



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

**Zusammenfassende Erklärung  
25. November 2021**

**Stadt.  
Quartier**

Inhalt	Seite
1 Standort . Anlass und Ziele der Planung.....	3
2 Verfahrensablauf .....	3
3 Berücksichtigung der Umweltbelange.....	4
4 Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung.....	5
4.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 4 (1) und 4 (2) BauGB.....	5
4.2 Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 4 (2).....	7
4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit nach §§ 3 (1) und 3 (2) BauGB .....	7
5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	12

### **Zusammenfassende Erklärung (§ 10a Baugesetzbuch - BauGB)**

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 155 „Bleichstraße-Bahnhofstraße“ wird diese zusammenfassende Erklärung beigefügt. Sie berichtet über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt worden sind. Weiterhin wird dargelegt, aus welchen Gründen der Bebauungsplan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsvarianten gewählt wurde.

## 1 Standort . Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Kronberg im Taunus liegt im Hochtaunuskreis nordwestlich der Stadt Frankfurt am Main. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 155 „Bleichstraße – Bahnhofstraße“ 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).

Ziel des Bebauungsplans ist, langfristig eine geordnete bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs zu gewährleisten, das Gebiet einer für den Bestand verträglichen Nachverdichtung zuzuführen und den Charakter der bestehenden Bebauung zu erhalten. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans geben hierbei die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen im Plangebiet, wie der geplante Abriss des Kronberger Hofes im Nordwesten des Geltungsbereichs. Das Bestehen gegensätzlicher Planungsabsichten macht eine zielgenaue Steuerung künftiger Entwicklungen unabdingbar.

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 155 „Bleichstraße-Bahnhofstraße“



## 2 Verfahrensablauf

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. Nachträglich wurde die Verfahrensart in ein reguläres Verfahren gemäß § 2 BauGB mit integrierter Umweltprüfung geändert, um die Umsetzung eines geeigneten und nachhaltigen städtebaulichen Konzepts hinreichend sicherstellen zu können.

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 155 „Bleichstraße-Bahnhofstraße“ ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst	am 14.06.2018
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte	am 20.07.2018
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung	am 05.05.2020

in der Zeit	vom 13.05.2020 bis 19.06.2020
Den Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben	vom 07.05.2020 bis 19.06.2020
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit	am 30.03.2021 vom 07.04.2021 bis 07.05.2021
Den Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben	vom 01.04.2021 bis 07.05.2021
Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und §§ 5 und 51 HGO i. V. m § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst	am 28.10.2021

### 3 Berücksichtigung der Umweltbelange

In den Bebauungsplan Nr. 155 „Bleichstraße-Bahnhofstraße“ sind die Umweltbelange über den Umweltbericht einbezogen worden, der als eigenständiger Teil in die Begründung integriert ist.

Der Aufbau des Umweltberichts berücksichtigt die Anforderungen gemäß Anlage 1 des Baugesetzbuches zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB. Gegenstand des Umweltberichts sind die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der durch das Vorhaben hervorgerufenen Auswirkungen die einzelnen Schutzgüter. Auf Basis der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Untersuchungsumfang des Umweltberichts weiter ausdifferenziert. Neben einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, einem Baumgutachten und einem schalltechnischen Gutachten wurden Verkehrsuntersuchungen erstellt. Die sich aus den Fachgutachten ergebenden Ergebnisse und Maßnahmen sind im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt worden. Von den folgenden Auswirkungen der Planung auf Schutzgüter ist auszugehen:

**Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:** Im Plangebiet sind artenschutzrechtlich relevante Vogel- und Fledermausarten vorhanden. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG können jedoch unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Maßnahmen und von Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern ausgeschlossen werden.

**Boden und Fläche:** Aufgrund der starken anthropogenen Überformung des Geländes, der innerstädtischen Lage und des bereits im Bestand vorhandenen hohen Versiegelungsgrades, wird zwar auf eine Betrachtung der einzelnen Boden- und Bodenteilfunktionen verzichtet, dennoch wird das Thema Boden und Fläche eingehend im Umweltbericht behandelt, da von einer zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch punktuelle bauliche Eingriffe auszugehen ist. Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten zudem mehrere Hinweise zum Thema Bodenschutz sowie Maßnahmen zur Versickerungsfähigkeit befestigter Flächen.

