

Stadt Kronberg im Taunus, Gemarkung Oberhöchstadt

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 207/1
„Friedensstraße“ 1. Änderung

Planstand: 06. April 2021

Satzung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

Dipl. Ing. (FH) Ivonne Linne, Architektin AKH und BDB

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen	6
1.3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan.....	6
1.3.2	Sonstige Belange der Raumordnung	6
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
1.3.4	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	9
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	9
1.4.1	Topografie.....	9
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	10
1.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	10
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	11
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	11
1.6	Verfahren.....	11
2	Städtebauliche und planerische Konzeption.....	12
3	Inhalt und Festsetzungen	14
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
3.2	Maß der baulichen Nutzung	15
3.2.1	Grundflächenzahl.....	16
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	16
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	16
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	17
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
3.4	Flächen für Nebenanlagen.....	17
3.4.1	Stellplätze	17
3.4.2	Nebenanlagen	18
3.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	18
3.6	Verkehrsflächen	18
3.7	Maßnahmen zum Schutz/zur Pflege von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	19
4.1	Dach- und Fassadengestaltung	19
4.2	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	19
4.3	Einfriedungen und Stützmauern	19
4.4	Pkw-Stellplätze.....	19
4.5	Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder.....	20
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	20

5.1	Erschließung und Anbindung	20
5.2	Verkehrsaufkommen und -abwicklung	21
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	22
7	Immissionsschutz.....	22
8	Klimaschutz.....	27
9	Baugrund und Boden	28
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	29
10.1	Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete.....	29
10.2	Wasserversorgung/Grundwasserschutz	29
10.3	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen.....	32
10.4	Abwasserbeseitigung	33
10.4.1	Gesicherte Erschließung	33
10.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung	33
10.4.3	Kosten und Zeitplan	35
10.5	Abflussregelung	35
11	Altablagerungen und Altlasten.....	35
12	Denkmalschutz.....	36
13	Sonstige Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur	36
14	Bodenordnung	38
15	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	38
16	Verzeichnis der Gutachten	38
17	Verfahrensstand.....	39

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der innerstädtisch gelegene Bereich zwischen Friedensstraße und Feuerwehr ist bereits seit Anfang des letzten Jh. durch Siedlungshäuser der Oberurseler Wohnungsgenossenschaft eG (OWG) bebaut. Die Gebäude, deren Grundrisse und Bausubstanz nicht mehr den heutigen Anforderungen an das Wohnen entsprechen, sollen durch moderne zukunftsfähige dreigeschossige Stadthäuser ersetzt werden. Es soll Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage und Aufzug entstehen, der durch seine Schwellenlosigkeit und den geplanten kleineren Einheiten für viele Alters- und Bevölkerungsgruppen attraktiv ist.

Es soll in diesem Zusammenhang eine Nachverdichtung von derzeit 30 Wohneinheiten in fünf Mehrfamilienhäusern mit schlechtem baulichem Zustand durch Neubau von ca. 60 neuen Wohnungen und einer Tiefgarage erfolgen. Als Genossenschaft vertritt die OWG einen gemeinschaftsorientierten Ansatz und trägt damit einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung kostengünstiger Wohnungen bei. So sollen von den insgesamt 60 Wohneinheiten mindestens 12 sozial geförderte Wohnungen entstehen. Konkrete Regelungen hierzu werden in einer separaten Vereinbarung zwischen der Stadt Kronberg im Taunus und der OWG festgeschrieben. Gemäß Stadtverordnetenversammlung vom 13.06.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 207/1 „Friedensstraße“ beschlossen. Grundlage des Beschlusses ist das von Canzler GmbH erstellte städtebauliche Konzept vom 19.11.2018.

Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Abb. 1: Übersicht (genordet ohne Maßstab)



 Geltungsbereich

Quelle: www.opentopomap.org

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das bereits bebaute Plangebiet liegt im südlichen Anschluss an die alte Ortslage Oberhöchstadt mitten innerhalb des Siedlungsgefüges. Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

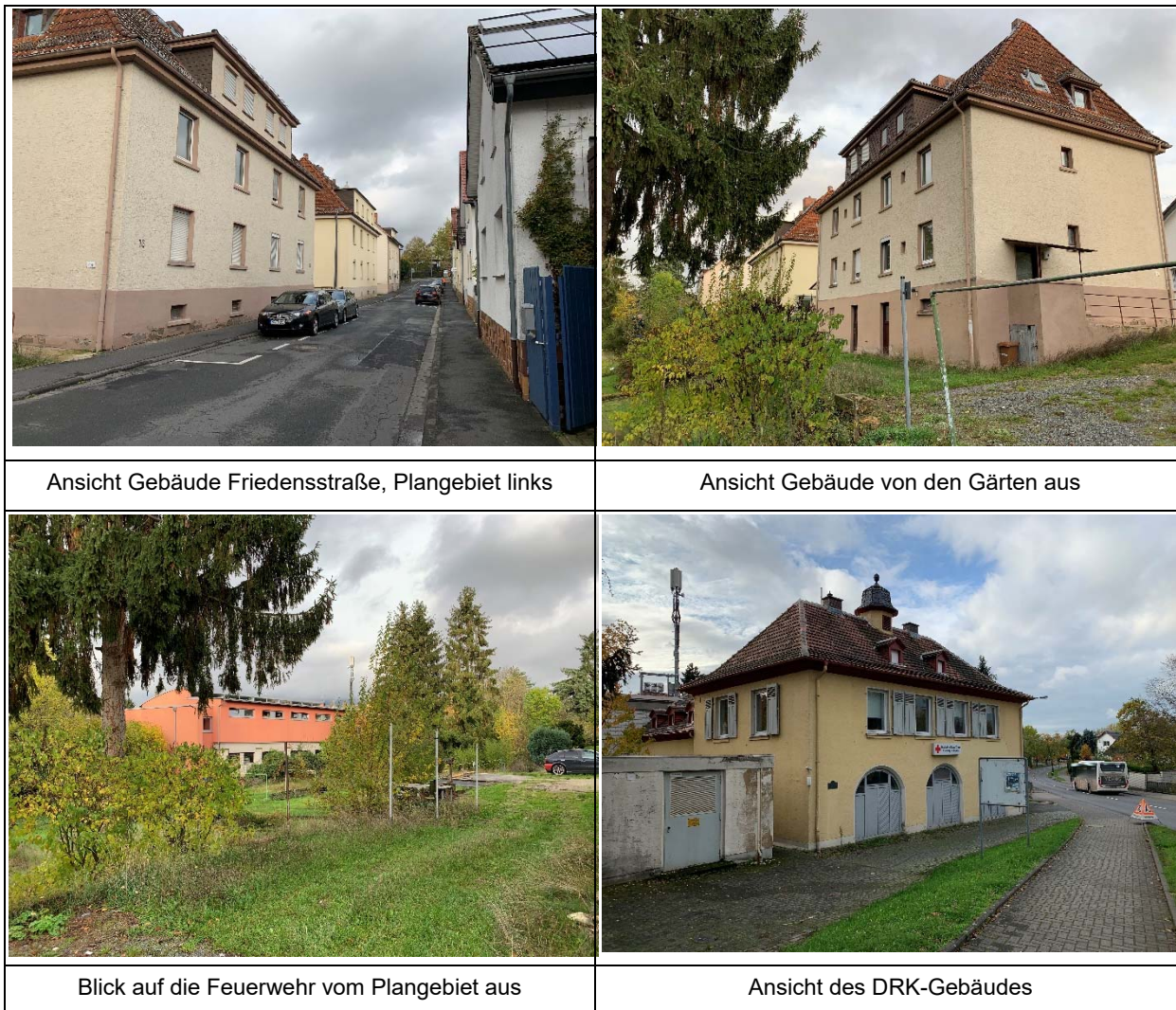
- Norden: Landesstraße Am Kirchberg (L3015)
- Westen: Feuerwehr, Ortsverein des DRK, Tennishalle, Festplatz sowie Bolzplatz
- Süden: Grundstück Friedensstraße 22
- Osten: Friedensstraße anschließend Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 214 „Ortskern Oberhöchstadt Süd“ (2002))

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 5.170 m²

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich (genordet, ohne Maßstab)



Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg im Taunus hat in ihrer Sitzung am 13.06.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 207/1 „Friedensstraße“ 1. Änderung gefasst. Abweichend zum Aufstellungsbeschluss werden Teilflächen des Flst. Nr. 163/3 in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, um im Wesentlichen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Tiefgaragenzufahrt zu schaffen.

Abb. 3: Ansichten

Eigene Fotos: Januar 2020

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionalplan Südhessen (RPS 2010) / Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) stellt für den Bereich Wohnbaufläche-Bestand dar. Die Planung ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3.2 Sonstige Belange der Raumordnung

Die Stadt Kronberg im Taunus ist als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen und hat mit ihren drei Stadtteilen ca. 18.311 Einwohner (31. Dez. 2018). Kronberg im Taunus hat die Funktion eines gehobenen Wohnstandortes, ist beliebtes Ausflugsziel sowie auch Gewerbestandort mit namhaften Unternehmen (ca. 14.120 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Juni 2018)). Über die L 3005 besteht eine Anbindung an die A 66 und die A 5 und über die B 455 an die Städte in der Umgebung. Die Stadt ist mit zwei Haltepunkten der S-Bahn an Frankfurt angebunden. Aufgrund der naturräumlichen Lage und des Streuobstreichtums an den Ortsrändern sind die Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich neuer Wohn- und Gewerbegebiete sehr eingeschränkt.

