Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de> (aufgerufen am 13.08.2020).



klassifiziert. Das Gebiet selbst wird aufgrund seiner innenstadtnahen Lage kleinmaßstäblich ohne Bodengruppe- bzw. Einheit dargestellt.<sup>14</sup>

**Altlasten**

Der ehemalige Gewerbestandort in der Frankfurter Straße 11 (Großhandel mit festen Brennstoffen) besitzt die WZ-Klasse 5 (sehr hohes Gefährdungspotenzial). Aufgrund der Branchenklasse des Betriebes ist davon auszugehen, dass dort mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.<sup>15</sup>

**Bodenfunktionen**

Die Feldkapazität einer ca. 80 m nördlich liegenden Fläche ist mit >130 - <=260 mm als gering zu bewerten<sup>14</sup>, der Boden des Plangebiets wird vermutlich ähnliche Werte aufweisen. Aufgrund der anthropogenen Überformung, der innerstädtischen Lage und des bereits im Bestand vorhandenen hohen Versiegelungsgrades erscheint eine detaillierte, leitfadenorientierte Betrachtung<sup>16</sup> der einzelnen Boden- und Bodenteilfunktionen (Nitratrückhaltefähigkeit, Feldkapazität, etc.) unverhältnismäßig. Soweit durch die Umsetzung des Bebauungsplans aufgrund der Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen erhebliche Auswirkungen auf die jeweiligen Umweltschutzgüter möglich bzw. zu erwarten sind, wird an der entsprechenden Stelle des Umweltberichts auf die Bodenfunktion eingegangen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche / Boden

durch Bau und Betrieb (und soweit relevant Abbruch)	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen ohne Maßnahmen
	ja	nein	
<p><b>Bau (und soweit relevant Abriss)</b></p> <p>Statt einer Entwicklung auf bisher baulich ungenutzten Flächen wird mit der vorliegenden Planung überwiegend ein anthropogen überformter Standort in Anspruch genommen. Dennoch geht damit eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme einher. Der Anteil der versiegelten Flächen steigt, mit Berücksichtigung der Tiefgaragen, um 2.753 m<sup>2</sup> auf 19.561 m<sup>2</sup> an (Flächenangaben näherungsweise.) Dies entspricht einer Zunahme um 16 %, bezogen auf die Bestandssituation.<sup>17</sup></p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
<p><b>Funktion des Bodens als Lebensraum für Pflanzen</b></p> <p>Aufgrund der erhöhten Versiegelung durch die Tiefgarage verkleinert sich der Lebensraum, da das Wachstum von raumgreifendem Großgrün (Bäume) eingeschränkt wird. Siehe Kapitel 6.3 „Pflanzen“.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-

14 Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de> (aufgerufen am: 17.08.2020).

15 Regierungspräsidium Darmstadt, Bauleitplanung der Stadt Kronberg, Bebauungsplanentwurf Nr. 155 ‚Bleichstraße-Bahnhofstraße‘, Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (25.06.2020).

16 Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.) (Februar 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen. Wiesbaden, Ober-Mörlen.

17 Anmerkung: Aufgrund der noch nicht vorhandenen Detail-Planung der Tiefgaragen wird als Worst-Case-Betrachtung eine unterirdische Versiegelung entsprechend einer GRZ von 0,8 angenommen.

<p><b>Funktion des Bodens im Wasserhaushalt</b></p> <p>Aufgrund der erhöhten Versiegelung durch die Tiefgarage verschlechtert sich die Grundwasserneubildung, da Niederschlagswasser schlechter versickern kann. Siehe Kapitel 6.2 „Wasser“.</p>	☒	☐	-
<p><b>Altlasten</b></p> <p>Sofern 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.#</p>	☐	☒	○
<p>Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Siehe Kapitel 6.10 „Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter“.</p>	☐	☒	○
<p><b>Betrieb</b></p> <p>Während des Betriebes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.</p>	☐	☒	○

## 6.2 Wasser

### Bestandsaufnahme

<p>Hydro(geo)logisch liegt das Plangebiet innerhalb der folgenden Gebietskategorien:<sup>18</sup></p> <p>08 West- und mitteldeutsches Grundgebirge</p> <p>081 Rheinisches Schiefergebirge</p> <p>08102 Paläozoikum des südlichen Rheinischen Schiefergebirges</p> <p><b>Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete</b></p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Unmittelbar nördlich des Plangebiets, entlang der Bahnhofstraße, ist jedoch ein HQ100 Überschwemmungsgebiet festgesetzt, welches an einigen Stellen leicht in das Plangebiet hineinragt.<sup>19</sup></p> <p><b>Grundwasser und Schutzgebiete</b></p> <p>Das Plangebiet liegt im Bereich wenig bedeutender Grundwasservorkommen (weniger oder wechselnd ergiebig) mit einer möglichen Entnahmemenge für Einzelbrunnen von meist 5-15</p>
--

18 Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), GruSchu Hessen, <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de> (aufgerufen am 11.08.2020).

19 Zentrale Kompetenzstelle für Geoinformation beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG), Geoportal Hessen, Retentionskataster, <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748> (aufgerufen am 11.08.2020).

(l/s). Die mittlere Grundwasserneubildung liegt bei 153 mm/ Jahr.<sup>20</sup> Das gesamte Plangebiet ist Teil einer quantitativen Heilquellenschutzgebietszone D der „Theodorus-Quelle“ Kronberg.<sup>21</sup>

**Versickerungsfähigkeit des Bodens**

Die Versickerungsfähigkeit wird gemäß der hydrogeologischen Übersichtskarte von Hessen als gering (Klasse 5) eingestuft.<sup>18</sup>

**Niederschlag**

Siehe Kapitel 6.7 „Luft und Klima“.

Wirkfaktoren	Betroffenheit	
	ja	nein
Oberflächengewässer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasserschutzgebiet gemäß WHG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Heilquellenschutzgebiet gemäß Landeswasserrecht / HWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Überschwemmungsgebiete und potenzielle Überflutungsgebiete gemäß WHG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

durch Bau und Betrieb (und soweit relevant Abbruch)	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen ohne Maßnahmen
	ja	nein	
<p><b>Bau (und soweit relevant Abriss)</b></p> <p>Durch zusätzliche Flächeninanspruchnahme (Zunahme der Versiegelung um 2.753 m<sup>2</sup> inkl. der Tiefgarage) verschlechtert sich die Grundwasserneubildung, da nach Umsetzung der Planung weniger versickerungsfähige Fläche in Form von natürlich anstehenden Böden zur Verfügung steht.</p> <p>Ohne entsprechende Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserversickerung nimmt der Anteil des durch Regenspenden dem Grundwasserleiter wieder zugefügten Wassers ab.</p> <p>Aufgrund der unklaren Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden können die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung nicht abschließend beurteilt werden. Dennoch sind gezielte Maßnahmen sinnvoll, nicht nur um die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sondern auch um die bestehende Kanalisation zu entlasten und negativen Auswirkungen durch Starkregenereignisse entgegenzuwirken.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-

20 Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR), <https://geoviewer.bgr.de> (aufgerufen am: 11.08.2020).

21 Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquelle „Theodorus-Quelle“ der Firma Kronthal, Mineral- und Heilquellen GmbH, Sitz in Kronberg im Taunus, Hochtaunuskreis, vom 30. Oktober 1985, Stanz. 48/1985 S. 2175.

Die Bauvorhaben werden vom Einzugsbereich des HQ 100 Überschwemmungsgebiets nicht beeinträchtigt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○
<p><b>Betrieb</b></p> <p>Das gesamte Plangebiet ist Teil einer quantitativen Heilquellenschutzgebietszone D. Sofern durch Bau und Betrieb die Auflagen der gültigen Schutzgebietsverordnung eingehalten werden (§ 4 Nr. 1), wovon auszugehen ist, sind keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf das Kapitel 6.8 „Erhaltungsziele und Schutzzweck sonstiger Schutzgebiete“ verwiesen, in dem die Thematik detailliert erläutert wird.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○

### 6.3 Pflanzen

#### Bestandsaufnahme

<p>Im Folgenden werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme zusammenfassend dargestellt. Darüber hinausgehende Informationen können den Anlagen 1 und 2 entnommen werden. Die Bestandsaufnahme fand im September 2018 statt. Zusammenfassend handelt es sich um eine bereits vorhandene Wohnsiedlung. An der Bleichstraße befindet sich das ehemalige Hotel „Kronberger Hof“. Die Wohnhäuser und das Hotel werden größtenteils von eher strukturarmen Hausgärten oder Grünanlagen umgeben. Größere Flächen auf den privaten Grundstücken sind auch mit Asphalt oder Betonstein-Pflaster befestigt. Die Hausgärten im östlichen Teil des Plangebiets sind strukturreicher; hier stehen zahlreiche Einzelbäume und Baumgruppen. Die zentralen vorhandenen Biotoptypen gemäß der „Wertliste nach Nutzungstypen“ aus der Anlage 3 der Kompensationsverordnung werden nachfolgend kurz beschrieben.</p>
<p><b>Gebüsch, Hecke heimischer Arten</b></p> <p>Auf der öffentlichen Grünfläche wächst eine dichte Gehölzpflanzung aus größtenteils heimischen Gehölzen. Weiterhin sind auf einem nicht genutzten Grundstück in steiler, nord-exponierter Hanglage durch Sukzession zahlreiche junge Gehölze aufgekommen.</p>
<p><b>Standortfremde Hecken und Gebüsche</b></p> <p>Zur Abgrenzung eines Grundstücks liegt zwischen einem Parkplatz und einem Hausgarten eine durchgewachsene Lebensbaum-Hecke.</p>
<p><b>Einzelbäume, einheimisch und nicht heimisch; Baumgruppe, heimisch und nicht heimisch</b></p> <p>Von besonderer Bedeutung sind die Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Kronberg im Taunus schützenswert sind (siehe Kapitel 5.3.3. Baumschutzsatzung). In der nachfolgenden Tabelle werden alle im Plangebiet vorkommenden Bäume aufgelistet.</p>