**Wasser:** Durch die zusätzliche Flächenversiegelung der geplanten Gebäude verschlechtert sich die Grundwasserneubildung in dem Gebiet. Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserversickerung sind daher sinnvoll. Im Bebauungsplan wird auf konkrete Festsetzungen von Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung abgesehen, da das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut ist. Im Rahmen der punktuellen Neubaumaßnahmen sind entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

**Landschafts- und Stadtbild:** 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.

**Klima und Luft:** Die Stadt Kronberg im Taunus weist als „Luftkurort“ besonders gute Luft- bzw. Klimaverhältnisse auf. Trotz der Erhöhung des Anteils bebauter und versiegelter Flächen ist aufgrund der guten Luft- und Klimaverhältnisse keine relevante Zunahme der Wärmebelastung zu erwarten.

**Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung:** Ein Leistungsfähigkeitsengpass der umliegenden Verkehrsknotenpunkte ist durch den zu erwartenden Neuverkehr nicht zu befürchten. Entlang der Hauptverkehrsstraßen treten unvermeidbar erhöhte Lärmbelastungen auf, wobei die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-2 um bis zu 10 dB(A) am Tag und in der Nacht überschritten werden. Daher sind im Bereich des Verkehrslärms Schallschutzmaßnahmen getroffen worden.

**Schutzgebiete:** Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG. Das gesamte Plangebiet ist jedoch Teil des Heilquellenschutzgebiets „Theodorus-Quelle“ (quantitative Schutzzone D). Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplans berücksichtigt.

**Kultur- und Sachgüter:** 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. Die Einzelanlagen wurden in den Textlichen Festsetzungen unter den Nachrichtlichen Übernahmen aufgeführt. Eine Beeinträchtigung von Bodendenkmälern ist nicht vollständig auszuschließen, jedoch unwahrscheinlich. Ein Hinweis zu den Bodendenkmälern wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

## 4 Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit dem Abschluss des Aufstellungsverfahrens fasste die Stadtverordnetenversammlung den Abwägungsbeschluss über alle öffentlichen und privaten Belange. Die Art und Weise, wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, wird im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB dokumentiert. Den behördlichen Belangen wurde in den meisten Fällen Rechnung getragen. Hingegen ließen sich einige der aus der Öffentlichkeit vorgetragenen Bedenken gegen die Planung nicht ausräumen. Im Anschluss folgt eine Zusammenfassung des Umgangs mit den zentralen Belangen bzw. Anregungen zur Planung.

### 4.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 4 (1) und 4 (2) BauGB

#### Regierungspräsidium Darmstadt

Die Hinweise des RP Darmstadt zu Bodenschutz, Oberflächengewässer, Abwasser und Gewässerschutz sowie zum festgesetzten Heilquellenschutzgebiet wurden zur Kenntnis genommen und in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Ferner wurden die Hinweise zum Immissionsschutz und zum schalltechnischen Gutachten zur Kenntnis genommen. In den Textlichen Festsetzungen sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz verankert. Die Umsetzung der Maßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Den Anregungen zur Wasserversorgung wurde teilweise gefolgt. Auf eine konkrete Wasserbedarfsberechnung wurde verzichtet, da innerhalb des Geltungsbereichs lediglich punktuelle bauliche Eingriffe erfolgen. Ausführungen zum Wasser- bzw. Löschwasserbedarf wurden in der Begründung des Bebauungsplans ergänzt. Sinngemäß die gleiche Anregung ist seitens des Hochtaunuskreises hervorgebracht worden.

### **Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Grundzügen des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) wurde zur Kenntnis genommen, ebenso wie der Hinweis, dass die Abgrenzung zwischen Misch- und Wohngebiet im RegFNP angepasst werden kann.