Das hier in Rede stehende bereits bebaute Plangebiet liegt mitten im Ortsgefüge der Gemarkung Oberhöchstadt. Zu thematisieren sind vorliegend insbesondere das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche, um ein Nachverdichten und eine Neuordnung der Gebäudestellungen im Bereich der Grundstücke zu ermöglichen, ohne die Ablesbarkeit der Siedlungsstruktur zu beeinträchtigen.

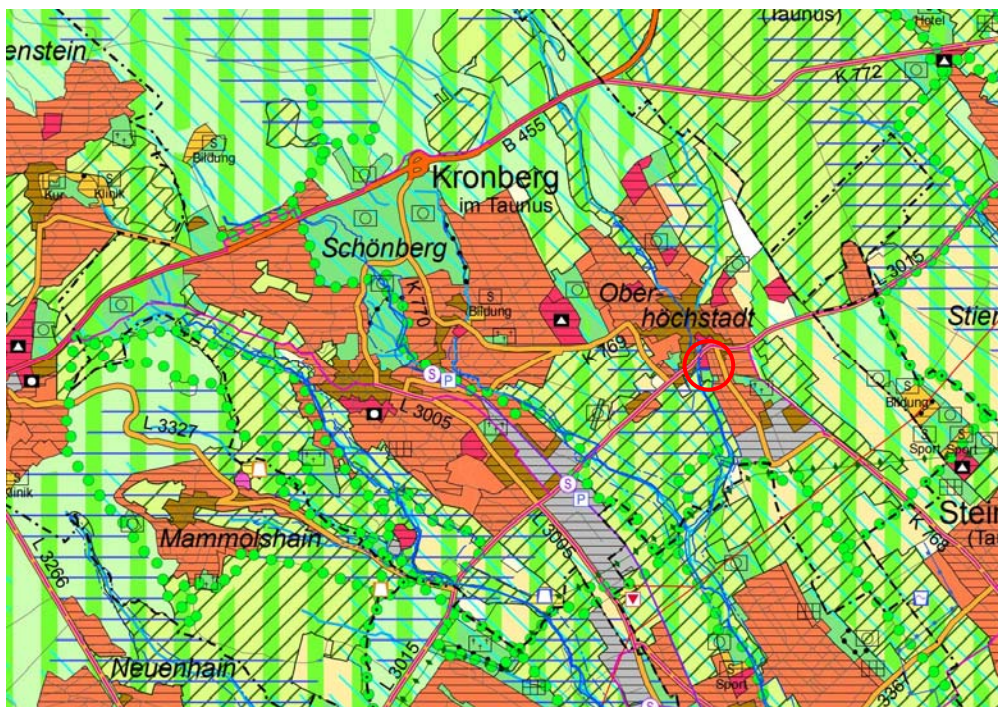
Mit dem Urteil vom 13.10.2016 -4C 962/15N hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof (VGH) klargestellt, dass aus seiner Sicht der Plansatz Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP (Dichtewerte) insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung vorhandener Wohngebiete gilt.

Begründet wird dies

- mit einem ansonsten unzulässigen Eingriff in private Nutzungsmöglichkeiten der (Bestands-) Eigentümer („Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete seien die Interessen der Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke zu berücksichtigen, deren vorhandene Bauten durch eine pauschale, nicht an den örtlichen Gegebenheiten orientierte Regelung der Bebauungsdichte auf den passiven Bestandsschutz zurückgesetzt werden könnten.“),
- sowie mit den unter Beachtung des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ vorrangig zur Bedarfsdeckung heranzuziehenden, vorhandenen Stadtumbauplächen, für die hinreichend bestimmte Entwicklungsziele vorliegen.

Damit wäre auch nach Einschätzung des Regierungspräsidiums für den hier gegebenen Fall eine Überschreitung der durch den RPS/RegFNP definierten Obergrenzen für Wohndichte durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Friedensstraße“ neu zu schaffenden Wohneinheiten aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung nicht zu beanstanden. Allerdings muss sich die Planung im Rahmen der sonstigen Vorgaben, insbesondere der Baunutzungsverordnung (BauNVO), bewegen. Dies wird durch den vorliegenden Entwurf sichergestellt.

Abb. 4: RegFNP (2010) (genordet, ohne Maßstab)



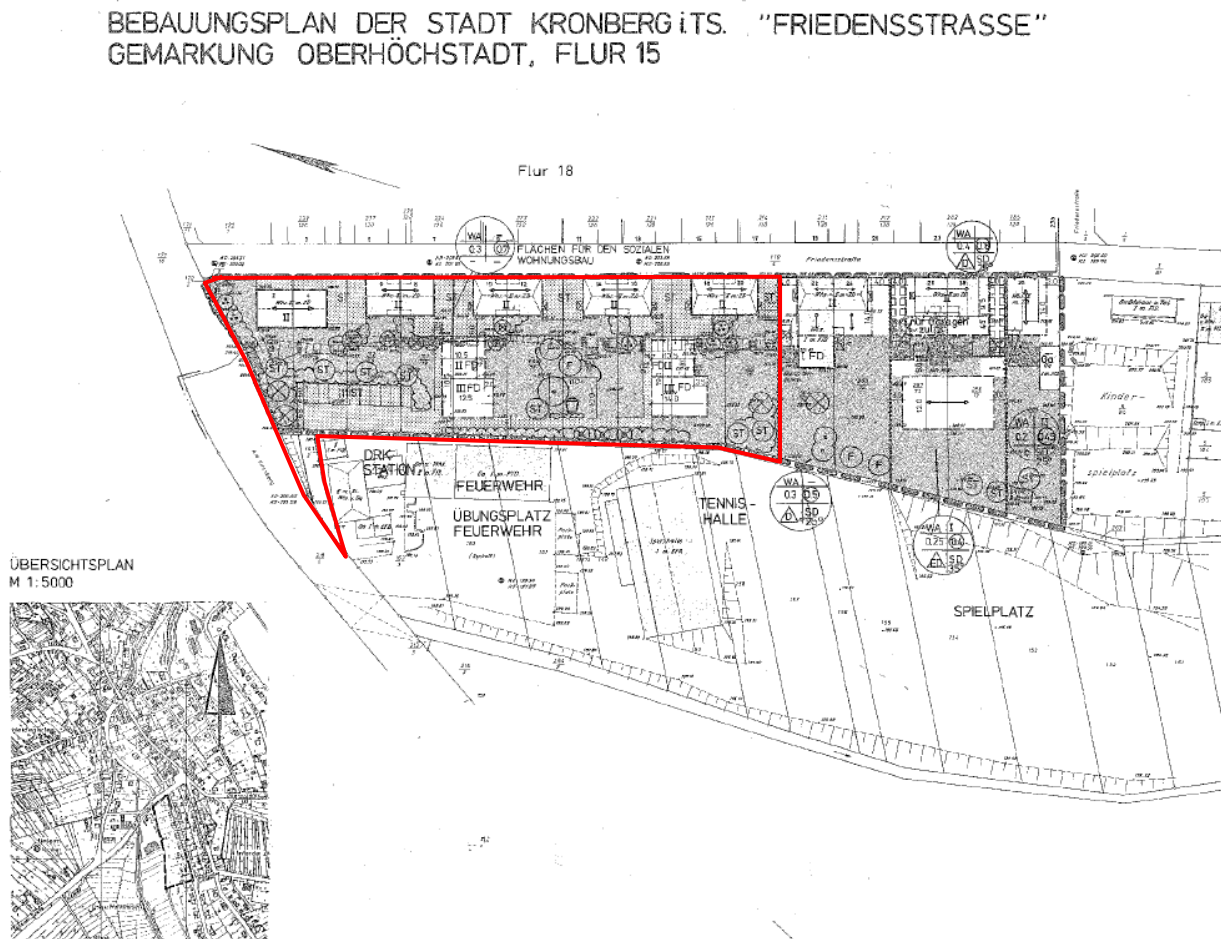
 Standort

Quelle: Regionalverband Frankfurt RheinMain

1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 207/1 liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Friedensstraße“ (1982):

Abb. 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Friedensstraße“ (1982)



(genordet, ohne Maßstab)

Quelle: Stadt Kronberg im Taunus

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 207/1 – 1. Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Friedensstraße“ (1982) setzt als Art der baulichen Nutzung *Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)* fest und ergänzt die Festsetzung um den Zusatz *Flächen für sozialen Wohnungsbau*. Zum Maß der baulichen Nutzung bestimmt er eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 bei maximal II zulässigen Vollgeschossen. Die Gebäude sind mit Satteldach auszubilden und die Firstrichtung wird parallel zur Friedensstraße festgesetzt. Im rückwärtigen Grundstücksteil sind ausschließlich Stellplätze sowie Gebäude mit Flachdach und bis zu II Vollgeschossen zulässig. Die Lage der damals noch zukünftigen Gebäude wird mittels Baugrenzen eindeutig festgesetzt. Die Gebäude und Anlagen im rückwärtigen Grundstücksteil wurden nie umgesetzt.