Nr.	Baumart		Breite, Höhe (m)	StU (m)	Anzahl (gesamt)	Besonders erhaltenswert
4	Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum	14, 25	2,83	1	✓
6	Robinie	Robinia pseudoacacia	5, 20	1,57	1	-
7	Fichte (Baumgruppe)	Picea abies	6, 25	2,51	3	-
8	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	8, 15	1,88	1	-
9	Robinie	Robinia pseudoacacia	5, 20	1,57	1	-
11	Esche	Fraxinus excelsior	10, 20	2,83	1	
	Winter-Linde	Tilia cordata	10, 20	2,83	1	
12	Berg-Ahorn (Baumgruppe)	Acer pseudoplatanus	4, 10	0,63	2	-
	Winter-Linde (Baumgruppe)	Tilia cordata	4, 10	0,63	2	-
15	Fichte	Picea abies	8, 20	1,88	1	-
16	Walnuss	Juglans regia	8, 14	0,94	1	-
18	Fichte (Baumgruppe)	Picea abies	6, 20	0,94	20	-
20	Hänge-Birke	Betula pendula	8, 25	1,57	1	-
21	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	4, 15	0,94	1	-
22	Hänge-Birke	Betula pendula	12, 25	1,57	1	-
23	Fichte (Baumgruppe)	Picea abies	6, 25	1,57	2	-
24	Lärche	Larix decidua	6, 25	1,57	1	-
26	Lebensbaum	Thuja occidentalis	14, 25	2,80	1	-
27	Hänge-Birke	Betula pendula	12, 25	1,57	1	-
28	Trauer-Weide <sup>22</sup>	Salix alba `Tristis`	12, 15	3,14	1	-
29	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	8, 15	1,88	1	-
30	Magnolie	Magnolia soulangiana	8, 10	0,94	1	-
31	Hänge-Birke	Betula pendula	8, 25	1,26	1	-
32	Robinie	Robinia pseudoacacia	6, 12	0,63	1	-
33	Douglasie (Baumgruppe)	Pseudotsuga menziesii	6, 20	0,79	2	-
Summe					50	3

22 Anmerkung: Fällgenehmigung nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 Baumschutzsatzung liegt vor. Baumstamm ist hohl, Bruch- und Umsturzgefahr droht.

Die im Plangebiet vorkommenden Bäume entsprechen überwiegend nicht der potenziellen natürlichen Vegetation. Dabei handelt es sich größtenteils um die Fichte (*Picea abies*), welche mit insgesamt 26 Exemplaren vertreten ist. Einige der im Plangebiet vorhandenen Bäume wie die besonders erhaltenswerte Esche (*Fraxinus excelsior*) und Winter-Linde (*Tilla cordata*) sind einheimisch und entsprechen auch der potenziellen natürlichen Vegetation.

Von den insgesamt 50 vorkommenden Bäumen sind 19 nach der Baumschutzsatzung Kronbergs geschützt und müssen bei einer Fällung entsprechend ausgeglichen werden. Von diesen 19 Bäumen besitzen wiederum drei einen imposanten Habitus und sind nicht nur in ökologischer Hinsicht, sondern auch aufgrund ihrer hohen ästhetischen Bedeutung für das Stadtbild wertvoll und erhaltenswert. Die erhaltenswerte Ross-Kastanie auf dem Flurstück 55/23 wird daher als zu erhaltender Baum eingetragen. Die erhaltenswerte Esche sowie Winter-Linde befinden sich auf städtischen Verkehrsflächen. Allgemein besitzen die zahlreichen Bäume aufgrund ihrer Filterfunktion eine hohe Bedeutung für das Stadtklima (Lokalklima) insbesondere im Hinblick auf die zunehmende Schadstoffkonzentration in den Innenstädten. Nicht zu vergessen ist der Beschattungseffekt der Bäume.

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

durch Bau und Betrieb (und soweit relevant Abbruch)	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen ohne Maßnahmen
	ja	nein	
<p><b>Bau (und soweit relevant Abriss)</b></p> <p>Die Umsetzung der Planung wird nur mit Baumfällungen zu realisieren sein, welche bei unter Schutz stehenden Bäumen einer Genehmigung der Stadt Kronberg im Taunus bedürfen. Dabei ist nach § 5 Abs. 2 der Baumschutzsatzung für jeden entfernten Baum mit einem Stammumfang bis zu 2,0 m, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, ein Baum zu pflanzen. Für Bäume ab 2,0 m Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, sind zwei Bäume zu pflanzen.</p> <p>Im Bereich der geplanten Eingriffsflächen befinden sich insgesamt acht Bäume. Von diesen acht fallen vier aufgrund des geringen Stammumfangs nicht unter den Schutz der Baumschutzsatzung und müssten bei Verlust nicht ersetzt werden.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
<p><b>Betrieb</b></p> <p>Durch den Betrieb sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen erkennbar.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○

6.4 Tiere

Bestandsaufnahme

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erforderlich. Aus diesem Grund hat das Büro „Plan Ö“ aus Biebertal-Fellingshausen

<p>einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erstellt.<sup>23</sup> Im Folgenden werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme zusammenfassend dargestellt. Darüber hinausgehende Informationen können dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Betrachtungen umfassen die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen, die aufgrund der räumlichen Lage, der vorherrschenden Habitatbedingungen, der jeweils artspezifischen ökologischen Ansprüche und der Art der Eingriffswirkung aus fachgutachterlicher Sicht als relevant eingestuft werden. Hierzu wurden in einer Vorauswahl Vögel, Fledermäuse, Reptilien und die Haselmaus als potenziell betroffene Artengruppe bestimmt. Weitere geschützte Tierarten sind nicht betroffen. Die faunistischen Untersuchungen zum Vorkommen der oben genannten Tiergruppen erfolgten durch Erfassungen von März bis Juni 2020.</p> <p>Die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planungen erfolgte entsprechend dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV 2015). Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Wirkungen des Vorhabens wurde eine 3-stufige Vorgehensweise gewählt:</p> <p>Stufe I: Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens</p> <p>Stufe II: Prüfung der Verbotstatbestände und Vermeidung von Beeinträchtigungen</p> <p>Stufe III: Ausnahmeverfahren (falls erforderlich)</p>		
<p><b>Wirkfaktoren:</b></p> <p>Als mögliche Wirkfaktoren sind zunächst Veränderungen anzunehmen, die zu Habitatverlusten in den jeweils betroffenen Bereichen führen. Daraus ergeben sich primär ein Verlust von Fläche, Bäumen und Gehölzstrukturen sowie Gebäuden und somit von potenziellen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Sekundär sind Störungen der Fauna durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Lärm- und Lichtemissionen und Bewegungen zu erwarten.</p> <p>Bau-, anlage- und betriebsbedingte Einflüsse auf das Umfeld sind durch das geplante Vorhaben und deren Anlagenteile für planungsrelevante Arten mit entsprechender Sensibilität in an den Planungsraum angrenzenden Bereichen denkbar.</p> <p>Die potenzielle Betroffenheit planungsrelevanter Arten kann sich daher aus der mit dem Vorhaben einhergehenden Abwertung der vorhandenen Lebensraumtypen mit einem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, direkten Wirkungen auf Individuen (Tötung, Verletzen) sowie der Auslösung von Effektdistanzen durch baubedingte Verkehrs- und Personenbewegungen mit resultierenden Lärm und Lichtemissionen ergeben. Zudem sind anlage- und betriebsbedingte Wirkungen denkbar.</p>	Betroffenheit	
	ja	nein
<p><b>Reptilien</b></p> <p>Hinsichtlich des Vorkommens von artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten wird festgestellt, dass aufgrund der vorliegenden negativen Ergebnisse der Voruntersuchung, der isolierten Lage, des bestehenden Störungsniveaus sowie unter Berücksichtigung des aktuell gegebenen</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

23 Plan Ö: ‚Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 155 ‚Bleichstraße – Bahnhofstraße‘, Stadt Kronberg im Taunus (Biebental, November 2020)

<p>Tötungsrisikos keine für den Erhaltungszustand der lokalen Population relevanten Vorkommen zu erwarten sind. Anzunehmen sind daher höchstens kleine Vorkommen mit geringem Konfliktpotential.</p>		
<p><b>Haselmaus</b></p> <p>Das Vorkommen der Haselmaus als streng geschützte Anhang IV-Art ist im Eingriffsbereich nicht vollkommen auszuschließen. Hinsichtlich des Vorkommens wird festgestellt, dass aufgrund der vorliegenden negativen Ergebnisse der Voruntersuchung, der isolierten Lage sowie unter Berücksichtigung des aktuell gegebenen Tötungsrisikos keine für den Erhaltungszustand der lokalen Population relevanten Vorkommen zu erwarten sind. Anzunehmen sind daher höchstens kleine Vorkommen mit geringem Konfliktpotential.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<p><b>Vögel</b></p> <p>Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Planungsraum sowie im Umfeld 12 Arten mit 30 Revieren als Reviervögel identifiziert werden. Es konnten keine streng geschützten Arten (BArtSchV) oder Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt werden.</p> <p><b>Haussperling</b></p> <p>Der Gebäudebestand weist günstige Bedingungen für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings auf. Infolge dessen konnten mindestens drei Reviere innerhalb des Geltungsbereichs festgestellt werden. Die genaue Zahl konnte durch die teilweise sehr versteckte und heimliche Lebensweise nicht exakt ermittelt werden. Die Anzahl der tatsächlich im Geltungsbereich vorkommenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten könnte über der festgestellten Zahl liegen. Innerhalb des aktuellen Eingriffsbereichs wurden keine Reviere festgestellt und somit werden diese nicht von den aktuellen Planungen betroffen.</p> <p><b>Mauersegler</b></p> <p>Durch die Beobachtung der Fassade konnten zahlreiche Altvögel des Mauerseglers beobachtet werden, die eine auffällige Nähe zu den Bestandsgebäuden aufwiesen. Die Gebäude entlang der Frankfurter Straße (insbesondere Hausnummer 13) und Bahnhofstraße (insbesondere Hausnummern 1, 3, 9, 11, 15 und 17) weisen günstige Bedingungen für Reviere der Mauersegler auf. Eins der Häuser liegt im aktuellen Eingriffsbereich. Ein direkter Einflug in Gebäude wurde nicht beobachtet. Durch die heimliche Lebensweise der Art ist das Auftreten von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten dennoch nicht vollständig auszuschließen. Der Mauersegler ist üblicherweise Koloniebrüter, so dass diesbezüglich das Vorkommen mehrerer Ruhe- und Fortpflanzungsstätten wahrscheinlich ist.</p> <p><b>Stieglitz</b></p> <p>Im Gehölzbestand konnten drei Reviere des Stieglitzes (eins innerhalb des Eingriffsbereichs) festgestellt werden.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