### **Hochtaunuskreis - Der Kreisausschuss, FB Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung**

Gemäß der Anregung des HTK wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt. Den Anregungen folgend, sind die relevanten Tierarten und -gruppen untersucht sowie die in der Stellungnahme aufgeführten Fragestellungen behandelt worden. Die Ergebnisse wurden in Form von Festsetzungen und Hinweisen, wie z. B. zu den besonderen Anforderungen des Artenschutzes bei der Fällung von Höhlenbäumen oder Vermeidungsmaßnahmen zu Fledermäusen und Reptilien, in den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenso wurde ein Hinweis auf den Umgang mit im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben zur Umsetzung des Bebauungsplans ggf. festzustellenden Vorkommen der Haselmaus aufgenommen. Der Anregung, CEF-Maßnahmen für die Vogelarten Mauersegler, Haussperling und Stieglitz durchzuführen, wurde hingegen nicht gefolgt, da diese artenschutzrechtlich nicht erforderlich sind. Ggf. erforderliche zusätzliche Maßnahmen des Artenschutzes sind bei der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben umzusetzen.

Weitere Einlassungen waren Anregungen zum gesunden Baumbestand, zur Anlage von Grünflächen, zu Altlasten und Grundwasser sowie zum festgesetzten Heilquellenschutzgebiet. Teilweise gefolgt wurde der Anregung, erhaltenswerte Gehölzstrukturen langfristig zu sichern und diese in Planzeichnung mit aufzunehmen. So schützt der Bebauungsplan eine besonders erhaltenswerte und städtebaulich prägende Rosskastanie. Daneben wurde auch den Anregungen zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung im Plangebiet teilweise Rechnung getragen. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise gingen in den Textteil des Bebauungsplans ein (Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern, Eingrünen von Stellplätzen, allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen).

Der Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde folgend wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

Der Anregung, die Untergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für die Wohnbebauung einheitlich auf 0,4 anzusetzen, wurde mit Ausnahme des WA5 im Blockinnenbereich gefolgt. Aufgrund der großen Grundstückszuschnitte ist es im WA5 erforderlich, die Ausnutzung über die absolute Grundfläche zu regeln.

Die folgenden Hinweise oder Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen:

- Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement: Hinweise zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs,
- Deutsche Telekom Technik GmbH: Hinweis zu bestehenden Telekommunikationsanlagen,
- Landesamt für Denkmalpflege – hessenArchäologie: Hinweise zu den Bodendenkmälern,
- Landesamt für Denkmalpflege – Baudenkmalpflege: Hinweise zu den Einzelkulturdenkmälern,

- NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH: Hinweise zum Schutz unterirdischer Leitungen sowie zum Versorgungsnetz,
- Syna GmbH: Hinweise zum Schutz unterirdischer Leitungen.

#### **4.2 Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 4 (2)**

Von Seiten der beteiligten Nachbargemeinden sind weder Anregungen noch Hinweise zur Planung vorgetragen worden.

#### **4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit nach §§ 3 (1) und 3 (2) BauGB**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden mehrere Stellungnahmen eingereicht, die überwiegend von Bürger\*innen oder Grundstückseigentümer\*innen stammen (im Folgenden Antragsteller\*innen), die innerhalb des Geltungsbereichs betroffen sind. Die zentralen Inhalte der Stellungnahmen werden nach Themenbereichen gegliedert im Anschluss dargestellt.

##### **Transparenz**

Von Seiten einzelner Antragsteller\*innen wurde kritisiert, dass keine zusätzliche Information der Grundstückseigentümer über das Beteiligungsverfahren hinaus erfolgt ist. Teilweise war sogar von einer bewussten Zurückhaltung von Informationen als Beschleunigungstaktik die Rede. Die Anschuldigungen wurden in aller Deutlichkeit zurückgewiesen. Die Stadt Kronberg hat weder Informationen zurückgehalten, noch eine Beschleunigungstaktik verfolgt, und ist ihren gesetzlichen Verpflichtungen uneingeschränkt nachgekommen.

##### **Abwägungsfehler . städtebauliche Erforderlichkeit**

Aus der Öffentlichkeit wurde die Forderung gestellt, das Bebauungsplanverfahren auszusetzen. In Folge einer Mehrzahl von Abwägungsfehlern käme es zu einer Unwirksamkeit des Bebauungsplans. Die Stadt Kronberg sieht jedoch keinen Anlass zur Einstellung des Aufstellungsverfahrens, da alle Belange, die im Rahmen beider Beteiligungsverfahren eingegangen sind, sorgfältig geprüft sowie untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen wurden.