Zu thematisieren sind in der 1. Änderung somit insbesondere das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche, um ein Nachverdichten und eine Neuordnung der Gebäudestellungen im Bereich der Grundstücke zu ermöglichen, ohne die Ablesbarkeit der Siedlungsstruktur zu beeinträchtigen.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 207/1 „Friedensstraße“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Friedensstraße“ von 1982 ersetzt.

In einem kleinen Teilbereich im Norden entlang der Straße Am Kirchberg überlagert der Geltungsbereich der 1. Änderung den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 211 „Am Henker“. Die Flächenausweisung im Überlagerungsbereich entspricht in beiden Plänen der gleichen Nutzung als Verkehrsfläche. Lediglich die festgesetzten Baumstandorte werden nicht in die neue Planung übernommen. Aufgrund des geplanten Einfahrtsbereiches zur Tiefgarage ist es erforderlich, den vorhandenen Gehweg, der sich derzeit direkt an der Grundstücksgrenze befindet und durch eine Grüninsel von der Fahrbahn getrennt wird, zu verlegen. Mit der Verlegung des Gehweges an die Straße entfällt die vorhandene Grüninsel mit den Baumstandorten zu Gunsten der Entstehung einer mit den Freiflächen der OWG zusammenhängenden Grünfläche (vgl. Lageplan Abb. 8).

Abb. 6 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Henker“ (1995) - Ausschnitt



(genordet, ohne Maßstab)

Quelle: Stadt Kronberg im Taunus



Überlagerungsbereich Bebauungsplan Nr. 211 – Bebauungsplan Nr. 207/1 1. Änderung

1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und/oder europäischen Vogelschutzgebieten). Es werden keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete berührt.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Plangebiet fällt von Norden von 205 m über NN nach Süden auf 198 m über NN ab. Mittig des Grundstücks verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Geländeversprung, der tlw. durch Stützmauern gesichert ist.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Das Grundstück ist bereits seit Anfang des letzten Jh. durch fünf mehrgeschossige Siedlungshuser der Oberurseler Wohnungsgenossenschaft eG (OWG) bebaut, die tlw. grenzständig zur Straße errichtet wurden (vgl. Kapitel 1). Die vorhandenen Bestandsgebäude sollen im Zuge der Maßnahme zurückgebaut werden. Die vorhandenen Freiflächen sind überwiegend als Garten gestaltet. Befestigte Flächen befinden sich vor allem im direkten Umfeld der Bestandsgebäude.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Das Plangebiet verfügt über sehr gute verkehrliche Einbindungen. Die äußere Erschließung des geplanten Baugebiets erfolgt über die Friedensstraße und die L 3015 (Straße Am Kirchberg). Damit der gegenwärtige Charakter und die Qualität des Gebietes bestmöglich erhalten bleibt, soll die Wohnbebauung vollständig mit einer Tiefgarage versehen und das Quartier oberirdisch weitestgehend autofrei werden. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage organisiert, die über die L3015 erschlossen wird. In der Tiefgarage sind 67 Stellplätze geplant. Weitere 15 Stellplätze befinden sich oberirdisch auf dem Grundstück und sind über die Friedensstraße angebunden.

Abb. 7: Anbindung an den ÖPNV (genordet, ohne Maßstab)



 Standort

In etwa 1,3 Kilometern Entfernung befindet sich der Bahnhofpunkt „Kronberg Süd“, von welchem aus die S-Bahn Richtung Frankfurt am Main fährt. Außerdem weist Oberhöchstadt eine sehr gute Busanbindung auf. Die Bushaltestelle „Oberhöchstadt Kirche“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und wird von den Linien 72, 251 und 261 in einem etwa 20 bis 30-minütigen Takt bedient.

Das Plangebiet wird über vorgesehene Wohnwege an das bestehende Rad- und Fugangerwegenetz angebunden.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind für den Bereich der geplanten Wohnbebauung im Eigentum der OWG. Nördlich grenzen Flächen entlang der Straße „Am Kirchberg“/L 3015 an, die sich im Eigentum der Stadt Kronberg im Taunus befinden.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Kronberg im Taunus hat sich bereits vor der BauGB-Novelle 2013 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Da es sich hierbei jedoch um eine zukunftsfähige Neuordnung eines bestehenden Quartiers und somit um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung handelt erübrigen sich indes weitere Aussagen an dieser Stelle.

1.6 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 207/1 „Friedensstraße“ 1. Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 207/1 „Friedensstraße“ 1. Änderung umfasst eine Fläche von rd. 5.170 m². Die zulässige überbaubare Grundfläche beträgt für das Wohngebiet rd. 2.068 m² (5.170 m² x 0,4).

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche also deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die städtebauliche Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt, aufgrund der kleinen Gebietsgröße und der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen. Hierzu wurden ein Umweltfachbeitrag sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Zur Schaffung von insgesamt ca. 60 Wohneinheiten auf dem Plangebiet Friedensstraße 2-20 sieht das Neubaukonzept eine dreigeschossige Bebauung von insgesamt vier Häusergruppen vor. Jede Hausgruppe besteht aus drei Baukörpern, die sich um einen Erschließungskern gruppieren. Entlang der Friedensstraße antwortet die Bebauung auf die gegenüberliegende kleinteilige Bebauung ebenfalls mit acht als einzeln wahrgenommenen giebelständigen Häusern. Durch die Anordnung in verschiedenen Abständen zur Friedensstraße wird ein städtebaulicher Rhythmus durch vor und zurückspringende Gebäudekanten geschaffen, sodass die Freianlagen sich Öffnen und Schließen. Hierdurch wird auch Platz geschaffen für 15 oberirdische Stellplätze die als Rasen-Stellplätze aus Systemplatten mit linearen Rasenfugen hergestellt werden sollen. Unter den giebelständigen Häusern ist eine Tiefgarage mit 67 Stellplätzen vorgesehen, deren Zufahrt von der Straße „Am Kirchberg“ erfolgt.

Komplettiert wird jede Hausgruppe durch den zur Friedensstraße traufständig angeordneten dritten Baukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich, in dem im Untergeschoss die erforderlichen Lagerräume für die Wohneinheiten sowie die Fahrradstellplätze untergebracht sind. Jede Hausgruppe erhält ein Treppenhaus mit Aufzugsanlage, sodass die barrierefreie Erreichbarkeit der Geschosse gewährleistet ist. Die traufständigen Häuser werden in den Obergeschossen jeweils über eine Verbindungsbrücke erschlossen.

Der Zugang der Häuser ist von der Friedensstraße für jede Hausgruppe geplant. Zusätzlich kann über einen Wohnweg, der zwischen den giebelständigen Gebäuden und den traufstandigen Gebäuden verläuft, das Treppenhaus erreicht werden.

Westlich des Wohnwegs fördern zwischen den Husergruppen angeordnete Kommunikations- und Spielflächen das soziale Miteinander der Bewohner. Richtung Westen wird das stark abfallende Gelände mittels Stützmauern und Böschungen terrassiert. Die Ausbildung dieser Freiräume erfolgt entsprechend der jeweiligen angedachten Nutzung. Der Wohnweg ist das Bindeglied zwischen diesen Bereichen und somit auch in den Bewegungs- und Spielbereichen integriert.

Über einen parallel zu den traufstandigen Häusern angeordneten wassergebundenen Weg ist eine direkte Verbindung von den Lager- bzw. Fahrradabstellraumen zur Straße „Am Kirchberg“ moglich¹.

Zur Be- und Entlüftung der Tiefgarage ist eine natürliche Lüftung geplant. Über die Lichtschächte und über die Tiefgarageneinfahrt erfolgt eine Querströmung zur Durchströmung der Tiefgarage. Für die Tiefgarage ist eine natürliche Entrauchung über die Lichtschächte und über die Tiefgarageneinfahrt geplant. Die Art der Be- und Entlüftung und der Entrauchung der Tiefgarage (natürlich oder mechanisch) ist in der weiteren Planung noch mit dem zuständigen Pruftsachverstandigen abzustimmen.

In der Tiefgarage im UG werden 4 Elektro-Ladestationen und 16 Vorhaltungen für Elektrofahrzeuge vorgesehen mit einer Leistung von 11 KW. Aufgrund des Ladestroms ist ein Lastmanagements-System seitens des Betreibers der E- Ladesäulen vorzusehen.

Abb. 8: Lageplan, Dachaufsicht mit Freianlagen (genordet, ohne Maßstab)



Quelle: Canzler GmbH, Frankfurt/M., Stand: 02/2020

¹ Auszug aus Baubeschreibung Canzler, Projekt F19162, OWG Wohnungsbau, Entwässerungsplanung 02.03.2020

Begrünung: Die oberirdischen 15 PKW-Stellplätze werden in den Abmessungen 2,50 x 5,00 m als Rasen-Stellplätze aus Systemplatten mit linearen Rasenfugen hergestellt. Durch sieben hochstämmige Laubbäume (Bäume 2. bzw. 3. Ordnung) werden die Stellplatzeinheiten entlang der Friedensstraße und auch die Gebäudezugänge überstellt und wirken damit positiv in den öffentlichen Verkehrsraum.