<p>Der Erhaltungszustand von Haussperling (<i>Passer domesticus</i>), Mauersegler (<i>Apus apus</i>) und Stieglitz (<i>Carduelis carduelis</i>) wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel: gelb) bewertet. Arten mit ungünstigem bis schlechtem Erhaltungszustand (Vogelampel: rot) wurden nicht festgestellt.</p> <p>Neben den Reviervögeln wurden weitere Vogelarten nachgewiesen, die den Planungsraum und angrenzende Bereiche als Nahrungsgäste besuchen. Hierbei konnten mit Mäusebussard (<i>Buteo buteo</i>) und Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>) streng geschützte Vogelarten (BArtSchV) nachgewiesen werden. Zudem stellt der Rotmilan eine Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie dar. Der Erhaltungszustand von Dohle (<i>Coloeus monedula</i>), Girlitz (<i>Serinus serinus</i>), Mauersegler (<i>Apus apus</i>), Mehlschwalbe (<i>Delichon urbicum</i>), Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>) und Stockente (<i>Anas platyrhynchos</i>) wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel: gelb) bewertet. Arten mit ungünstigem bis schlechtem Erhaltungszustand (Vogelampel: rot) wurden nicht nachgewiesen.</p> <p>Bei den weiteren festgestellten Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die bis auf den Star (<i>Sturnus vulgaris</i>) zudem weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden.</p>		
<p><b>Fledermäuse</b></p> <p>Da alle Fledermausarten in Anhang IV der FFH-Richtlinie stehen und dementsprechend zu den nach § 7 BNatSchG streng geschützten Tierarten zählen, müssen deren Belange bei Eingriffsplanungen gemäß § 13 BNatSchG und wegen den allgemeinen Vorgaben des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG besonders berücksichtigt werden.</p> <p>Im Planungsraum konnten durch die akustische Erfassung zwei Fledermausarten nachgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um die häufig anzutreffende und synanthrope Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>) und den Kleinen Abendsegler (<i>Nyctalus leisleri</i>).</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

durch Bau und Betrieb (und soweit relevant Abbruch)	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen ohne Maßnahmen
	ja	nein	
<p><b>Bau (und soweit relevant Abbruch)</b></p> <p><b>Vögel</b></p> <p>Haussperling</p> <p>Der Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten oder die Gefahr von Individuenverlusten kann ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Verschlechterung der Habitatbedingungen, beispielsweise in Bezug auf die Eignung als Nahrungsraum, ist durch die geplante Bebauung ebenfalls nicht zu erwarten.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>

<p>Mauersegler</p> <p>Abriss- und Umbauarbeiten können zu einem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten führen und dadurch auch die Gefahr von Individuenverlusten bedingen. Eine erhebliche Verschlechterung der lokalen Population ist bei Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen nicht zu erwarten. Erhebliche Störungen können für den Mauersegler, selbst bei unmittelbar angrenzenden Bauarbeiten, aufgrund der sehr geringen Störsensibilität ausgeschlossen werden.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>-</p>
<p>Stieglitz</p> <p>Baumfällungen und Rodungsarbeiten können zu einem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten führen und dadurch auch die Gefahr von Individuenverlusten bedingen. Diese können vom Stieglitz durch das Ausweichen in Alternativhabitats in der Umgebung kompensiert werden, mittel- und langfristig ist es jedoch empfehlenswert Ausgleichsflächen zu schaffen, die die Funktion übernehmen. Hierzu sind möglichst flächengleiche Blühstreifen zur Erhöhung des Nahrungsangebotes anzulegen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>-</p>
<p>Allgemein häufige Arten</p> <p>Eingriffe in Gehölzbereiche können einen Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten bedingen und dadurch neben der direkten Gefahr von Individuenverlusten zu einer erheblichen Verschlechterung der Habitatbedingungen führen. Diese können von den ungefährdeten Arten im Allgemeinen durch das Ausweichen in Alternativhabitats in der Umgebung kompensiert werden.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>○</p>
<p>Artenschutzrechtlich relevante Nahrungsgäste</p> <p>Der Planungsraum und dessen Umfeld stellt für Greifvögel ein gelegentlich frequentiertes Jagd- und Nahrungsrevier dar. Durch die aktuelle Nutzung finden die Nahrungsgäste insgesamt mäßige Bedingungen mit einem moderaten Angebot an Beutetieren. Es kann davon ausgegangen werden, dass die festgestellten Arten nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und ggf. auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen. Entsprechend geeignete Strukturen kommen im Umfeld des Planungsraums noch regelmäßig vor. Es ist mit keiner Beeinträchtigung der Arten zu rechnen, die eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Populationen bedingen könnte. Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während der Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna. Die bauzeitliche Verdrängung ist somit in der Regel nur temporär und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>○</p>

<p><b>Winterquartiere . Sommerquartiere . Wochenstuben</b></p> <p><b>Zwergfledermaus</b></p> <p>Quartiere der Zwergfledermaus sind aufgrund der art-spezifischen Quartierpräferenzen sowie der Nachweis-häufigkeit im Eingriffsbereich möglich. Es konnten zu-nächst keine Quartiere von Fledermäusen identifiziert werden. Dies kann zum einen daran liegen, dass die sehr unauffälligen Sommerquartiere von Zwergfledermäusen nicht gefunden wurden. Andererseits wechselt die Zwergfledermaus häufig zwischen verschiedenen Quar-tieren und zeigt nur eine sehr schwache Quartier-treue. Generell könnten einzelne Bäume und Gebäu-de ein ausreichendes Potential von geeigneten Hohlräumen, Spal-ten und Ritzen aufweisen. Infolgedessen können Quar-tiere nie völlig ausgeschlossen werden.</p> <p>Durch Eingriffe, wie Abrissarbeiten und Baumfällungen besteht ein generelles Risiko von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit verbundenen Tö-tung oder Verletzung von Individuen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
<p><b>Haselmaus</b></p> <p>Das Vorkommen der Haselmaus als streng geschützte Anhang IV-Art ist im Eingriffsbereich nicht vollkommen auszuschließen. Hinsichtlich des Vorkommens wird fest-gestellt, dass aufgrund der vorliegenden negativen Er-gebnisse der Voruntersuchung, der isolierten Lage sowie unter Berücksichtigung des aktuell gegebenen Tötungs-risikos keine für den Erhaltungszustand der lokalen Po-pulation relevanten Vorkommen zu erwarten sind. Anzu-nehmen sind daher höchstens kleine Vorkommen mit geringem Konfliktpotential. Erhebliche Gründe, die einer Durchführbarkeit des Bebauungsplans entgegenstehen, werden daher aus fachgutachterlicher Sicht ausge-schlossen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○
<p><b>Reptilien</b></p> <p>Hinsichtlich des Vorkommens von artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten wird festgestellt, dass auf-grund der vorliegenden negativen Ergebnisse der Vor-untersuchung, der isolierten Lage, des bestehenden Stö-rungsniveaus sowie unter Berücksichtigung des aktuell gegebenen Tötungsrisikos keine für den Erhaltungszu-stand der lokalen Population relevanten Vorkommen zu erwarten sind. Anzunehmen sind daher höchstens kleine Vorkommen mit geringem Konfliktpotential. Erhebliche Gründe, die einer Durchführbarkeit des Bebauungsplans entgegenstehen, werden daher aus fachgutachterlicher Sicht ausgeschlossen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○

Betrieb Durch den Betrieb sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere erkennbar.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○
---	--------------------------	-------------------------------------	---

## 6.5 Landschaftsbild

### Bestandsaufnahme

<b>Naturräumliche Gliederung:</b> <sup>24</sup>	
Haupteinheitengruppe:	Taunus
Haupteinheit:	Vortaunus (300)
Teileinheit:	Kronberger Taunusfuß (300.21)
<b>Landschaft</b>	
<p>Der Geltungsbereich zeichnet sich durch seine besondere Lage am südlichen Eingang in den Victoriapark aus. Der Übergang zwischen Landschaftspark und bebautem Bereich wird dadurch zu einem zentralen Thema des Ortes. Die privaten Grundstücke rund um die Wohnhäuser und das ehemalige Hotel im Geltungsbereich zeichnen sich durch Hausgärten oder Grünanlagen aus. Größere Flächen sind auch mit Asphalt oder Pflaster versiegelt. Prägendes Merkmal des Ortes mit besonderem Einfluss auf Bauungsstrukturen ist die topografische Situation in steiler Nordhanglage.</p> <p>Durch die Realisierung des Bebauungsplans ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten, da die vorgesehenen Ausmaße der Planung dem jetzigen Bestand sehr nahe kommen.</p>	

### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

durch Bau und Betrieb (und soweit relevant Abbruch)	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen ohne Maßnahmen
	ja	nein	
Die Planung verfolgt das Ziel, zusätzlichen Wohnraum durch Nachverdichtung, insbesondere auf brachgefallenen Grundstücken, zu realisieren. Die drei Entwicklungsfelder fügen sich passend in die Bestandsstrukturen ein, welche überwiegend bestehen bleiben. Diesbezüglich sind die Auswirkungen innerhalb des Geltungsbereichs als gering einzustufen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○
<b>Betrieb</b> Durch den Betrieb sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild erkennbar.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○

24 Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/naturschutz/naturraum/texte/ngl-vb.htm> (aufgerufen am 13.08.2020).

## 6.6 Biologische Vielfalt

### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine mäßige biologische Vielfalt aus. Diese kennzeichnet sich durch den hohen Versiegelungsgrad (59 %), wenige wertvolle Bäume und einheimische Gebüsche. Hervorzuheben sind andererseits die Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Vogel- und Fledermausarten.  
Die Untersuchungsergebnisse zu Fauna und Flora weisen ein der baulichen Nutzung entsprechendes Artenspektrum auf.

### Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

durch Bau und Betrieb (und soweit relevant Abbruch)	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen ohne Maßnahmen
	ja	nein	
Durch die Umsetzung des Bebauungsplans verringert sich der Anteil intensiv begrünter Freiflächen um etwa 732 m <sup>2</sup> (6 %).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Ohne artenschutzrechtliche Maßnahmen besteht die Möglichkeit des Rückgangs der Artenvielfalt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-

## 6.7 Luft und Klima

### Bestandsaufnahme/ Auswirkungen

Die angegebenen Klimadaten resultieren zu einem großen Teil aus 1 km-Rasterdaten des DWD für die Periode 1981-2010. Die bioklimatischen Verhältnisse im Raum Kronberg werden mit Hilfe eines stochastischen Modells beurteilt. Für den Niederschlag wird auf Messungen von der Niederschlagsstation in Kronberg im Taunus zurückgegriffen.<sup>25</sup>

#### Großräumiger Betrachtungsraum

Mesoklimatisch (d. h. auf Areale mit einer Ausdehnung in der Größenordnung von ca. 100 km bezogen) liegt Kronberg im Taunus im Übergangsbereich der Klimabezirke „Taunus-Klima“ zum „Rhein-Main-Klima“, die recht gegensätzlich sind. Das Taunus-Klima zeichnet sich - bezogen auf den Klimaraum Südwestdeutschland - durch eher kalte Winter und je nach Höhenlage gemäßigte bis kühle Sommer sowie mittlere Niederschlagsmengen aus, während im Rhein-Main-Gebiet sowohl der Winter als auch der Sommer eher warm sind und die Niederschlagsmengen gering. Aufgrund der topographischen Lage können die einzelnen Elemente des Klimas an zwei nicht allzu weit voneinander entfernten Orten innerhalb eines Klimabezirkes recht unterschiedlich sein.

<sup>25</sup> Deutscher Wetterdienst, Abteilung Klima- und Umweltberatung, Amtliches Gutachten, Vereinfachte Klimaanalyse für den Luftkurort Kronberg (Offenbach, August 2018).

**Kleinräumiger Betrachtungsraum****Temperatur und Niederschlag**

Die Jahresmitteltemperatur Kronbergs für den Zeitraum 1981-2010 liegt bei 9,8 °C und damit 1°C höher als das hessische Mittel.

Der mittlere jährliche Niederschlag der Periode 1971-2000 liegt in Kronberg im Taunus bei 823 mm. Das sind etwa 152 mm weniger als auf dem Kleinen Feldberg und 160 mm mehr als in Frankfurt am Main. Der niederschlagsreichste Monat mit 87 mm ist der Dezember, der geringste Niederschlag (51 mm) fällt im April.

**Wärmebelastung**

Für den Menschen stellen sich wärmebelastende Situationen vor allem bei so genannten Strahlungswetterlagen mit hohen Temperaturen, geringer Bewölkung und bei gleichzeitiger Windstille oder sehr schwacher Luftbewegung ein.

Nach dem „Klima-Michel-Modell“ ist im vieljährigen Mittel im Ortszentrum von Kronberg im Taunus in 260 m ü. NN an 17,3 Tagen im Jahr mit Wärmebelastung zu rechnen, auf dem Altkönig an 6,6 Tagen. Damit liegt Kronberg im Taunus deutlich unter dem in den „Begriffsbestimmungen – Qualitätsstandards für Kurorte, Erholungsorte und Heilbrunnen“ (Deutscher Heilbäderverband, 2005, Fortschreibung von 2016) für Luftkurorte festgelegten Grenzwert von 20 Tagen mit Wärmebelastung pro Jahr.

**Kaltluftproduktion**

Die Möglichkeit, Kältereize therapeutisch zu nutzen, ist in den höheren Lagen Kronbergs während des ganzen Jahres hinreichend bis dauernd möglich, im tiefer gelegenen Teil von Herbst bis zum Frühjahr vermehrt bis häufig. Durch das Nebeneinander von Wiesen, Parks und Siedlungsbereichen sowie Höhenunterschieden ist eine Dosierung gut möglich. Auch die Durchlüftungsverhältnisse werden bei der Bioklimabeurteilung mit gut (2,0) bewertet. Der Kaltluftaustausch dürfte dem zufolge für Kronberg im Taunus nicht eingeschränkt sein.

**Luftqualität**

Für den Luftkurort Kronberg im Taunus wurden nach dem INBEKO-Modell der LMU München die kurörtlichen lufthygienischen Bedingungen durch Ortsbesichtigung und Bewertung von Ergebnissen aus lufthygienischen Messungen (Zeitraum Sept.- Nov. 2014) in Kronberg im Taunus begutachtet.<sup>26</sup>

Die Messstelle ‚Victoriapark‘ hält den kurörtlichen Richtwert im Kurgebiet ( $20 \mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ ) für Stickstoffdioxid ein. Die mittlere Belastung im Jahresverlauf liegt bei  $12,3 \mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ . Auch die Messstelle ‚Touristinformation‘ überschreitet den kurörtlichen Richtwert im Ortszentrum ( $24 \mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ ) nicht. Die mittlere jährliche Belastung liegt dort bei  $15 \mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ . Der Stickstoffdioxid -Grenzwert der BImSchV ( $40 \mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ ) wird demnach um mehr als die Hälfte unterschritten.

Messungen von PM10 Konzentrationen wurden im Rahmen der Untersuchung nicht durchgeführt. Um für Kronberg im Taunus abschätzend Hinweise auf die Größenordnung der zu erwartenden PM10-Belastungen geben zu können, wurde eine Regressionsberechnung vorgenommen mit dem Ergebnis: Die Feinstaub-Belastung (PM10) im Kurgebiet (Victoriapark) von Kronberg im Taunus dürfte unter  $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$  liegen. Der PM10 -Grenzwert der BImSchV liegt bei  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

26 Prof Dr. Dr. J. Kleinschmidt, Forschungsaußenstelle des vormaligen Instituts f. Med. Balneologie u. Klimatologie der LMU München im Kurhaus, Lufthygienische Begutachtung für den Luftkurort Kronberg nach dem INBEKO-Modell (Bad Wörishofen, 21.04.2015).

Wirkfaktoren	Betroffenheit	
	ja	nein
Hohe Relevanz für den Kaltluftaustausch	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Hohe Wärmebelastung (Bioklima)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Hohe Luftschadstoffbelastung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### 6.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete und sonstiger Schutzgebiete

#### Bestandsaufnahme

<p>Innerhalb des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung liegen keine Schutzgebiete nach BNatSchG. Das nächstgelegene Schutzgebiet (gesetzlich geschütztes Biotop) befindet sich mehr als 300 m nördlich (Feuchtwiese im Stadtpark Kronberg im Taunus).<sup>27</sup> Eine Betroffenheit nach dem HWG ist hingegen gegeben, das Plangebiet liegt innerhalb eines Heilquellenschutzgebiets (Quantitative Schutzzone D). Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend (südlich der Frankfurter Straße) befindet sich zudem ein Trinkwasserschutzgebiet (Zone IIIA) welches ebenfalls als Heilquellenschutzgebiet (Quantitative Schutzzone C) ausgewiesen ist. Darüber hinaus wurde unmittelbar nördlich des Plangebiets, entlang der Bahnhofstraße, ein HQ100 Überschwemmungsgebiet festgesetzt, welches teilweise in den Randbereich des Plangebiets hineinragt.</p>		
Wirkfaktoren	Betroffenheit	
	ja	nein
Schutzgebietssystem Natura 2000 gemäß BNatSchG: FFH-Gebiete	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schutzgebietssystem Natura 2000 gemäß BNatSchG: Europäische Vogelschutzgebiete	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Naturschutzgebiete gemäß BNatSchG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Nationalparke gemäß BNatSchG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Biosphärenreservate gemäß BNatSchG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Landschaftsschutzgebiete gemäß BNatSchG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß BNatSchG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasserschutzgebiete gemäß WHG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Heilquellenschutzgebiete gemäß HWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Überschwemmungsgebiete gemäß WHG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

27 Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), NATUREG Viewer, <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de> (aufgerufen am 11.08.2020).

Auswirkungen auf die Schutzgebiete

durch Bau und Betrieb (und soweit relevant Abbruch)	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen ohne Maßnahmen
	ja	nein	
<b>Bau (und soweit relevant Abriss)</b> Es sind keine Auswirkungen auf Schutzgebiete nach dem BNatSchG zu erwarten.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○
Der Planbereich liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquelle „Theodorus-Quelle“ der Firma Kronthal, Mineral- und Heilquellen GmbH, Sitz in Kronberg im Taunus, Hochtaunuskreis. Die Schutzgebietsverordnung vom 30. Oktober 1985 (Stanz. 48/1985 S. 2175 ff) ist zu beachten. Aus der Lage in der Schutzzone D ergeben sich Einschränkungen. Die Verbote und Genehmigungspflichten haben jedoch keine Auswirkungen auf die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans, da sie sich auf Eingriffe über 100 m Tiefe bzw. Bohrungen über 50 m Tiefe beziehen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○
<b>Betrieb</b> Durch den Betrieb sind keine erheblichen Auswirkungen auf Schutzgebiete erkennbar.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○

**6.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung**

Bestandsaufnahme

<p><b>Verkehrsgutachten</b></p> <p>Das Verkehrsgutachten<sup>28</sup> durch die R+T Verkehrsplanung GmbH nahm zur Ermittlung der gegenwärtigen Kfz-Verkehrsmengen videobasierte Knotenpunktzählungen an einem repräsentativen Werktag (Dienstag, 25. August 2020) an folgenden Knotenpunkten vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• „Frankfurter Straße / Bleichstraße“,</li> <li>• „Frankfurter Straße / obere Bahnhofstraße“,</li> <li>• „Bleichstraße / Bahnhofstraße / Schillerstraße“,</li> <li>• „Bahnhofstraße / obere Bahnhofstraße“.</li> </ul> <p>Zusätzlich wurden folgende Querschnitte über den Zeitraum von 24 Stunden ausgewertet, um neben Hochrechnungsfaktoren auf Tageswerte auch Tages- bzw. Nachtanteile sowohl für den Kfz- als auch den Lkw-Verkehr zu ermitteln:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Frankfurter Straße (östlich Bleichstraße),</li> <li>• Bleichstraße (nördlich Frankfurter Straße),</li> <li>• obere Bahnhofstraße,</li> </ul>
---

28 R+T Verkehrsplanung GmbH: ‚Verkehrsgutachten, B-Plan Bleichstraße – Bahnhofstraße, Kronberg‘, Darmstadt, 16.11.2020.



- Bahnhofstraße (westlich obere Bahnhofstraße).