Weiterhin wurde aus dem öffentlichen Raum vorgetragen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans aufgrund der fehlenden städtebaulichen Erforderlichkeit fehlerhaft sei. Daneben wurde die Erforderlichkeit von dringend benötigtem Wohnraum für die Stadt Kronberg in Frage gestellt. Die Einwände konnten nicht nachvollzogen werden, da eindeutig eine städtebauliche Erforderlichkeit gegeben ist: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und das Gebiet einer für den Bestand verträglichen Nachverdichtung zugeführt werden. Ferner kann von einer rückgängigen Bevölkerungsentwicklung nicht die Rede sein, da es nach 2008 zu einem erneuten Anstieg der Bevölkerungszahl kam. Zu den Zielen der Kronberger Bauleitplanung gehört, diese Stabilisierung zu erhalten und gleichzeitig der Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken. Dies kann durch die Steigerung des Angebots an Wohnungen erreicht werden. Die Wohnungsnachfrage ist auch im Rhein-Main-Gebiet noch immer und auf absehbare Zeit sehr hoch.

##### **Entschädigungsansprüche**

Es wurde vorgetragen, dass der Bebauungsplan fehlerhaft sei, weil die Frage des Entschädigungsanspruchs aus §§ 39 ff. BauGB nicht ausreichend berücksichtigt wurde. Jedoch setzt sich die Begründung des Bebauungsplanentwurfs nicht mit etwaigen Entschädigungsansprüchen nach §§ 39 ff. BauGB

auseinander, da solche ersichtlich nicht in Betracht kommen und kein Härtefall gegeben ist, bei dem die Vorschriften des Planschadensrechts nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) überhaupt nur zu berücksichtigen wären.

### **Art der baulichen Nutzung**

Die Einschätzung, dass die Abgrenzung des Mischgebiets Parallelen zu den Lärmwerten des benachbarten Bebauungsplangebietes „Bahnhofsquartier Baufeld II“ aufweist und somit ein „Etikettenschwindel“ vorliege, wurde zurückgewiesen. Die Bahnhofstraße und ein Teil der Bleichstraße trennen und verbinden gleichermaßen das Bahnhofsumfeld und das Plangebiet Bleichstraße-Bahnhofstraße. Die Mischbauflächen verlaufen entlang der Straßen, was in der Örtlichkeit nachvollzogen werden kann. Daraus ergibt sich, dass „in der ersten Reihe“ Grundstücke im Mischgebiet liegen, und dahinter Grundstücke im Wohngebiet.

### **Ausnutzung der Grundstücke . GRZ und GFZ**

Einige Antragsteller\*innen waren der Auffassung, dass eine Ungleichbehandlung bzgl. der Ausnutzung der im Wohn- und Mischgebiet gelegenen Grundstücke vorliegt. Diese Einschätzung wird jedoch nicht geteilt, da es einen relevanten und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch grundsätzlich vorgesehenen Unterschied in der Ausnutzung zwischen Wohngebieten und Mischgebieten gibt. Beispielsweise ist eine gewerbliche Nutzung im Bereich der unteren Bahnhofstraße gewünscht; sie erfordert eine höhere Ausnutzung als im allgemeinen Wohngebiet.