Die Begrünung der „Vorgartenzone“ entlang der Friedensstraße soll offen erfolgen. Hier werden überwiegend vereinzelt Blütensträucher mit ansprechender Unterpflanzung aus bodenbedeckenden Gehölzen, Rosen und Stauden vorgesehen werden. Die baulichen Müllboxen bzw. Rotunde werden durch immergrüne Klettergehölze eingegrünt. Die Begrünung innerhalb der Wohnanlage ist überwiegend durch weitläufige Rasenflächen mit formalen Gestaltungselementen wie Hecken bzw. Gräser-Stauden-Pflanzungen entlang dem Wohnwege geprägt. Zudem wird gegenwärtig auch eine räumlich begrenzten Blütenwiese (organischer Verlauf mit 2 m Rasenstreifen zu Terrassen) auf der TG-Decke geprüft. Durch hochstämmige Solitärbäume (3. Ordnung) werden die jeweiligen Gestaltungs- und Erlebnisräume zwischen den Gebäudeeinheiten gegliedert

Der Übergangs- bzw. Böschungsbereich zur westlichen Plangebietsgrenze soll als extensive Wiesenflächen mit Wildobst-Bäumen und Landschaftsgehölzen sowie einer freiwachsenden Wildstrauchhecke mit Wiesensaum aufgelockert werden. Vorhandene Gehölzflächen und Bäume entlang der westlichen Plangebietsgrenze sollen erhalten und integriert werden. Für die Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind Baum- und Gehölzarten, die für den ortstypischen Bereich und den klimatischen Veränderungen geeignet sind, zu wählen.

Die Baumauswahl und Artenliste aus der Freiflächenplanung² wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

3 Inhalt und Festsetzungen

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

² Freiflächenplanung Margit Ottenbacher Landschaftsarchitektin, 64297 Darmstadt von 08/2020

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Ausgeschlossen werden aus städtebaulichen Gründen:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche (Wohnung bzw. Wohngebäude des Betriebsinhabers, Laden, Gewächs- und Treibhäuser und sonstige Nebenanlagen), insbesondere wenn sie ihre Erzeugnisse selbst züchten. Auch im Hinblick auf mögliche Verlagerungen derartiger Betriebe und der dann anstehenden bodenordnenden Maßnahmen werden Gartenbaubetriebe nicht zugelassen.

Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Sie zählen aufgrund ihrer Betriebseinrichtungen und notwendigen Parkplätze zu den Anlagen mit hohem Flächenbedarf. Somit sollen sie, auch wegen ihres verursachenden Kundenverkehrs und der dadurch verbundenen Immissionen (teilweise auch nachts), ausgeschlossen werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke begründen in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie einen entsprechenden Parkdruck.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet können die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen erfasst und planungsrechtlich gesichert werden. Weitere städtebauliche Gründe, die den Abschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen begründen könnten, liegen nicht vor.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO)). Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl

sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Friedensstraße“ von 1982 werden im Hinblick auf die zulässigen städtebaulichen Kennziffern (hier: Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl) überschritten, orientiert sich aber an den Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung bzw. bleibt sogar dahinter zurück. Der zukünftigen Höhenentwicklung wurde bei der Planung besonderes Augenmerk zuteil, diese orientiert sich ebenso an dem Gebäudebestand wie auch die Vorgabe des geneigten Daches. Dem sich einfügen in die Umgebung wurde insofern Rechnung getragen. Im Einzelnen begründen sich die Festsetzungen wie folgt:

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 fest.

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Tiefgarage, Stellplätze und ihre Zufahrten, sonstige Nebenanlagen (Mülltonnenstellplätze) und Wege bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden, sofern eine Überdeckung der Tiefgarage mit mindestens 0,6 m – 0,8 m Bodensubstrat erfolgt und Wege in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden. Ausgenommen sind Wegeflächen innerhalb der festgesetzten Tiefgaragenfläche und im Vorgartenbereich entlang der Friedensstraße.

Damit soll im Bereich des vorgesehenen Geschosswohnungsbaus die Anlage von Tiefgaragen und somit eine möglichst große Freilassung der Wohnaußenbereiche von Stellplätzen unterstützt sowie der Eingriff durch die Überdeckung der Tiefgarage hinreichend kompensiert werden.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,1** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich dabei aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III**. Innerhalb des Plangebietes ist somit künftig eine III-geschossige Bebauung, im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung planungsrechtlich zulässig. Der Vollgeschossnachweis richtet sich dabei nach den in der Planzeichnung eingetragenen geplanten Geländehöhen. Die geplanten Geländehöhen können bis zu 20 cm gegenüber dem Eintrag abweichen. Mit der Festlegung der geplanten Geländehöhen wird gewährleistet, dass das geplante Kellergeschoss kein Vollgeschoss wird und sich die Tiefgarage vollständig unterhalb des geplanten Geländes befindet.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gewährleistet noch nicht, dass unter Ausnutzung der landesrechtlichen Möglichkeiten mit der örtlichen Situation unverträgliche Gebäudehöhen ausgeschlossen bleiben.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten bzw. Traufhöhen ist 204,00 m üNN (OK Friedensstraße/geplanter Wohnweg). Der untere Bezugspunkt gilt auch für die Bemessung der Abstandsflächen.

Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen bei Dachterrassen). Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise, dergemäß die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt regelmäßig durch Baugrenzen, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Gebäude können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf das angestrebte Vorhaben in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen. Sie werden im Zusammenwirken zu der angestrebten Entwicklung des Baugebietes führen.

Bei der Bebauung ist auf ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und sonstige Rettungsfahrzeuge zu achten (vgl. § 5 HBO).

3.4 Flächen für Nebenanlagen

3.4.1 Stellplätze

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, um hieraus möglicherweise resultierende städtebauliche Konflikte zu minimieren. Bis auf 15 oberirdische PKW-Stellplätze sind sämtliche Stellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen. Die oberirdischen Stellplätze werden als Rasen-Stellplätze aus Systemplatten mit linearen Rasenfugen hergestellt. Durch sechs hochstämmige Laubbäume (Bäume 2. bzw. 3. Ordnung) werden die Stellplatzeinheiten entlang der Friedensstraße und auch die Gebäudezugänge überstellt und wirken damit positiv in den öffentlichen Verkehrsraum. Die Maßnahmen leisten einen großen Beitrag zur Wohnumfeld und Freiraumqualität.

3.4.2 Nebenanlagen

Für die nicht bebaubaren Grundstücksflächen werden Festsetzungen zur Größe der Nebenanlagen getroffen. Nebenanlagen über 20 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Weitere Einschränkungen zu den Nebenanlagen werden nicht getroffen.

3.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude höchstens 18 Wohnungen zulässig. Damit liegt die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen über der Anzahl der Wohnungen, die der konkreten Planung mit 15 WE zu Grunde liegt. Es soll gewährleistet werden, dass zukünftig auf unterschiedliche Bedarfe (z.B. aus einer großen Wohnung werden zwei kleine Wohnungen) reagiert werden kann. Eine Begrenzung der insgesamt entstehenden Wohneinheiten wird daneben unter Maßgabe der nachzuweisenden Stellplätze (vgl. Ziffer 4.5) erreicht. Für das vorliegende Projekt mit den geplanten 82 Stellplätzen bedeutet dies, dass insgesamt 63 Wohnungen entstehen können. Durch die Zulässigkeit von 18 Wohneinheiten pro Gebäudegruppe wird eine gewisse Flexibilität bei der Verteilung der Wohneinheiten auf die Gebäude ermöglicht.

3.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets erfolgt über die äußere bestehende Verkehrsinfrastruktur. Verkehrsflächen werden außer einer parallel zur Straße *Am Kirchberg* liegenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier Fuß- und Radweg innerhalb des Baugebiets keine festgesetzt.

3.7 Maßnahmen zum Schutz/zur Pflege von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eingriffsminimierend fest, dass oberirdische Pkw-Stellplätze sowie Wohnwege und Aufenthaltsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind.

Die Oberflächenausbildung der befestigten Wege und Platzflächen erfolgt insofern mit einem versickerungsfähigen Systempflaster und einer wassergebundene Wegedecke (2-schichtiger Aufbau), somit ist eine breitflächige Niederschlagsversickerung gegeben. Die Terrassenflächen in den Erdgeschosswohnungen werden mit Betonplatten belegt. Um die Ableitung von überschüssigem Oberflächenwasser bei den Belagsflächen zu gewährleisten, werden diese mit entsprechendem Quer-/ Längsgefälle in die angrenzenden Pflanz- und Rasenflächen ausgebildet. Über seitliche Mulden kann das Oberflächenwasser aufgefangen und zeitversetzt versickert werden. Lediglich die Zuwege zu den Gebäudeeingängen und Stellplätzen entlang der Friedensstraße werden aufgrund der Gefälleausbildung zu den öffentlichen Verkehrsflächen an das interne Rigolen-/Zisternensystem angeschlossen.