Darüber hinaus wurde die Zufahrt zur Baustelle für das Baufeld II des Bahnhofsquartiers (Kammermusiksaal) erfasst, um die Baustellenverkehre bestimmen zu können. Richtung Süden und damit über die Bleichstraße bzw. die Bahnhofstraße fahren jedoch kaum Baustellenfahrzeuge in die Baustelle aus oder ein, sodass keine nennenswerte Beeinflussung der Verkehrsmengen durch die Baustelle in den relevanten Straßen entsteht.

Auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse wurden – in Abstimmung mit der Stadtverwaltung – die Zählergebnisse von 2020 unter Berücksichtigung der COVID-19-Pandemie angepasst. Dabei wurden die Kfz-Verkehrsmengen an allen untersuchten Querschnitten um 15 % angehoben.

Die relevante Gesamtverkehrsmenge des Prognosejahres 2030 setzt sich zusammen aus:

- der heutigen (korrigierten) Kfz-Verkehrsmenge,
- einem Prognosezuwachs durch sonstige Entwicklungen in der Umgebung des Plangebiets bzw. in Kronberg von 0,5 %,
- dem Neuverkehr durch die Entwicklung / Nachverdichtung des Plangebiets selbst.

Die neuen Nutzungen erzeugen demnach einen Neuverkehr von:

- 167 Kfz-Fahrten/24 Stunden, davon 10 Lkw-Fahrten (> 3,5t),
- 14 Kfz-Fahrten während der vormittäglichen Spitzenstunde (8 Kfz-Fahrten im Quell- und 6 Kfz-Fahrten im Zielverkehr),
- 16 Kfz-Fahrten während der nachmittäglichen Spitzenstunde (7 Kfz-Fahrten im Quell- und 9 Kfz-Fahrten im Zielverkehr),
- Insgesamt 13 Kfz-Fahrten während der Nachtstunden (22:00 bis 06:00 Uhr).

### **Schalltechnische Untersuchung**

Die Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH hat unter Bezug auf die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens der R+T Verkehrsplanung GmbH die Folgen des zusätzlichen Verkehrs auf das Plangebiet aus lärmschutztechnischer Sicht untersucht.<sup>29</sup>

Im Ergebnis kam heraus, dass im Plangebiet ein Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tags erreicht und damit der entsprechende Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) um maximal 10 dB überschritten bzw. erst in einem Abstand von ca. 35 m zur Straßenachse der am stärksten befahrenen Frankfurter Straße eingehalten wird. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird erst ab einem Abstand von ca. 80 m zur Straßenachse der Frankfurter Straße nicht mehr überschritten.

Die Berechnungen des Nachtzeitraums ergaben, dass im Plangebiet ein Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) nachts erreicht und damit der entsprechende Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) um maximal 9 dB überschritten bzw. erst in einem Abstand von ca. 30 m zur Straßenachse der am stärksten befahrenen Frankfurter Straße eingehalten wird. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts wird erst ab einem Abstand von ca. 65 m zur Straßenachse der Frankfurter Straße nicht mehr überschritten.

Der maßgebliche Außenlärmpegel, ausgehend vom Verkehrslärm, ergibt sich aus dem Tag-Beurteilungspegel und einem Zuschlag von 3 dB. Für zukünftige Bebauungen nach DIN 4109-1 ergeben sich demnach auf den der Frankfurter Straße zugewandten Baugrenzen im

<sup>29</sup> Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH: ‚Schalltechnische Untersuchung, B-Plan Bleichstraße – Bahnhofstraße, Kronberg‘, Ludwigshafen, 24.11.2020.

Mischgebiet des Plangebiets Außenlärmpegel von maximal 73 dB(A), was informationshalber einer Einstufung in den Lärmpegelbereich V entspricht, und im Allgemeinen Wohngebiet maximale Außenlärmpegel von 64 dB(A) (Lärmpegelbereich III).

Die Anforderungen nach DIN 4109-1 gelten im Plangebiet für geplante neue Bauungen. An den bereits bestehenden Gebäuden des Plangebiets sind diese erst im Rahmen von künftigen Umbauten oder Sanierungen verbindlich zu beachten und einzuhalten.

Die Aussagen zu Bioklima und Luftschadstoffen werden bereits in Kapitel 6.7 „Luft und Klima“ des Umweltberichts dargestellt. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf das entsprechende Kapitel verwiesen.

Wirkfaktoren	Betroffenheit	
	ja	nein
Lärmbelastung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hohe Wärmebelastung (Bioklima)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Hohe Luftschadstoffbelastung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

durch Bau und Betrieb (und soweit relevant Abbruch)	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen ohne Maßnahmen
	ja	nein	
<p><b>Bau (und soweit relevant Abriss)</b></p> <p>Trotz der Erhöhung des Anteils bebauter und versiegelter Flächen ist aufgrund der guten Luft- und Klimaverhältnisse keine Zunahme der Wärmebelastung zu erwarten. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf das Kapitel 6.7 „Luft und Klima“ verwiesen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○
Die Lärmbelastung während der Bauphase ist lediglich temporär.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
<p><b>Betrieb</b></p> <p>Die Verkehrsverteilung erfolgte anhand der Lage der neuen Nutzungen im Gebiet und dem Netzzusammenhang. Ein Leistungsfähigkeitsengpass an den umliegenden Knotenpunkten ist durch Neuverkehr des Plangebiets nicht zu erwarten.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	○
Aufgrund der vorgenannten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte im Bereich des Verkehrslärms sind Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten.			-

### 6.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme

Im Plangebiet sind Kulturdenkmäler bekannt.		
Wirkfaktoren	Betroffenheit	
	ja	nein
Kulturdenkmäler Die Gebäude an der Bleichstraße 2 und Bahnhofstraße 15, als auch das an der Frankfurter Straße 13 sind ausgewiesene Kulturdenkmäler aus künstlerischen Gründen <sup>30</sup> . Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf Teil 1 der Begründung verwiesen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bodendenkmäler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

durch Bau und Betrieb (und soweit relevant Abbruch)	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen ohne Maßnahmen
	ja	nein	
<b>Bau (und soweit relevant Abbruch)</b> Die denkmalgeschützten Gebäude (Bleichstraße 2, Bahnhofstraße 15 und Frankfurter Straße 13) sind Teil des Bebauungsplans, jedoch nicht durch die geplante Nachverdichtung betroffen. Bei zukünftigen Vorhaben im Bereich dieser Gebäude sind die Belange des Denkmalschutzes entsprechend zu berücksichtigen. Eine Beeinträchtigung von Bodendenkmälern ist nicht vollständig auszuschließen, jedoch unwahrscheinlich Derzeit liegen weder Hinweise auf Bodendenkmale innerhalb des Plangebiets noch in dessen unmittelbaren Umfeld vor.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○
<b>Betrieb</b> Durch den Betrieb sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter erkennbar.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○

### 6.11 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und Umweltbelangen, die sich aufgrund der Umsetzung der Planung während der Bau- und der Betriebsphase ergeben, werden in den entsprechenden vorangegangenen Unterkapiteln bereits im Detail behandelt, sodass an dieser Stelle auf eine zusammenfassende Betrachtung verzichtet werden kann.

30 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/> (aufgerufen am 31.08.2020).

## 6.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Besondere Risiken sind durch die Planung weder während der Bau- noch während der Betriebsphase zu erwarten. Baubedingte Auswirkungen können durch eine geordnete Bauabwicklung vermieden werden. Sonstige anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind mit der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

## 6.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es ergeben sich aufgrund der innerstädtischen Lage bei der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche und Boden, negative kumulative Effekte. Der lagebedingt häufig hohe Versiegelungsgrad führt zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Insbesondere entsteht bei Starkregenereignissen die Gefahr einer Überlastung der Kanalisation. Zusätzlich trägt der in städtischer Umgebung häufig anzutreffende erhöhte Versiegelungsgrad zu einer Überwärmung und zu der Entstehung urbaner Hitzeinseln bei, denen durch geeignete Maßnahmen begegnet werden muss.

## 6.14 Berücksichtigung der langfristigen Klimaentwicklung

Aufgrund der Nachverdichtung sind zusätzliche CO<sub>2</sub>-Emissionen durch die Realisierung der Planung zu erwarten.

Eine vollständige, lebenszyklusbezogene Ermittlung der zu erwartenden CO<sub>2</sub>-Emissionen, insbesondere der Emissionen, die bei dem Bau der einzelnen Gebäude entstehen, ist an dieser Stelle aufgrund des frühen Planungsstandes der Objektplanung weder ausreichend belastbar noch mit vertretbarem Aufwand hinreichend genau darstellbar, weshalb auf eine Bilanzierung verzichtet wird.

## 6.15 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es ist davon auszugehen, dass die geplanten Baumaßnahmen nach den gültigen Bauvorschriften (u.a. Hessische Bauordnung) sowie den technischen Regelwerken und Normen nach aktuellem Stand der Technik durchgeführt werden. Erhebliche Umweltauswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

## 6.16 Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Es sind keine Anfälligkeiten für nach dem Bebauungsplan zulässige Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennbar.

### 6.17 Zusammenfassung der Ergebnisse

Aufgrund der starken anthropogenen Überformung, der innerstädtischen Lage und des bereits im Bestand vorhandenen hohen Versiegelungsgrades wird auf eine Betrachtung der einzelnen Boden- und Bodenteilfunktionen verzichtet. Der Standort Frankfurter Straße 11 weist ein sehr großes Gefährdungspotenzial für Altlasten auf.

Durch die zusätzliche Flächenversiegelung der geplanten Gebäude verschlechtert sich die Grundwasserneubildung in dem Gebiet. Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserversickerung sind daher sinnvoll, insbesondere auch, um die Kanalisation zu entlasten.