Während ein Teil der Öffentlichkeit die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung als zu einschränkend empfand, im Sinne einer zu geringen Baudichte, und sich u. a. auf die Vorgaben zu den Dichtewerten des Regionalplans Südhessen (Verstoß gegen das Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) sowie die Änderung des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.06.2021 beriefen, kritisierten andere Antragsteller\*innen die Folgen durch eine erhöhte Versiegelung und die daraus resultierenden möglichen negativen Umweltauswirkungen. Ein Widerspruch zum Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan wird von Seiten der Stadt Kronberg jedoch nicht gesehen. Wie auch im Reg-FNP dargestellt, wurden größere Teile des Plangebiets als Mischgebiet (MI) ausgewiesen, sodass eine unmittelbare Anwendung der Dichtevorgaben nicht in Betracht kommt. Zudem ist das Plangebiet „Bleichstraße-Bahnhofstraße“ bereits weitestgehend bebaut. Aussagen zu den Dichtevorgaben wurden in der Begründung ergänzt. Auch die Inhalte des Baulandmobilisierungsgesetzes (§ 17 BauNVO: Ersetzen der Obergrenzen des Maßes der Nutzung durch Orientierungswerte) sind der Stadt Kronberg bekannt. Für den vorliegenden Bebauungsplan sind jedoch das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung in der Fassung vor dem Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes maßgebend, mit einer Bindung an die Obergrenzen des Nutzungsmaßes.

Konträr zu der Forderung nach einer Erhöhung der Ausnutzung wurde von anderer Seite Kritik an der nachträglichen Heraufsetzung der GRZ im allgemeinen Wohngebiet von 0,35 auf 0,4 laut. Insbesondere im zentralen Hangbereich und entlang der Bleichstraße sei diese Ausnutzung zu hoch angesetzt. Die Erhöhung der GRZ von 0,35 auf 0,4 im allgemeinen Wohngebiet geht jedoch nicht nur auf eigene Überlegungen der Stadt Kronberg zurück, sondern auch auf den Vorschlag des Hochtaunuskreises. Ebenso konnte die Auffassung, die Ausnutzung der im Mischgebiet gelegenen Grundstücke des ehemaligen Kronberger Hofes sowie gegenüber dem Hotel an der unteren Bahnhofstraße seien zu hoch angesetzt, nicht geteilt werden. Die Obergrenze gemäß BauNVO liegt im Mischgebiet bei 0,6. Im Bereich des Kronberger Hofes setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 und im Nahbereich des Bahnhofs einer GRZ von 0,5 fest. Beide Werte liegen deutlich unter der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,6. Der Forderung, im Bereich des Bahnhofs eine großzügigere GRZ 2 zuzulassen, konnte

ebenfalls nicht gefolgt werden. Mit Anhebung der GRZ 2 im Entwurf des Bebauungsplans von 0,75 auf die sogenannte „Kappungsgrenze“ von 0,8 wird ein hoher Versiegelungsgrad zugelassen.

Hinsichtlich der Festsetzung der GFZ waren einige Antragsteller\*innen der Ansicht, dass die Anrechnung von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen zu weiteren Einschränkungen in der Ausnutzung der Grundstücke führt. Die Festsetzung, Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen auf die Geschossfläche anzurechnen, wird allerdings 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.

### **Baufenster**

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde angemerkt, dass die Baufenster (z. B. zentraler Hangbereich, untere Bahnhofstraße) teilweise zu eng gefasst wären. Teilweise konnte den Anregungen gefolgt werden. Im zentralen Hangbereich wurde das nördliche Baufenster größer dimensioniert, um die Drehung des Gebäudes zu ermöglichen. Auf eine weitere Vergrößerung der Baufenster wird in diesem Bereich verzichtet, um die Abstandsflächen einzuhalten. Im Bereich der betroffenen Grundstücke an der unteren Bahnhofstraße ist das Baufenster ebenfalls vergrößert worden, sodass im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplans eine höhere Ausnutzung möglich ist. Naturgemäß hängt die Nutzbarkeit eines Baugrundstücks auch von den späteren Grundstückszuschnitten ab.

### **Gebäudehöhen**

Eine Vielzahl der Antragsteller\*innen hat sich mit den Festsetzungen zu den Gebäudehöhen auseinandergesetzt. Hieraus ergaben sich zwei konträre Positionen.