Zudem beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zur Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zur Begrünung der Grundstücksflächen und Stützmauern sowie zur Verwendung von insektenschonenden Leuchtmitteln (z.B. LED-Lampen). Mit den Festsetzungen soll aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht künftig ein entsprechendes Maß an unversiegelter und begrünter Fläche im Plangebiet bauplanungsrechtlich gesichert werden.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dach- und Fassadengestaltung, Einfriedungen, Abfallbehältern sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

4.1 Dach- und Fassadengestaltung

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung) und den Fassaden (Materialität und Farbgebung). Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes insgesamt beitragen. Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 15° bis 30°. Darüber hinaus sind Flachdächer für untergeordnete Gebäudeteile (Treppenhäuser mit Aufzug) als flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig.

4.2 Abfall- und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehältnisse sind gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen mit einem festen Sichtschutz einzuhausen, zu begrünen und dürfen zudem eine max. Höhe von 2,20 m nicht überschreiten.

4.3 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Es bedarf deshalb der Festsetzung, dass ausschließlich „offene“ Einfriedungen als begrünte Draht- oder Metallgitterzäune und/oder Hecken aus Laubgehölzen zulässig sind.

Die Festsetzung wurde getroffen, um den offenen Charakter zu wahren und eine unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern der Fall wäre, auszuschließen. Hinzu kommt die Einhaltung eines Mindestbodenabstandes, um die Wanderwege wildlebender Tierarten, zu denen z.B. auch der Igel gehört, zu gewährleisten.

Die Freiflächengestaltung zu der geplanten Bebauung sieht gegenwärtig keine Einfriedungen vor. Allerdings soll je nach weiterer Entwicklung für diesen Bereich ein möglicher Schutz möglich sein.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. An der südlichen Nachbargrenze sind Stützmauern von 2,00 m zulässig, wenn sie eine Länge von 10 m nicht überschreiten. Zudem sind Stützmauern aus stadtgestalterischen und ökologischen Gründen zu begrünen. Die Zulässigkeit und Höhenentwicklung von Stützmauern im Bereich der Tiefgarageneinfahrt ist hiervon nicht betroffen.

4.4 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und

die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

4.5 Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder

Abweichend von der wirksamen Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg vom 17.12.2004, wird bestimmt, dass § 3 Abs. 1 Zahl der Stellplätze und Garagen i.V.m. der Anlage 1 Nr. 1.2 der Stellplatzsatzung für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wie folgt geändert wird: Zahl der Stellplätze für PKW: 1,3 Stellplätze je Wohnung. Des Weiteren wird im Bebauungsplan für den Bereich der festgesetzten Stellplatzflächen bestimmt, dass sich die Breite und die Anzahl der Zufahrten nach den festgesetzten Stellplatzflächen richtet und, dass nicht als Besucherstellplätze geltende Stellplätze unter Inanspruchnahme der Grundstücksfreiflächen angelegt werden dürfen. Mit Reduzierung der Stellplätze, ist eine weitere Reduzierung durch Fahrradabstellplätze, die durch die HBO (§ 52 Abs.4) ermöglicht wird, nicht zulässig. Die übrigen Regelungen des § 52 bleiben dabei unberührt.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg im Taunus ermöglicht Abweichungen von den festgelegten Richtwerten, wenn bei dem jeweiligen Vorhaben ein Mehr- oder Minderbedarf festzustellen ist (vgl. § 3 Abs. 1). Eine Erfüllung der in der Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg im Taunus von 2004 geforderten Stellplatzzahl entspricht bei diesem Projekt, in dessen Mittelpunkt die Bereitstellung von preisgedämpften und bezahlbarem, jedoch gleichwohl qualitativ hochwertigen, Wohnraum steht, nicht dem tatsächlichen Bedarf. Eine Minderung des Stellplatzangebotes von 2 St/WE auf 1,3 St/WE ist weiterhin aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung vertretbar. Der S-Bahnhaltepunkt Kronberg-Süd ist mit dem Bus in nur zwei Minuten, mit dem Fahrrad in ca. fünf Minuten zu erreichen.

Die OWG erarbeitet außerdem ein vorhabenbezogenes Mobilitätskonzept, garantiert jedoch die Bereitstellung von mindestens einem Stellplatz je Wohnung. Geplant ist die Herstellung von vier Elektro-Ladestationen und 16 Vorhaltungen für Elektrofahrzeuge, ggf. i.V.m. Carsharing, also der Bereitstellung von Mietfahrzeugen, die allen Bewohnern der Gebäude zur Verfügung stehen, Verzicht auf sog. Doppelparker, alle Parkplätze werden in einer eingeschossigen Tiefgarage bereitgestellt.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

5.1 Erschließung und Anbindung

Äußere Erschließung: Die äußere Erschließung des geplanten Baugebiets erfolgt wie gehabt über die Friedensstraße. Damit der gegenwärtige Charakter und die Qualität des Gebietes bestmöglich erhalten bleibt, soll die Wohnbebauung vollständig mit einer Tiefgarage versehen und das Quartier oberirdisch weitestgehend autofrei werden. Der ruhende Verkehr wird laut Verkehrsuntersuchung (R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt, Stand: 24. Februar 2020) in einer Tiefgarage organisiert, die über die L3015 erschlossen wird. In der Tiefgarage sind 67 Stellplätze geplant. Weitere 15 Stellplätze befinden sich oberirdisch auf dem Grundstück und sind über die Friedensstraße angebunden (vgl. Ausführungen zu Ziffer 5.2).

Anbindung an den ÖPNV: Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere auch die Anbindungen an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen. In etwa 1,3 Kilometern Entfernung befindet sich der Bahnhaltepunkt „Kronberg Süd“, von welchem aus die S-Bahn Richtung Frankfurt am Main fährt. Au-

ßerdem weist Oberhöchstadt eine sehr gute Busanbindung auf. Die Bushaltestelle „Oberhöchstadt Kirche“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und wird von den Linien 72, 251 und 261 in einem etwa 20 bis 30minütigen Takt bedient.

Anbindung an das Fußgänger- und Radwegenetz: Über die geplante Durchwegung des Plangebiets ist die Anbindung an das vorhandene Fuß- und Radweg gegeben.

5.2 Verkehrsaufkommen und -abwicklung

Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet, die auch den Nachweis der leistungsfähigen Abwicklung des zu erwartenden Mehrverkehrs für das gesamte Plangebiet umfasst. Als Grundlage für die Verkehrsuntersuchung (R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt, Stand: 24. Februar 2020) wurden Verkehrszählungen durchgeführt. Demnach fahren auf der L3015 in östliche Richtung rund 7300 Kfz in 24h, in westliche Richtung fahren rund 5650 Kfz. Die Friedensstraße ist vergleichsweise gering belastet (rund 580 auf die L3015 einbiegende Fahrzeuge und rund 430 in die Friedensstraße abbiegende Fahrzeuge in 24h). Die Spitzenstunde vormittags liegt im Zeitraum 07:15 Uhr bis 08:15 Uhr an KP1 (L 3015/Friedensstraße). Die nachmittägliche Spitzenstunde liegt im Zeitraum von 16:45 Uhr bis 17:45 Uhr.

Die Ermittlung des Neuverkehrs ergab, dass durch die geplanten Nutzungen im Gebiet des B-Plans Friedensstraße in 24 Stunden rund 275 Kfz-Fahrten erzeugt werden. In den Spitzenstunden entspricht dies etwa 25 bis 30 Kfz-Fahrten (Quell- und Zielverkehr).

Ebenso wurde der Verkehrsablauf am Knotenpunkt L3015 / Friedensstraße sowie an der geplanten Tiefgaragenzufahrt für den Prognose-Planfall untersucht.

Der maßgebende Verkehrsstrom des Knotenpunkts L3015 / Friedensstraße ist der Linksabbieger aus der Friedensstraße. Sowohl in der vormittäglichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde kann eine befriedigende Verkehrsqualität (QSV C) erreicht werden. Die mittlere Wartezeit beträgt in der nachmittäglichen Spitzenstunde 23 Sekunden und in der vormittäglichen Spitzenstunde 21 Sekunden.

Die Tiefgaragenzufahrt weist sowohl in der vormittäglichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine gute Verkehrsqualität (QSV B) auf. Maßgebend ist hierbei der Linksabbieger aus der Tiefgarage heraus. Die mittlere Wartezeit beträgt rund 20 Sekunden in beiden Spitzenstunden.

Laut Gutachten ist aus verkehrstechnischer Sicht dementsprechend insgesamt von keinen Problemen in der Abwicklung der Verkehrsmengen auszugehen.

Die Überprüfung der Schleppkurven der Tiefgaragenzufahrt hat ergeben, dass alle Fahrbeziehungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen möglich sind. Die Aufweitung zu Beginn der Ein- und Ausfahrt im Bereich der Anbindung an die L3015 bringt zusätzlichen Spielraum und ermöglicht zudem ein störungsfreies Aufeinandertreffen zweier Fahrzeuge.

Zusätzlich ist der Bereich der Sichtdreiecke (vgl. Anlage 5.5 der Verkehrsuntersuchung) zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder jedoch möglich. Die leichte Längsneigung, in der sich das wartende Kfz befindet, hat zusätzlich einen kleinen Einfluss auf die freizuhaltende Höhe, welche sich dadurch tendenziell noch leicht verringert. Die Sichtdreiecke wurden nachrichtlich in die Plankarte aufgenommen.