Im Plangebiet sind artenschutzrechtlich relevante Vogel- als auch Fledermausarten vorhanden. Die Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG können jedoch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Das Orts- und Landschaftsbild erfährt durch die Planung keine wesentliche Beeinträchtigung, da die Planung mit dem Ziel der Innenentwicklung ähnliche Ausprägungen aufweisen wird wie die bestehende Bebauung.

Die Stadt Kronberg im Taunus weist als „Luftkurort“ besonders gute Luft bzw. Klimaverhältnisse auf. Die Wärmebelastung ist mit 17 Tagen im Jahr als gering zu bewerten, ebenso die Stickoxidbelastung, welche im Victoriapark bei Ø 12,3 µg NO<sub>2</sub>/m<sup>3</sup> und im Ortszentrum bei Ø 15 µg NO<sub>2</sub>/m<sup>3</sup> liegt.

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG. Das gesamte Plangebiet ist jedoch Teil des Heilquellenschutzgebiets „Theodorus-Quelle“ (quantitative Schutzzone D).

Ein Leistungsfähigkeitsengpass der umliegenden Verkehrsknotenpunkte ist durch den zu erwartenden Neuverkehr nicht zu befürchten.

Entlang der Hauptverkehrsstraßen treten erhöhte Lärmbelastungen auf. Danach werden die Orientierungswerte der DIN 18005-2 um bis zu 10 dB(A) am Tag und in der Nacht überschritten. Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass für zukünftige Bebauungen im Mischgebiet an der Frankfurter Straße Außenlärmpegel von maximal 73 dB(A) und ansonsten im Allgemeinen Wohngebiet maximale Außenlärmpegel von 64 dB(A) erreicht werden.

Auswirkungen	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen ohne Maßnahmen
	ja	nein	
2.1 Fläche und Boden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
2.2 Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
2.3 Pflanzen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
2.4 Tiere	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
2.5 Orts- und Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○
2.6 Biologische Vielfalt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○
2.7 Luft und Klima	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○
2.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○

2.9	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit und die Bevölkerung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
2.10	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○
2.11	Wechselwirkungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○
2.12	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○
2.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
2.14	Auswirkungen auf die langfristige Klimaentwicklung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
2.15	Eingesetzte Techniken und Stoffe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○
2.16	Auswirkungen aufgrund Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○
Zusammenfassende Einschätzung				-

## 7 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

### 7.1 Fläche und Boden

	Vermeidung	Verringerung	Ausgleich	Einschätzung der Auswirkungen nach Maßnahmenumsetzung
Maßnahmen und Festsetzungen zur Versickerungsfähigkeit befestigter Verkehrsflächen und Wege, die nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden können, verringern den Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen geht die Umsetzung der Planung mit einem Anstieg der Flächenversiegelung einher.				-

### 7.2 Wasser

	Verminderung	Verringerung	Ausgleich	Einschätzung der Auswirkungen nach Maßnahmenumsetzung
<p>Reduzierung des Anteils vollversiegelter Flächen auf ein Mindestmaß, um den Wasserhaushalt so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.</p> <p>Festsetzung zur Versickerungsfähigkeit der Stellplätze und deren Zufahrten.</p> <p>Festsetzungen zur Versickerungsfähigkeit von nicht mit Fahrzeugen befahrbaren Wegen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen verschlechtert sich durch die zusätzliche Versiegelung die Grundwasserneubildung.				-

### 7.3 Pflanzen

	Verminderung	Verringerung	Ausgleich	Einschätzung der Auswirkungen nach Maßnahmenumsetzung
Begrünung von Flachdächern und flachgeneigter Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen und Garagen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. nicht befestigt werden, sind mit einer Vegetationstragschicht zu überdecken und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens zur Hälfte mit standortgerechten Bäumen und / oder Sträuchern zu bepflanzen. Soweit Vorschriften des Hessischen Nachbarrechts nicht entgegenstehen, ist je Baugrundstück mindestens ein Laubbaum II. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Zur Erhaltung der Ross-Kastanie wird in der Zeit von Abrissbeginn und Abrissende, sowie in der Zeit von Baubeginn bis Bauende eine ökologische Baubegleitung durch eine fachlich dafür geeignete Person durchgeführt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	○
Gehölze und Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Insgesamt wird von einer verbleibenden negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen ausgegangen, allerdings gegenüber dem Ausgangszustand in geringerem Umfang.				-

**7.4 Tiere**

	Vermeidung	Verringerung	Ausgleich	Einschätzung der Auswirkungen nach Maßnahmenumsetzung
<p>Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen:</p> <p>Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG unter den dort genannten Einschränkungen im Regelfall ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres zulässig. Abweichungen davon bedürfen der einvernehmlichen Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und der ökologischen Baubegleitung.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	○
<p>Gebäude und Gebäudeteile, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen bzw. (Brut)-Vorkommen weiterer Tierarten zu untersuchen, zudem ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	○
<p>Unmittelbar vor Rodungsbeginn sind Bäume, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte genutzt werden können, endoskopisch auf aktuelle Vorkommen zu untersuchen. Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	○
<p>Ausgleichsmaßnahme Mauersegler:</p> <p>Pro zukünftig abgerissenes oder umgebautes Gebäude sind drei geeignete Nistmöglichkeiten für den Mauersegler (z.B. Mauersegler-Nistkasten Nr. 17A (3-fach oder vergleichbar)) an der Fassade anzubringen und regelmäßig zu pflegen.</p> <p>Werden im Zuge der ökologischen Baubegleitung pro Gebäude mehr als jeweils eine Ruhe- und Fortpflanzungsstätte festgestellt, erhöht sich der Kompensationsbedarf im Verhältnis 1:3. Die Vorgehensweise ist mit zuständigen UNB abzustimmen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○



<p><b>Ausgleichsmaßnahme Haussperling:</b></p> <p>Pro zukünftig abgerissenes oder umgebautes Gebäude sind drei geeignete Nistmöglichkeiten für den Haussperling an der Fassade anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Werden im Zuge der ökologischen Baubegleitung pro Gebäude mehr als jeweils eine Ruhe- und Fortpflanzungsstätte festgestellt, erhöht sich der Kompensationsbedarf im Verhältnis 1:3. Die Vorgehensweise ist mit zuständigen UNB abzustimmen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>
<p><b>Ausgleichsmaßnahme Fledermäuse:</b></p> <p>Da das Angebot von Strukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geeignet sind, im Siedlungsraum stetig zurückgeht, sind je zukünftig abgerissenem oder umgebauten Gebäude drei geeignete Fledermauskästen (z.B. 1 x Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF, 2 x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH) zu installieren. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mindestens 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren und regelmäßig zu pflegen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>
<p><b>Ausgleichsmaßnahme Stieglitz:</b></p> <p>Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bahnhofsquartier Baufeld VI – Schillergärten“ wurde im Bereich des Victoriaparks ein 500 m<sup>2</sup> großer Blühstreifen für den Stieglitz angelegt. Dieser Blühstreifen wurde als Ersatz-Nahrungsfläche für kumulative Effekte mit anderen Bauvorhaben angelegt. Diese angelegte Maßnahme ist aus fachgutachterlicher Sicht ausreichend. Die weitere Anlage von Blühstreifen wird empfohlen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>
<p><b>Strukturverbessernde Maßnahme Stieglitz und Haselmaus:</b></p> <p>Die Vorgabe zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, trägt dazu bei, wertvolle Lebensraumstrukturen für die Tierwelt insbesondere für den Stieglitz, die potenziell im Gebiet vorkommende Haselmaus zu sichern und zu entwickeln.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>
<p><b>Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung von Fassaden:</b></p> <p>Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Maßnahmen verbleiben durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere.	○
--	---

**7.5 Landschaftsbild**

	Vermeidung	Verringerung	Ausgleich	Einschätzung der Auswirkungen nach Maßnahmen-umsetzung
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Durch die Umsetzung des Bebauungsplans sind auch ohne Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.				○

**7.6 Biologische Vielfalt**

	Vermeidung	Verringerung	Ausgleich	Einschätzung der Auswirkungen nach Maßnahmen-umsetzung
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt können insbesondere durch die im Umweltbericht definierten Maßnahmen zur Tier- und Pflanzenwelt verringert werden.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	○
Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf Kapitel 6.3 „Pflanzen“ und 6.4 „Tiere“ verwiesen.				○

**7.7 Luft und Klima**

	Vermeidung	Verringerung	Ausgleich	Einschätzung der Auswirkungen nach Maßnahmen-umsetzung
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Durch die Umsetzung des Bebauungsplans sind auch ohne Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf Luft und Klima zu erwarten.				○

**7.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete und sonstiger Schutzgebiete**

	Vermeidung	Verringerung	Ausgleich	Einschätzung der Auswirkungen nach Maßnahmenumsetzung
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Durch die Umsetzung des Bebauungsplans sind auch ohne Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf Schutzgebiete zu erwarten.				○

**7.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung**

	Vermeidung	Verringerung	Ausgleich	Einschätzung der Auswirkungen nach Maßnahmenumsetzung
Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche sind die Außenbauteile von Neubauten so zu dimensionieren, dass die maßgeblichen höchsten Außenlärmpegel La gemäß DIN 4109-1:2018-01 eingehalten werden.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○
Schlafräume in Neubauten ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel La von 64 dB(A) sind mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (> 20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○
An den straßenzugewandten Fassaden der Neubauten sind Außenwohnbereiche von Wohnungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel La von 67 dB(A) durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Verkehrslärm zu schützen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○
Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Maßnahmen verbleiben durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung.				○

### 7.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

	Verminderung	Verringerung	Ausgleich	Einschätzung der Auswirkungen nach Maßnahmenumsetzung
Zum Schutz potenzieller Bodendenkmalsubstanz besteht eine Meldepflicht nach § 21 des Denkmalschutzgesetzes (HDSchG). Die Hinweise zur Bau- und Kunstdenkmalpflege verweisen auf gültige Rechtsvorschriften im Kontext von Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	○
Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Maßnahmen verbleiben durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.				○

### 7.11 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und Umweltbelangen, die sich aufgrund der Umsetzung der Planung während der Bau- und der Betriebsphase ergeben, werden in den entsprechenden vorangegangenen Unterkapiteln bereits im Detail behandelt, sodass an dieser Stelle auf eine zusammenfassende Betrachtung verzichtet werden kann.