Von einer Seite wurde hervorgebracht, dass die Gebäudehöhen im Vergleich zum Bestand nicht höher werden dürften, da sich anderweitig u. a. Nachteile für die bestehenden Gebäude, Einschränkungen von Blickbeziehungen sowie daraus resultierende Wertminderungen ergeben würden. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe orientieren sich jedoch an den städtebaulichen Zielen, den umliegenden Gebäuden, der Lage des jeweiligen Hauses, den baurechtlichen und fachrechtlichen Rahmenbedingungen und an der Beschlusslage der Gremien. Hingegen eignet sich die abgängige Bestandsbebauung nicht als Maßstab für eine angemessene Bebauung des Grundstücks. Das Privileg eines freien Ausblicks ist kein schützenswerter Inhalt einer städtebaulichen Planung, insbesondere nicht im Hinblick auf andere wichtige Belange wie die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Weiter wurde im Bereich der unteren Bahnhofstraße eine zu hohe Bebauung und eine schluchtartigen Wirkung befürchtet. Die Einschätzung wird nicht geteilt, da der Abstand zwischen den geplanten Neubauten und dem Hotel mehr als 18 m betragen wird und zudem Regelungen getroffen wurden, um die Bebauungshöhe angemessen zu begrenzen. So wurde die Wandhöhe auf 12,5 m reduziert, und das Staffelgeschoss muss von der Straße zurückspringen. Eine weitere Reduzierung der Geschossigkeit wird abgelehnt, da erst das zweite Obergeschoss aufgrund der steilen Hangsituation eine Südseite ausbildet.

Von anderer Seite wurde der Wunsch nach einer Erhöhung der Vollgeschossigkeit geäußert. Auf den Grundstücken um den ehemaligen Kronberger Hof konnte dieser Anregung weitestgehend nachgekommen werden, wobei auf die Festsetzung der Vollgeschosse insgesamt verzichtet wurde. Die Höhenfestsetzungen (WH, FH, GFZ) ermöglichen jedoch, bis auf die Kubatur in dem westlichen, an der Bleichstraße liegenden Baufenster, die Ausbildung von drei Vollgeschossen. Für die Höhenfestsetzungen an der unteren Bahnhofstraße gilt: Im Hinblick auf eine mögliche gewerbliche Nutzung wird ein Entwicklungsspielraum in die zulässige Wandhöhe eingerechnet, um beispielsweise eine erhöhte Erdgeschosszone zuzulassen.

### **Höhenlage der Gebäude**

Aus der Öffentlichkeit wurde eingewendet, dass das Urgelände aufgrund der Überprägung des Geländes ein ungeeignetes Mittel zur Festlegung der Höhenlage der Gebäude darstellt. Die Argumentation konnte in dieser Form nicht nachvollzogen werden. Es ist notwendig, eine Bezugsebene zu schaffen, die zu der gewünschten Staffelung der Gebäude mit dem ansteigenden Gelände führt. Im Bereich des Kronberger Hofes gibt es tatsächlich kaum Abweichungen zwischen Urgelände und Bestandsgelände.

### **Diskrepanzen in den Plandarstellungen, Abweichungen**

Seitens einiger Antragsteller\*innen wurde eine Diskrepanz zwischen den Höhenangaben des Bebauungsplans zu den Bestandsgebäuden und den durch einen eigens bestellten Vermesser aufgenommene Höhen (Gebäude Firsthöhe und Traufhöhe, Geländehöhen) vermutet. Auch die schematische Darstellung des Geländeverlaufs (ohne detaillierte Geländeversprünge oder Mäuerchen) führte zu Irritationen. Grundlage der städtebaulichen Planung sind Daten aus der Luftbildbefliegung. Die zu erwartenden Abweichungen zwischen den Daten und den örtlich vorzufindenden Höhen liegen bei etwa 6 Zentimetern über befestigten Flächen und maximal 20 Zentimetern über Freiflächen, was für die Zwecke der städtebaulichen Planung bei Weitem ausreichend ist. Es ist weder möglich noch erforderlich, aus den Daten der Luftbildbefliegung alle künstlichen Geländeversprünge, die u. a. durch Aufschüttungen und Abgrabungen entstanden sind, zu ermitteln. Daher wurde die Auffassung, dass eine Diskrepanz in der Höhensituation vorliege, nicht geteilt. Schließlich wurde behauptet, dass in den Schemaschnitten nicht die nach Bebauungsplan höchstmögliche Ausnutzung (FH, Dachneigung) dargestellt wurde. Das ist zutreffend, und zugleich städtebaulich begründet. Der nicht verbindliche städtebauliche Rahmenplan stellt eine Dachneigung von 30° als Idealzustand dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lässt jedoch eine Dachneigung bis zu 45° zu, da im Bestand auch steilere Dächer vorhanden sind und daher der bauplanungsrechtliche Spielraum um diesen Typus erweitert werden sollte.