Die Verkehrsuntersuchung liegt dem Bebauungsplan als **Anlage** bei.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wird demnach von einer Umweltprüfung abgesehen, jedoch wird für den Bebauungsplan ein Umweltfachbeitrag erstellt, welcher alle relevanten Belange berücksichtigt.

Parallel wurde die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages beauftragt. Der **Umweltfachbeitrag** sowie der **artenschutzrechtliche Fachbeitrag** liegen der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der bereits bestehenden sowie auch im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Im Einzelnen grenzt das Plangebiet an:

- Norden: Landesstraße Am Kirchberg (L3015)
- Westen: Freiwillige Feuerwehr Oberhöchstadt, Ortsverein des DRK, Tennishalle, Festplatz sowie ein Bolzplatz
- Süden: Grundstück Friedensstraße 22
- Osten: Friedensstraße anschließend Wohnbebauung

Der innerstädtisch gelegene und sicher als vorbelastet zu bezeichnende Bereich ist bereits seit Anfang des letzten Jh. durch Siedlungshäuser der Oberurseler Wohnungsgenossenschaft eG (OWG) bebaut. Die Gebäude, deren Grundrisse und Bausubstanz nicht mehr den heutigen Anforderungen an das Wohnen entsprechen, sollen durch moderne zukunftsfähige dreigeschossige Stadthäuser ersetzt werden. Es soll in diesem Zusammenhang eine Nachverdichtung von derzeit 30 Wohneinheiten in fünf Mehrfamilienhäusern mit schlechtem baulichem Zustand durch Neubau von ca. 60 neuen Wohnungen und einer Tiefgarage erfolgen. Der Bebauungsplan Nr. 207/1 „Friedensstraße“ 1. Änderung schafft die planungsrechtlichen Grundlagen hierfür.

Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung eingeholt³. In der schalltechnischen Untersuchung sollen die Lärmeinwirkungen durch Straßenverkehr sowie durch die auf der südlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche angesiedelten o. g. Einrichtungen ermittelt und beurteilt werden. Falls erforderlich, sollen die Grundlagen zur Bemessung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen angegeben werden.

Der Gutachter beschreibt die gewählte Vorgehensweise wie folgt: Vom Untersuchungsgebiet wird auf der Grundlage der Liegenschaftskarte mit Höhenangaben und Entwurfsplanung ein digitales Schallquellen-, Gelände- und Hindernismodell erstellt (Sound-PLAN Vs. 7.4). Die Eingangsdaten für die Schallausbreitungsrechnungen werden in Kap. 5 des Gutachtens hergeleitet.

Die richtlinienkonformen Ausbreitungsrechnungen "Verkehr" erfolgen im Plangebiet flächenhaft bei einer Rasterweite von 1 m x 1 m exemplarisch für die Immissionshöhe "EG" unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung sowie der Gebäude des städtebaulichen Entwurfs. Hierbei lässt sich insbesondere die schalltechnische Situation in den Außenwohnbereichen (Gärten, Terrassen) beurteilen. Die Ausbreitungsrechnungen "Verkehr" gehen im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite von einer die Schallausbreitung fördernden Mitwind- bzw. Temperaturinversions-Situation aus.

Ergänzend werden für die schalltechnischen Festsetzungen zum Bebauungsplan die Schallausbreitungsrechnungen "Verkehr" ohne Bebauung für die Immissionshöhe "1. OG" durchgeführt (Worst Case, freie Schallausbreitung).

Bei einem wie hier zu erwartenden Überschreiten der Orientierungswerte ist abwägend zu prüfen, inwieweit durch Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes und/oder Vorgaben zur Stellung der Gebäude die Orientierungswerte als Außenpegel eingehalten werden können. Letztlich ist – namentlich zum Schutz gegen Verkehrslärm – zu prüfen, mit welchen Maßnahmen passiven Schallschutzes jedenfalls hinreichende Innenpegel gewahrt werden, die stets sicherzustellen sind. Hierbei ist auch zu prüfen, welche (immissionsschutzmäßige) Vor- und (kostenmäßige, städtebauliche etc.) Nachteile etwa aktiver Lärmschutz mit sich bringt.

Um innerhalb des Plangebietes – bei freier Schallausbreitung - in allen Geschosslagen die vollständige Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte tags und nachts zu gewährleisten ("Vollschutz"), müssten um das Plangebiet herum Lärmschutzanlagen (z. B. Wände, Wälle oder deren Kombination) im Osten, Norden und Westen mit voraussichtlich einer Länge von $(140 + 40 + 10) \text{ m} = 190 \text{ m}$ und in einer Höhe entsprechend der geplanten Bebauung errichtet werden (Kosten ca. $190 \text{ m} * 10 \text{ m} * 500,- \text{ EUR/m}^2 \approx 1 \text{ Mio. EUR}$), so die Einschätzung des Gutachters. Diese Maßnahmen sind indes weder aus städtebaulichen noch aus wirtschaftlichen Gründen gewünscht und darstellbar (vgl. auch das Kapitel 6.1.2 der Schalltechnischen Untersuchung).

Die zukünftige Lage der Gebäude wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden wie folgt zusammengefasst:

Verkehr:

Laut schalltechnischer Untersuchung ist – unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung sowie

³ Schalltechnische Untersuchung, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 207 „Friedensstraße“, Gemarkung Oberhöchstadt der Stadt Kronberg, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 19-2896/1, Stand 31.07.2020

der Gebäude des städtebaulichen Entwurfs - im **Tagzeitraum** im überwiegenden Teil des Plangebietes der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten. Somit stehen hier insbesondere ausreichend geschützte Außenwohnbereiche zur Verfügung (z. B. Terrassen, Gärten, Balkone, Loggien). Lediglich an den Fassaden entlang der Friedensstraße kommt es tags zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 4 dB(A), entlang der Straße "Am Kirchberg" (L 3015) um bis zu ca. 11 dB(A).

Gleiches gilt für den **Nachtzeitraum**: Während der Orientierungswert „Verkehr“ der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) eingehalten wird, kommt es lediglich an den Fassaden entlang der Friedensstraße zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 5 dB(A), entlang der Straße "Am Kirchberg" (L 3015) um bis zu ca. 12 dB(A).

Da im Nachtzeitraum Außenwohnbereiche i. d. R. nicht genutzt werden bzw. keinen höheren Schutzanspruch als am Tage besitzen, kann im Nachtzeitraum der Schwerpunkt „Schutz der Außenwohnbereiche“ auf den Schwerpunkt „Schutz der Aufenthaltsräume“ hin verlagert werden. Aufenthaltsräume können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden.

In Kap. 6.1.2 [des Gutachtens] werden mögliche Planungsgrundsätze, Vermeidungsmöglichkeiten und Maßnahmen zur Konfliktbewältigung der Verkehrslärmeinwirkungen diskutiert. So können z. B. an Fassaden ab einem Tag-Beurteilungspegel > 64 dB(A) - jenem Wert, bis zu dem z. B. gemäß dem in Kap. 3.1 zitierten Beschluss des OVG Lüneburg vom 04.12.1997 (Az. 7 M 1050/97) oder nach S. 9 der "Arbeitshilfe zur Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse" gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich gewahrt sind - Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) als geschlossene (öffnbare) Wintergärten ausgeführt werden. Dachterrassen können mit (verglasten) mindestens 2 m hohen Brüstungen geschützt werden (Schalldämm-Maß jeweils $R_w \geq 10$ dB).

Die entsprechenden Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Freiwillige Feuerwehr/DRK:

Einsätze der Freiwilligen Feuerwehr und des DRK sind gemäß Kap. 7.1 "Ausnahmeregelung für Notsituationen" der TA Lärm aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht zu beurteilen. Zu beurteilen hingegen sind die durch den regelmäßigen Betrieb (z.B. Ausbildung, Übungen) von Freiwilliger Feuerwehr und DRK auftretenden Geräusche. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass kein Immissionskonflikt im Hinblick auf das Plangebiet zu erwarten ist, da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete auch für kurzzeitige Geräuschspitzen eingehalten werden.

Größere Veranstaltungen (z. B. Tag der offenen Tür, St. Martins-Umzug) sind über die "Seltene Ereignis"-Regelung der TA Lärm abgedeckt.

Tennishalle

Beim Betrieb der Tennishalle sind die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz eingehalten.

Aufgrund der geringen Parkplatzfrequentierung der Tennishalle ist zur Beurteilung der zugeordneten Verkehrsgeräusche das „Spitzenpegelkriterium“ maßgebend. Aus der Tennishalle selbst werden keine relevanten Geräusche emittiert.

Der gemäß Tab. 37 der Parkplatzlärmstudie /8a/ zur Einhaltung des „Spitzenpegelkriteriums“ nachts in Allgemeinen Wohngebieten erforderliche Mindestabstand von 28 m zwischen den nördlich der Tennishalle angeordneten Stellplätzen zum nächstgelegenen geplanten Wohnhaus ist gewahrt.

Festplatz

Bei der Durchführung von Volksfesten auf dem Festplatz sind vom Veranstalter die entsprechenden Regelungen der Freizeitlärmrichtlinie zu beachten (s. Kap. 3.3 des Gutachtens). Die Auflagen gelten grundsätzlich sowohl im Hinblick auf die Bestandsbebauung als auch hinsichtlich des Plangebietes. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu keiner Verschärfung der Anforderungen an den Immissionsschutz.