### 7.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Besondere Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind durch die Umsetzung der im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen und bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik bei Bauausführung und Betrieb nicht zu erwarten.

### 7.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 154 „Bahnhofsquartier Baufeld II“ (Bekanntmachung: 16.04.2016), östlich der Bebauungsplan Nr. 110 „Frankfurter Straße | Bahnhofstraße | Minnholzweg“ (Bekanntmachung: 11.11.1975), südlich die Bebauungspläne Nr. 143 „Berliner Platz | Hartmuthstraße“ (1. Teiländerung, Bekanntmachung: 04.02.2009) und Nr. 141 „Berliner Platz“ (Bekanntmachung 03.03.2004) sowie westlich der Bebauungsplan Nr. 123 A „Hainstraße | Frankfurter Straße | Bleichstraße“ (Bekanntmachung: 06.03.2002) an das Plangebiet an.

Es ergeben sich bei der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Wasser, Fläche und Boden, negative kumulative Effekte. Der lagebedingt tendenziell hohe Versiegelungsgrad führt zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Zusätzlich trägt der erhöhte Versiegelungsgrad zu einer Überwärmung und zu der Entstehung urbaner Hitzeinseln bei, denen durch gegensteuernde Maßnahmen begegnet werden muss.

#### 7.14 Auswirkungen auf die langfristige Klimaentwicklung

Oberirdische Stellplätze sind mit hellen Materialien zu befestigen. Diese hellen Flächen reflektieren das einfallende Licht der Sonne stärker als z. B. Wasser oder der Erdboden. Reflektierte Strahlungsenergie trägt damit nicht zur Erderwärmung bei. Siehe außerdem Kapitel 6.14

#### 7.15 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Erhebliche negative Auswirkungen durch eingesetzte Techniken und Stoffe sind weder während der Bau- noch während der Betriebsphase zu erwarten.

#### 7.16 Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Eine besondere Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter und Umweltschutzbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a bis d und i sind nicht erkennbar.

#### 7.17 Zusammenfassung der Ergebnisse

Der Anteil der versiegelten Flächen wird sich erhöhen, was eine verschlechterte Grundwasserneubildung zur Folge hat.

Unter Berücksichtigung der Pflanzmaßnahmen können nachteilige Effekte für Flora und Fauna verringert werden. Durch Maßnahmen im Bereich des Artenschutzes und der Landschaftsplanung bzw. Grünordnung lassen sich die planungsbedingten Auswirkungen kompensieren.

Aufgrund des festgestellten Artenspektrums sind umfangreiche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zur Sicherstellung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich und auch möglich, um ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen.

Das Plangebiet befindet sich im städtischen Innenbereich, womit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten ist.

Die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt können durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Tier- und Pflanzenwelt verringert werden.

Auf lokaler Ebene ergeben sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen für Luft und Klima.

Schutzgebiete nach dem BNatSchG werden nicht beeinträchtigt. Auch können Beeinträchtigungen des Heilquellenschutzgebiets unter Berücksichtigung der Schutzgebietsverordnung ausgeschlossen werden. Weiterhin liegt das HQ 100 Überschwemmungsgebiet nicht in Bereichen der Misch- bzw. Allgemeinen Wohngebiete, sodass Risiken dahingehend nicht zu erwarten sind.

Um schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche entgegenzuwirken, sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden durchzuführen.

<p>Weitere umweltbezogene Auswirkungen sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht erkennbar.</p> <p>Insgesamt ergeben sich aufgrund der zuvor genannten Beeinträchtigungen in Kombination mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete und zu erwartender zusätzlicher Treibhausgasemissionen vereinzelt negative Auswirkungen auf die Umwelt.</p>				
	Verminderung	Verringerung	Ausgleich	Einschätzung der Auswirkungen nach Maßnahmenumsetzung
7.1 Fläche und Boden	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
7.2 Wasser	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
7.3 Pflanzen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
7.4 Tiere	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○
7.5 Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	○
7.6 Biologische Vielfalt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	○
7.7 Luft und Klima	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	○
7.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete und sonstiger Schutzgebiete	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	○
7.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○
7.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	○
7.11 Wechselwirkungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	○
7.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○
7.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
7.14 Berücksichtigung der langfristigen Klimaentwicklung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
7.15 Eingesetzte Techniken und Stoffe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	○
7.16 Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	○
Zusammenfassende Einschätzung				-

## 8 Eingriffs- /Ausgleichsbilanz

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für den Geltungsbereich existiert noch kein Bebauungsplan, er liegt im Innenbereich (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) der Stadt Kronberg im Taunus. Daher ist eine Zulässigkeit von Vorhaben bislang grundsätzlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung basiert daher auf der Gegenüberstellung der Zulässigkeitsbeurteilung nach § 34 BauGB mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 155 „Bleichstraße - Bahnhofstraße“. Dabei werden ausschließlich die tatsächlichen Eingriffsbereiche der Nachverdichtungsplanung bilanziert. Im sonstigen bereits bebauten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Ein zusätzlicher Eingriff kann einerseits durch eine über das bisher zulässige Maß hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden ausgelöst werden. Außerdem können auch weitere Schutzgüter, wie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, betroffen sein, sofern sie planungsbedingten Auswirkungen in einer Intensität ausgesetzt sind, die das bisher zulässige Maß überschreiten.

Sofern der jetzige Zustand eines unbeplanten Innenbereichs weiterhin fortbestünde, wäre eine nahezu komplette Versiegelung des Plangebiets zumindest nicht ausgeschlossen. Aufgrund der teilweise vorhandenen großen Gebäudestrukturen im Gebiet ließe eine Nachverdichtung nach § 34 BauGB eine entsprechend hohe Neuversiegelung zu (Vgl. Anlage 3: „Änderungsbereiche . Ausgangslage und Planungszustand“).

Auf der nächsten Seite folgt die Gegenüberstellung der Zulässigkeit nach § 34 BauGB für den Bestand mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 155 „Bleichstraße - Bahnhofstraße“. Danach ergibt sich eine positive Differenz von 6.155 Wertepunkten. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die festgesetzten Maßnahmen im Vergleich zur Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB einen ökologisch besseren Zustand herbeiführen.

## 9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der bisherigen Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB erübrigt sich die Bewertung anderweitiger Planungsmöglichkeiten. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans ist von einer weiteren ungesteuerten Verdichtung im unbeplanten Innenbereich, wie im vorhergehenden Abschnitt 4 beschrieben, auszugehen.

## 10 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich hinsichtlich aller im Umweltbericht betrachteten Schutzgüter keine bzw. geringfügige Veränderungen gegenüber der Bestandsituation.

## 11 Zusätzliche Angaben

### 11.1 Methodik und Kenntnislücken

Die in den einzelnen Fachgutachten und im Umweltbericht angewandten Methoden zur Untersuchung der einzelnen Umweltbelange und Schutzgüter entsprechen den anerkannten Regeln der Technik. Nach derzeitigem Kenntnisstand wurden alle erforderlichen Grundlagen und Informationen in den Umweltbericht eingestellt.

Eine im Bebauungsplan-Verfahren nicht vollständig auszuschließende Restunsicherheit besteht im Zuge der Umsetzung der Planung im Themenbereich Altlasten. Der ehemalige Gewerbestandort in der Frankfurter Straße 11 (Großhandel mit festen Brennstoffen) besitzt die WZ-Klasse 5 (sehr hohes Gefährdungspotenzial). Aufgrund der Branchenklasse des Betriebes ist davon auszugehen, dass dort mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Daher sind im Rahmen der nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsphasen ergänzende Untersuchungen erforderlich, um potenzielle Gefährdungen auszuschließen. Entsprechende Hinweise wurden in den Anhang zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

### 11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Unvorhergesehene, nachteilige Umweltauswirkungen, die erst nach Realisierung der Vorhaben entstehen oder bekannt werden, können im Vorfeld der Planung nicht berücksichtigt werden. Hier ist der Vorhabenträger bzw. die Stadt Kronberg im Taunus auf Informationen der zuständigen Behörden angewiesen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind, die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.



**Bestand Änderungsbereich "West"**

Teilfl. Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform	WP/m²	Fläche	Fläche Überschirmung	WP
	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten	14	1.417 m²		19.832
	10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3	1.502 m²		4.506
	10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	1.370 m²		4.111
4	04.120	Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot	23		154 m²	3.541
23	04.220	Baumgruppe / Baumreihe nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exoten	23		57 m²	1.301
32	04.120	Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot	23		28 m²	650
33	04.220	Baumgruppe / Baumreihe nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exoten	23		43 m²	995
<b>Summe:</b>				<b>4.289 m²</b>	<b>282 m²</b>	<b>34.936</b>

**Bestand Änderungsbereich "Ost"**

Teilfl. Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform	WP/m²	Fläche	Fläche Überschirmung	WP
	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten	14	690 m²		9.658
	10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3	346 m²		1.038
	10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	689 m²		2.068
15	04.120	Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot	23		48 m²	1.104
16	04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34		50 m²	1.709
<b>Summe:</b>				<b>1.725 m²</b>	<b>98 m²</b>	<b>15.574</b>

**Gesamt Bestand 50.510**

**Planung Änderungsbereich "West"**

Teilfl. Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform	WP/m²	Fläche	Fläche Überschirmung	WP
MI	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten	14	1.057 m²		14.798
MI	10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3	454 m²		1.362
MI	10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	908 m²		2.724
WA	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten	14	1.224 m²		17.136
WA	10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3	216 m²		648
WA	10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	430 m²		1.290
4	04.120	Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot	23		154 m²	3.541
23	04.220	Baumgruppe / Baumreihe nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exoten	23		57 m²	1.301
32	04.120	Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot	23		28 m²	
33	04.220	Baumgruppe / Baumreihe nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exoten	23		43 m²	
<b>Summe:</b>				<b>4.289 m²</b>	<b>282 m²</b>	<b>42.800</b>

**Planung Änderungsbereich "Ost"**

Teilfl. Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform	WP/m²	Fläche	Fläche Überschirmung	WP
MI 10	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten	14	166 m²		2.321
MI 10	10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3	83 m²		249
MI 10	10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	166 m²		497
MI 8	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten	14	186 m²		2.610
MI 8	10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3	93 m²		280
MI 8	10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	186 m²		559
MI 9	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten	14	151 m²		2.117
MI 9	10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3	76 m²		227
MI 9	10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	151 m²		454
WA 10	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten	14	186 m²		2.610
WA 10	10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3	93 m²		280
WA 10	10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	186 m²		559
15	04.120	Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot	23		48 m²	1.104
16	04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34		50 m²	
<b>Summe:</b>				<b>1.725 m²</b>	<b>98 m²</b>	<b>13.865</b>

**Gesamt Planung 56.665**

**Kompensationsüberschuss 6.155**

### 11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 „Bleichstraße-Bahnhofstraße“ der Stadt Kronberg im Taunus geben die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen rund um den Bahnhofplatz der Stadt Kronberg sowie der geplante Abriss des Kronberger Hofes im Nordwesten des Geltungsbereichs.