### **Konkrete Fragen zu Bauvorhaben**

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden Fragen bauordnungsrechtlicher Art hervorgebracht, z. B. bezüglich Brandschutz, Denkmalschutz oder dem Stellplatznachweis auf dem eigenen Grundstück. Es wird empfohlen, sich bei konkreten Fragen zu Bauvorhaben direkt an die Bauberatung im Fachbereich 4 „Stadtentwicklung und Umwelt“ der Stadt Kronberg zu wenden. Weiterhin besteht die Möglichkeit, eine Bauvoranfrage zu stellen, um grundsätzliche bauplanungsrechtliche Fragen und Rahmenbedingungen zu klären.

### **Herausnahme einzelner Grundstücke**

Der Anregung, ein einzelnes Grundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen, wurde nicht gefolgt, da das betreffende Grundstück Teil des städtebaulichen Kontexts und im Zusammenhang mit der übrigen Bebauung zu betrachten ist. Mit dem Bebauungsplan soll einer der letzten unbepflanzten Innenbereich in der Umgebung der Innenstadt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

### **Ruhender Verkehr**

Die Festsetzung hinsichtlich des Zurückweichens der Garagen von 6 m von der Grundstücksgrenze warf in der Öffentlichkeit Fragen auf. Zur Erläuterung: Garagen müssen bereits nach § 6 Abs. 4 der Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg um mindestens 5 m hinter der Grundstücksgrenze zurückbleiben. Der Bebauungsplan vergrößert dieses Maß auf 6 m. Stellplätze und Carports sind, genau wie Tiefgaragen, von der Regelung nicht betroffen. Sollten erhebliche Eingriffe in das Gelände – wie z. B.

Aufschüttungen – erforderlich sein, wäre eine Befreiung gemäß § 31 BauGB von der Festsetzung des Bebauungsplans zu beantragen.

Hinsichtlich der Anzahl notwendiger Stellplätze ging die öffentliche Meinung auseinander. Während eine Antragstellerin von einem kaum zu realisierender Stellplatzbedarf sprach, wurde von anderer Seite kritisiert, dass lediglich eine „Untergrenze“ für die nachzuweisenden Stellplätze getroffen wurde und hierdurch beliebig viele Stellplätze realisiert werden könnten. Der Bebauungsplan legt fest, dass die gemäß Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätze um bis zu 25 % reduziert werden können; dies bezieht sich auch auf die gewerbliche Nutzung. Der Stellplatzschlüssel für Wohneinheiten liegt weiterhin bei einem nachzuweisenden Stellplatz pro Wohneinheit. Im Hinblick auf die Befürchtung, es könnte zur Errichtung beliebig vieler zusätzlicher Stellplätze kommen, wurde übersehen, dass mehrere Faktoren die Herstellung von Stellplätzen limitieren: Die erheblichen Herstellungskosten (insbesondere im Falle von Tiefgaragen), die begrenzte Fläche der Baugrundstücke, und die Begrenzung der Versiegelung über die GRZ 2.

### **Verkehrsuntersuchung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde Kritik an der vorliegenden Verkehrsuntersuchung hervorgebracht: Weder die erforderlichen Tiefgaragen gegenüber dem Hotel noch der Neuverkehr würden demnach berücksichtigt, genau so wenig wie die Auswirkungen des geänderten Nutzungskonzepts, woraus sich ggf. falsche Schlussfolgerungen im Gutachten ergäben. Allerdings bestätigt das zum Bebauungsplan erstellte Verkehrsgutachten, dass keine relevanten Neuverkehre zu erwarten sind, welche die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte beeinträchtigen könnten. Änderungen im Nutzungskonzept sind typisch und unvermeidbar, im Verkehrsgutachten kann deshalb nur von der sogenannten „Erstbelegung“ ausgegangen werden. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Verkehrsuntersuchung falsche Schlussfolgerungen mit Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Verkehrsnetzes enthalten könnte. Aufgrund des vergleichsweise geringen Umfangs an zusätzlichen Wohneinheiten und Nicht-Wohnnutzungen sind keine signifikanten Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen zu erwarten. Daher können die vorliegenden Verkehrs- und Schallgutachten uneingeschränkt zur Beurteilung herangezogen werden.