Bolzplatz

Bei der Bolzplatznutzung ist die Einhaltung der Anforderungen an den Schallimmissionsschutz zu erwarten. Die bestehende Wohnbebauung rückt heute schon näher an den Bolzplatz als die Neubebauung.

Passiver Schallschutz

In Kap. 6.6 des Gutachtens werden die Grundlagen für die Bemessung erforderlicher passiver Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Plangebiet angegeben (maßgebliche Außenlärmpegel/Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 /5a, 5b, Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer).

Plangegebener Verkehr

Durch den plangegebenen Verkehr nehmen die Beurteilungspegel an den benachbarten Wohnhäusern entlang der umliegenden Straßen beim Vergleich der Lastfälle „Prognose-Nullfall“ und „Planfall 2030“ tags und nachts um höchstens 0,1 dB(A) zu. Diese geringe Pegelerhöhung ist weder messbar noch wahrnehmbar. Erst Pegeländerungen um 3 dB(A) oder mehr sind deutlich wahrnehmbar und damit wesentlich (s. z. B. 16. BImSchV).

Da im Einwirkungsbereich des Plangebietes durch den plangegebenen Verkehr die Pegelerhöhung weniger als 3 dB(A) beträgt und zudem die Schwelle der Gesundheitsgefährdung - entsprechend den "oberen" Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von tags/nachts 70/60 dB(A) - an keiner Stelle erreicht oder überschritten wird, entsteht in der Nachbarschaft durch den plangegebenen Verkehr kein Anspruch auf Lärmvorsorge.

Die Empfehlungen des Schallgutachtens zur Ausbildung eines passiven Schallschutzes werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall der freien Schallausbreitung und sind unabhängig von einer konkreten Bauausführung oder bauzeitlichen Reihenfolge.

Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 ^a

^a: für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.



Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche fassadenweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 19-2896/1, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

Schalldammende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind nördlich der im Plan dargestellten 50-dB(A)-Nacht-Isophone schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.



Auf dezentrale schalldammte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldammter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Auenpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen.

Unter Berücksichtigung der Gebaudeabschirmung können die Nacht-Beurteilungspegel fassadenweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 19-2896/1, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

Die **Schalltechnische Untersuchung** liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Die DIN-Norm kann im Fachreferat Stadtplanung der Stadt Kronberg im Taunus eingesehen werden.

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB

sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

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

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

Unabhängig davon ist jedoch geplant, den Grundwärmebedarf der Gebäude durch ein im Hausanschlussraum aufgestelltes Blockheizkraftwerk (BHKW; wärmegeführt) zu decken. Für die Deckung des Spitzenlastfalles ist ein Gas-Brennwertgerät (GBG) vorgesehen. Weiterhin soll im Falle einer Wartung des BHKW's der gesamte Wärmebedarf durch das GBG gedeckt werden. Die Brennstoffversorgung erfolgt über eine Gasleitung. Diese verläuft von der Friedensstraße kommend durch den Hausanschlussraum für Gas und Wasser unterhalb der Tiefgaragendecke in den Technikraum. Für eine optimierte Laufzeit des BHKW's und zur Verminderung eines Taktbetriebes wird ein 3000 l Pufferspeicher für das BHKW vorgesehen. Das Abgas beider Verbrenner wird separat mit einer Abgasanlage über das Dach nach außen abgeführt.

9 Baugrund und Boden

Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde in einem Bericht eine Baugrunduntersuchung und ein geo- und abfalltechnisches Gutachten⁴ erstellt. Gegenstand der Untersuchung ist die Formulierung von Empfehlungen und Hinweisen zur Gründung und Abdichtung der geplanten Bebauung, der Herstellung der Baugrube, zur Planung und Baudurchführung sowie zur Verwertung der Aushubböden.

⁴ Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten, Wohnbebauung Friedensstraß 2-20, Dr. Hug Geconsult GmbH, 61440 Oberursel, Projekt Nr. 19168101, 03.03.2020

Nach der geologischen Karte wird der natürlich anstehende Untergrund im großräumigen Untersuchungsgebiet bereits oberflächennah aus pliozänen Tonen, Schluffen, Sanden und Kiesen des Tertiärs aufgebaut. Die Tertiärböden liegen in aller Regel in einer Mächtigkeit von mehreren Zehnmetern vor. Mit den ausgeführten Erkundungsbohrungen wird der Aufbau im Wesentlichen bestätigt. Für den Bereich der geplanten Baufenster ergibt sich somit bis zur jeweiligen Endteufe der Bohrungen folgende generalisierte Schichtenfolge Schicht 1: Künstliche Auffüllungen / Oberböden, Schicht 2: Tone, Schluffe, Sande und Kiese (Tertiär).

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014)*.

10.1 Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

10.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

Bedarfsermittlung

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von 60 Wohnungen jeweils mit 2,3 Personen je Wohneinheit bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 6.297 cbm/a.

Deckungsnachweis

Der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet kann durch das öffentliche Netz der Stadt Kronberg im Taunus gedeckt werden kann.

Die Löschwasserversorgung im Bereich der Friedensstraße ist durch die Hydranten in der Friedensstraße mit 48 m³/h und einen weiteren Hydranten neben der südwestlich gelegenen Tennishalle gesichert. Dies wurde in einer Rohrnetzberechnung 2002 nachgewiesen.

Im Rahmen der Vorplanung des Vorhabenträgers wurde durch die Stadtwerke Kronberg bestätigt, dass die Trinkwasserversorgung der Bebauung an die vorhandenen Hauptleitung in der Friedensstraße angeschlossen werden kann. Als Anschlusswert (Tagesspitzendurchflusswert) wurden ca. $V_s = 2,8 \text{ l/s}$ als 2" (DN 50) Leitung ermittelt. Der Anschluss der geplanten TW-Leitung DN50 an die vorhandene TW-Hauptleitung DN80 in der Friedensstraße ist grundsätzlich möglich. Der Versorgungsdruck beträgt ca. 3,9 bar, was für die Bebauung ausreichend ist.

Die Grundversorgung für die Neubauten im Bereich der Friedensstraße ist dauerhaft durch mehrere Versorgungsvarianten gesichert. Zwei Brunnen in der Sodener Straße fördern über eine Aufbereitungsanlage kontinuierlich ca. 200.000 m³/Jahr in die Versorgungszone Oberhöchstadt Tiefzone, zu der auch die Friedensstraße gehört. Die Menge ist durch die in der Höhe erteilten Wasserrechte sichergestellt und wurde

in der Vergangenheit immer annähernd erreicht. Die beiden Brunnen und die dazugehörige Wasseraufbereitungsanlage wurden zum 01.01.2020 vom Eigentümer, dem WBV Taunus, gepachtet. Die 200.000 m³/Jahr stehen somit den Stadtwerken uneingeschränkt zu Verfügung. Die durchschnittliche Förderung der beiden Brunnen liegt bei ca. 550 m³/Tag.

Das nicht in der Oberhöchstädter Tiefzone verbrauchte Wasser wird durch das Leitungsnetz in Hochbehälter 3 gepumpt und zwischengespeichert. Dieser Hochbehälter mit einem Fassungsvermögen von (bis zu) 1.000 m³ liegt nordöstlich von Oberhöchstadt an der Grenze zum Oberurseler Stadtwald.

Zusätzlich wird der Hochbehälter 3, ebenfalls im Eigentum des WBV Taunus, von dem im Steinbacher Wald gelegenen Hochbehälter 2 niveaubhängig automatisch nachgespeist. Der Hochbehälter 3 dient zum einen als Gegenbehälter der Wasseraufbereitungsanlage und zum anderen als Vorlagebehälter für den höher gelegenen Hochbehälter 4. Dieser versorgt die Oberhöchstädter Hochzone.

Von der Zone Schönberg gibt es eine weitere Einspeisemöglichkeit in die Oberhöchstädter Zonen, die im Bedarfsfall geöffnet werden kann.

Der von Schönberg Wasser liefernde Hochbehälter Hünerberg hat ein Fassungsvermögen von (bis zu) 5.000 m³. Das Gesamtvolumen aller Hochbehälter beträgt ca. 10.800 m³. Alle sechs Versorgungszonen sind durch Leitungen verbunden. Wasser kann über Pumpenanlagen in höher gelegene Zonen gefördert werden oder über Gefälle in tiefer gelegene Zonen abgegeben werden.

Der Wasserliefervertrag mit dem WBV Taunus garantiert den Stadtwerken für die nächsten 10 Jahre eine Menge von 549.000 m³/Jahr. Die für die Grundversorgung notwendigen weiteren Mengen werden über eigenen Gewinnungsanlagen (Brunnen, Stollen, Schürfungen, Quellen) im Süden Kronbergs und am Altkönig sichergestellt. Der Gesamtverbrauch in der Vergangenheit lag in einer Größenordnung von 1,1 bis 1,3 Mio m³/Jahr. Der tägliche Verbrauch schwankt zwischen ca. 2.900 m³ in den Wintermonaten bis hin zu 5.000 m³ in den Sommermonaten.