Die Stadt Kronberg beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets zwischen Bleichstraße, Bahnhofstraße und Frankfurter Straße im Hinblick auf den bestehenden Nachverdichtungsdruck zu steuern und das Gebiet einer verträglichen Nachverdichtung zuzuführen. Die aktuelle Situation eines unbeplanten Innenbereiches nach §34 BauGB ermöglicht dies nicht.

Die vorhandene Nutzung zeichnet sich durch Siedlungsbereiche mit Wohn- und Gewerbenutzung aus. Der Bebauungsplan Nr. 155 „Bleichstraße-Bahnhofstraße“ soll städtebaulich gesehen ein entsprechend übersichtlich strukturiertes und maßvoll verdichtetes Misch- bzw. Allgemeines Wohngebiet mit verschiedenen Nutzungsformen ermöglichen.

Der Bebauungsplan wird nach §§ 2 ff BauGB im Vollverfahren mit integrierter Umweltprüfung durchgeführt.

#### **Boden**

Das Plangebiet befindet sich im geologischen Strukturraum „Vordertaunus“. Nach der Bodenübersichtskarte und Bodenkarte von Hessen wird das Plangebiet großmaßstäblich durch Braunerden, Braunerde-Pseudogleye und örtl. Podsol-Braunerden geprägt. Das Ertragspotenzial sowie Nitratrückhaltevermögen wird für den Bereich des Plangebiets als „mittel“ klassifiziert.

Der ehemalige Gewerbestandort in der Frankfurter Straße 11 (Großhandel mit festen Brennstoffen) besitzt die WZ-Klasse 5 (sehr hohes Gefährdungspotenzial). Aufgrund der Branchenklasse des Betriebes ist davon auszugehen, dass dort mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.

#### **Wasser**

Das Plangebiet liegt an einigen Stellen randlich innerhalb eines HQ 100 Überschwemmungsgebiets. Weder innerhalb noch im näheren Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bestehen Oberflächengewässer, das gesamte Plangebiet ist jedoch Teil einer quantitativen Heilquellenschutzgebietszone D.

#### **Biotoptypen und Bäume**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen weitestgehend bebauten Siedlungsbereich. An der Bleichstraße befindet sich das ehemalige Hotel „Kronberger Hof“. Die Wohnhäuser und das Hotel werden größtenteils von eher strukturarmen Hausgärten oder Grünanlagen umgeben. Größere Flächen auf den privaten Grundstücken sind auch mit Asphalt oder Betonsteinpflaster befestigt. Die Hausgärten im östlichen Teil des Plangebiets sind strukturreicher. Hier stehen zahlreiche Einzelbäume und Baumgruppen.

Von den insgesamt 50 vorkommenden Bäumen sind 19 nach der Baumschutzsatzung Kronbergs geschützt und müssen bei einer Fällung entsprechend ausgeglichen werden. Von diesen 19 Bäumen besitzen wiederum drei einen imposanten Habitus und sind nicht nur in

ökologischer Hinsicht, sondern auch aufgrund ihrer hohen ästhetischen Bedeutung für das Stadtbild wertvoll und erhaltenswert. Die erhaltenswerte Ross-Kastanie auf dem Flurstück 55/23 wird daher als zu erhaltender Baum festgesetzt. Die erhaltenswerte Esche sowie die Winter-Linde stehen auf städtischen Verkehrsflächen und sind daher prinzipiell gegen Beeinträchtigungen geschützt.

#### **Tierwelt**

Im Rahmen der Überprüfung, ob die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten durch das Vorhaben berührt werden können, wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Im Eingriffsbereich und dessen Umfeld wurden artenschutzrechtlich relevante Vogel- sowie Fledermausarten festgestellt. Unter Berücksichtigung verschiedener festgesetzter Maßnahmen (Ersatz von potenziell entfallenden Nistmöglichkeiten, Beschränkung der Zeiträume für Baumfällungen, strukturverbessernde Maßnahmen, ...) kann eine nachhaltige Beeinträchtigung der vorhandenen Arten ausgeschlossen werden. Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind nicht erforderlich.

#### **Klima / Lufthygiene**

Die Stadt Kronberg im Taunus weist als „Luftkurort“ besonders gute Luft bzw. Klimaverhältnisse auf. Die Wärmebelastung ist mit 17 Tagen im Jahr als gering zu bewerten, ebenso die Stickoxidbelastung. Durch das Nebeneinander von Wiesen, Parks und Siedlungsbereichen sowie Höhenunterschieden sind die Durchlüftungsverhältnisse mit gut bewertet.

#### **Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt ist im Geltungsbereich bereits anthropogen eingeschränkt. Um einem weiteren Verlust entgegen zu wirken, werden Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Grünstrukturen im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich im städtischen Innenbereich, womit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten ist.

#### **Mensch und Gesundheit**

Vermeidungsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden und Wasser sind bereits unmittelbar für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit von Bedeutung.

Aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen hohen Lärmbelastung sind eine Reihe von Schallschutzmaßnahmen notwendig, um sicherzustellen, dass die Belastungen durch Verkehrslärm die Gesundheit der Bewohner nicht gefährdet

Sofern bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, zu beteiligen.

#### **Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler)**

Die denkmalgeschützten Gebäude (Bleichstraße 2, Bahnhofstraße 15 und Frankfurter Straße 13) sind Teil des Bebauungsplans, jedoch nicht durch die geplante Nachverdichtung betroffen.

Bei zukünftigen Vorhaben im Bereich dieser Gebäude sind die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

#### **Eingriffsbilanzierung**

Für den Geltungsbereich existiert noch kein Bebauungsplan, er liegt im Innenbereich der Stadt Kronberg im Taunus. Daher ist eine Zulässigkeit von Vorhaben bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung basiert daher auf der Gegenüberstellung der Zulässigkeitsbeurteilung nach § 34 BauGB mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 155 „Bleich-straße - Bahnhofstraße“. Dabei wurden ausschließlich die tatsächlichen Eingriffsbereiche der Nachverdichtungsplanung bilanziert. Insgesamt ergibt sich über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

#### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Innenentwicklung bezieht sich immer auf eine konkrete, bereits im Siedlungszusammenhang liegende Fläche. Daher ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen

Es sind keine Anfälligkeiten der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennbar.

#### **Methodik und Kenntnislücken**

Die in den einzelnen Fachgutachten und im Umweltbericht angewandten Methoden zur Untersuchung der einzelnen Umweltbelange und Schutzgüter entsprechen den anerkannten Regeln der Technik. Nach derzeitigem Kenntnisstand wurden alle erforderlichen Grundlagen und Informationen in den Umweltbericht eingestellt.

Zusammenfassend werden unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans bei seiner Umsetzung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben.

## **11.4 Quellenverzeichnis**

Um Wiederholungen zu vermeiden wird an dieser Stelle auf Teil 3 der Begründung verwiesen.

### **Anlagen zu Teil 2. Umweltbericht**

Anlage 1: Bestandsaufnahme der Biotoptypen und Nutzungen

Anlage 2: Beschreibung der Biotoptypen und Nutzungen

Anlage 3: Änderungsbereiche . Ausgangslage und Planungszustand

## Teil 3. Verfahren . Rechtsgrundlagen

### 12 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 155 "Bleichstraße - Bahnhofstraße" wird im Regelverfahren mit integrierter Umweltprüfung aufgestellt. Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre beschlossen.

### 13 Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 14.06.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 20.07.2018
Bekanntmachung des Planvorentwurfs- und Auslegungsbeschlusses	am 05.05.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom 13.05.2020 bis 19.06.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom 07.05.2020 bis 19.06.2020
Bekanntmachung des Planentwurfs- und Auslegungsbeschlusses	am 30.03.2021
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 07.04.2021 bis 07.05.2021
Formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom 01.04.2021 bis 07.05.2021
Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am
Ausfertigung	am
Ortsübliche Bekanntmachung im [Bezeichnung Presseorgan] gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

Die Angaben werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

## 14 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorkommnisse (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).
PlanzV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
HBO	Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. I S. 378).
HGO	Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
HAGBNatSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).
HWG	Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. I S. 573).
GaV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung – GaV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. November 2014.
Baumschutzsatzung	Satzung zum Schutz der Grünbestände (Baumschutzsatzung) der Stadt Kronberg in der jeweils gültigen Fassung.
Gestaltungssatzung der Stadt Kronberg	Gestaltungssatzung der Stadt Kronberg in der jeweils gültigen Fassung.

Stellplatzsatzung Kronberg	Satzung über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen oder Garagen (Stellplatzsatzung) der Stadt Kronberg in der jeweils gültigen Fassung, mit Ausnahme der in den Textlichen Festsetzungen unter Teil B. Abschnitt 8 festgesetzten Ausnahme.
Zisternensatzung	Satzung über den Bau und den Betrieb von Regenwasser-Nutzungsanlagen (Zisternensatzung) der Stadt Kronberg in der jeweils gültigen Fassung.

## Stadt. Quartier

19. Oktober 2021

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden  
Dipl.-Ing. Olaf Bäumer  
M.Eng. Mareike Borkeloh  
Dipl.-Ing. (FH) Arno Dormels  
M.Eng. Andrea Vogel  
Dipl.-Ing. Stefan Wernersbach

Kronberg im Taunus, den 26 . 11 . 2021  
Der Magistrat

gez.

Robert Siedler  
Erster Stadtrat

gez.

Dipl. Ing. Olaf Bäumer  
Büro Stadt-Quartier