### **Schallschutz, Immissionen, Schienenverkehr**

Der Hinweis, dass die Auseinandersetzung mit dem Schienenverkehr im Bebauungsplan fehlen würde, ließ sich nicht bestätigen. Die Auswirkungen des Schienenverkehrslärm sind dem Schallgutachten der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH zu entnehmen. Dass die Außenlärmwerte innerhalb des Geltungsbereichs nicht hinreichend genug dargestellt wären, konnte ebenfalls nicht nachvollzogen werden. Auf Grundlage des Verkehrsgutachtens aus dem November 2020 ist im Rahmen des Schallgutachtens von Genest und Partner der maßgebliche Außenlärmpegel des Verkehrslärms ermittelt worden. Die Eintragungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **Umweltbericht . Artenschutz**

Von Seiten der Öffentlichkeit sind sinngemäß die gleichen Anregungen zum Artenschutz hervorgegangen, wie aus der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (Hochtaunuskreis). Mit den hervorgebrachten Anregungen wurde in gleicher Weise umgegangen.

### **Versiegelung**

Die Einschätzung, der Bebauungsplan wäre abwägungsfehlerhaft, weil er den Belang des schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch die geplante Versiegelung von Flächen nicht hinreichend ermittelt und berücksichtigt hat, wird nicht geteilt. Bei dem Standort Bahnhofstraße-Bleichstraße handelt

es sich um ein bereits bestehendes, weitestgehend bebautes Gebiet. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgen punktuell bauliche Eingriffe. Statt einer Entwicklung auf bisher baulich ungenutzten Flächen wird mit der vorliegenden Planung überwiegend ein anthropogen überformter Standort in Anspruch genommen. Somit dient die vorliegende Planung der Wiedernutzbarmachung von Flächen und insgesamt der Innenentwicklung.

## Klima

Die Feststellung, dass mit einer höheren klimatischen Belastung rund um den Bahnhof zu rechnen sei, konnte nicht nachvollzogen werden. Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut. Daher kann die Bebauung der wenigen, bisher noch unbebauten Grundstücke keine relevante Auswirkung auf das lokale Klimageschehen haben.

## 5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planungsvorhaben ist standortgebunden, weil es sich um die Nachverdichtung eines bestehenden Plangebiets handelt. Es werden lediglich punktuelle bauliche Eingriffe vorbereitet. Insofern kamen keine Planungsalternativen im Sinne alternativer Standorte in Betracht.

Im Vorfeld der Bauleitplanung sind mehrere städtebauliche Varianten für die Bereiche mit baulichen Ergänzungen erstellt und in einem städtebaulichen Rahmenplan zusammengefasst worden. Dabei wurden unterschiedliche Strukturen und Höhen einer möglichen Bebauung geprüft, insbesondere auf den Grundstücken des ehemaligen Kronberger Hofes und entlang der unteren Bahnhofstraße. Im Anschluss wurde die städtebauliche Rahmenplanung dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt. Bebauungsvarianten unter der gleichen städtebaulichen Zielsetzung, aber mit geringeren Auswirkungen auf die Umwelt im Allgemeinen und die betroffenen Schutzgüter im Besonderen konnten nicht ermittelt werden.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans wäre von einer weiterhin ungesteuerten Verdichtung im unbeplanten Innenbereich auszugehen, was nachteilige Folgen für die städtebauliche Entwicklung hätte.

## Stadt. Quartier

25. November 2021

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden  
Dipl.-Ing. Olaf Bäumer  
M.Eng Andrea Vogel

Kronberg im Taunus, den 26.11.2021  
Der Magistrat

gez.  
Robert Siedler  
Erster Stadtrat

gez.  
Dipl. Ing. Olaf Bäumer  
Büro Stadt.Quartier