Trinkwasser innerhalb der Gebäude: Die Versorgung mit Trinkwasser innerhalb der Gebäude erfolgt über das öffentliche Wassernetz mit einer zentralen Wasserzählung und Filterung. Der Trinkwasseranschluss befindet sich im Anschlussraum für Gas und Wasser in der Tiefgarage. Vom Hausanschlussraum ausgehend erfolgt die Verteilung der Leitungen an der Decke der Tiefgarage und im Außenbereich zu den Schächten der Häuser. Das Trinkwasser wird über Kaltwassersteigleitungen den Wohnungen zugeführt und je Wohnung an eine Wohnungsstation (Frischwasserstation) angeschlossen, welche Warm- und Kaltwasser für die Verbraucher bereitstellt. Für die Feststellung des Wasserverbrauches ist vor jeder Wohnungsstation ein Wasserzähler vorgesehen.

Als Rohrleitungsmaterial wird für die Trinkwasserverteilung Edelstahl vorgeschlagen. Weiterhin ist der Einsatz einer Enthärtungsanlage geplant. Die Trinkwasserleitungen werden gegen die Bildung von Kondensat und zur Verminderung von Wärmeverlusten gedämmt.

Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes das Grundwasser beeinträchtigt.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-071) für die Gewinnungsanlagen Brunnen I und II der Stadt Kronberg sowie in der Quantitativen Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 434-061) für die staatlich anerkannte Heilquelle Theodorus-Quelle der Stadt Kronberg. Die Schutzgebietsverordnung vom 30.10.1985 (StAnz. 48/85, S. 2175 ff) ist zu beachten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung sowie nach entsprechenden Erfahrungen der Gutachter aus der Bauausführung bei vergleichbaren hydrogeologischen Standortverhältnissen können für die anstehenden Böden folgende Bandbreiten der Durchlässigkeiten angenommen werden.

- Tone und Schluffe (Schicht 2a): $k_f \approx 1 \cdot 10^{-8}$ m/s bis $k_f \approx 1 \cdot 10^{-10}$ m/s
- Sande und Kiese (Schicht 2b): $k_f \approx 5 \cdot 10^{-5}$ m/s bis $k_f \approx 1 \cdot 10^{-6}$ m/s

Aufgrund der heterogenen Ausprägung des Untergrundes sowie den meist bindigen bis stark bindigen Anteilen ist lt. Bodengutachten eine Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne der einschlägigen Regelwerke im Projektgebiet nicht möglich.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die Grundwasserstände liegen im Plangebiet gemessen: Der Ruhewasserstand in einer Tiefe von ca. 3,6 m unter Bohransatzpunkt gelotet. Dies entspricht einer Kote von ca. 196,4 mNN. Nach derzeitiger Einschätzung des Bodengutachters ist ein geschlossener Grundwasserhorizont im hydrogeologischen Sinne mit durchgehend ausgebildetem Aquifer und Druckspiegel somit erst in für die Baumaßnahme nicht relevanter

Tiefe vorhanden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt das geplante Gründungsniveau des Untergeschosses (Tiefgarage / Wohnkeller) bei rd. 200,0 m ü NN.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Grundsätzlich ist aufgrund der großräumigen Bodenbeschaffenheit von jahreszeitlich- und witterungsbedingten Schwankungen des Grundwassers auszugehen.

Während der im Zuge der Erstellung des Baugrundgutachtens durchgeführten Bohrsondierungen wurde in der zu einer temporären Grundwassermessstelle ausgebauten Bohrung (BS6) der Ruhewasserstand in einer Tiefe von ca. 3,6 m unter Bohransatzpunkt gelotet. Dies entspricht einer Kote von ca. 196,4 m üNN.

Nach derzeitiger Einschätzung des Bodengutachters ist ein geschlossener Grundwasserhorizont im hydrogeologischen Sinne mit durchgehend ausgebildetem Aquifer und Druckspiegel somit erst in für die Baumaßnahme nicht relevanter Tiefe vorhanden.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: Unterkellerung der Gebäude und Anlage von Tiefgaragen) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Nach derzeitiger Einschätzung des Bodengutachters ist ein geschlossener Grundwasserhorizont im hydrogeologischen Sinne mit durchgehend ausgebildetem Aquifer und Druckspiegel somit erst in für die Baumaßnahme nicht relevanter Tiefe vorhanden.

Was die Betonaggressivität des Grundwassers anbetrifft, so ist nach den Ergebnissen der chemischen Laboruntersuchungen die untersuchte Grundwasserprobe als nicht betonangreifend im Sinne der DIN 4030 eingestuft worden. Eine Exposition aus Grundwasser muss nicht berücksichtigt werden.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern und Tiefgaragen beschränken, wird auch in Bezug auf die o.g. Ausführungen davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden.

10.3 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Gewässerrandstreifen. Westlich des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich in 100 m Entfernung der Hohwiesenbach.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan bedarf es keiner Kompensation, so dass hierfür auch keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan bedarf es keiner Kompensation, so dass hierfür auch keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

10.4 Abwasserbeseitigung

10.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 6 und 10 dieser Begründung sowie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in mehr als ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

10.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen,
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen wird zum gegebenen Planstand als ausreichend angesehen.

Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch

sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

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

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Entwässerung in Trennsystem

Die grundsätzliche Entwässerungskonzeption kann nur im Trennsystem erfolgen, so dass dieses Trennsystem im Zusammenhang mit der Entwässerungsplanung bearbeitet wird⁵.

Schmutzwasserentsorgung: Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Einzelanschlussleitungen an den Sanitärgegenständen. Unterhalb der Tiefgaragendecke wird das Schmutzwasser der Fallleitungen gesammelt. Die Sammelleitungen der Häuser werden in südwestlicher Richtung an die erdverlegte Grundleitung angeschlossen.

Im Freispiegelgefälle wird das Schmutzwasser in den Schacht des öffentlichen Netzes (Nr.: 6760N197), östlich der Sporthalle, eingeleitet. Die Entlüftungen der Fallleitungen werden im Dachgeschoss zu einer Hauptentlüftungsleitung zusammengeführt. Im Inneren der Häuser sind PE-Leitungen (Polyethylen) und im Außenbereich KG-Leitungen vorgesehen.

Das Abwasser der Tiefgarageneinfahrt und der Bodenrinnen werden mittels Grundleitungen in den Pumpensumpf geleitet und durch eine Hebeanlage in die Sammelleitung oberhalb der Rückstauenebene gepumpt.

Regenwasserableitung: Regen- und Schmutzwasser sind getrennt voneinander in den Hohwiesenbach (Regenwasser) bzw. das öffentliche Netz (Schmutzwasser) einzuleiten. Das Regenwasser der geneigten Dachflächen wird mittels Freispiegelentwässerung abgeführt. Die Dachflächen, die an die Flachdächer angrenzen, entwässern direkt auf das Flachdach. Mittels Unterdruckentwässerung wird das Regenwasser der Flachdächer abgeführt. Über erdverlegte Grundleitungen (KG-Rohr) wird das Regenwasser in einer im Erdreich installierten Rigole gesammelt (zwischen den mittleren Gebäudegruppen (Gebäude B und C)). Die Lichtschächte der Tiefgarage werden ebenfalls an die Grundleitung angebunden und über diese entwässert. Das gesammelte Regenwasser wird gedrosselt aus der Rigole über eine Grundleitung in den Hohwiesenbach eingeleitet.

Für die Gartenbewässerung ist ein zusätzliches Rigolenvolumen von 37 m³ (als Zisterne) berücksichtigt. Zwischen den Häusern ist jeweils eine Zapfstelle für die Gartenbewässerung geplant. Die Notentwässerung für Jahrhundertregen erfolgt über Wasserspeier (KG 300).

⁵ Auszug aus Baubeschreibung Canzler, Projekt F19162, OWG Wohnungsbau, Entwässerungsplanung 02.03.2020

10.4.3 Kosten und Zeitplan

Der Stadt Kronberg im Taunus entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplans keine Kosten. Ziel ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen Anfang 2021.

10.5 Abflussregelung

Vorflutverhältnisse

Im Zuge des Verfahrens ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse darzustellen. Der Leitfaden zum Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen (Hessen-Leitfaden) ist dabei zu beachten. Hieraus resultiert die Anforderung an die einleitenden Grundstücke, den Abfluss jeweils auf 15 l/s * ha zu begrenzen, welches dem Basisabfluss aus einem natürlichen Gebiet entspricht. In Konsequenz sind Maßnahmen zur Pufferung des Regenwassers auf dem Grundstück zu prüfen und gegebenenfalls umzusetzen.

Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

Für die Gewässerbenutzung / Einleitung des Regenwassers in den Hohwiesenbach ist bei dem Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Hochtaunuskreises eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden alle technisch möglichen Maßnahmen (z.B. Trennsystem, Rigole, Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fuß- und Radwege).

11 Altablagerungen und Altlasten

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

Die Abteilung **Bodenschutz beim Regierungspräsidium Darmstadt** teilt in ihrer Stellungnahme vom 26.01.2021 mit, dass nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen im Geltungsbereich folgende Altstandorte bekannt sind:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.006.020-001.051	Friedensstraße 17	Einzelhandel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör
2	434.006.020-001.053	Friedensstraße 1	Steinbildhauerei und Steinmetzerei
3	434.006.020-001.059	Friedensstraße 7	Polsterer und Tapezierer
4	434.006.020-001.077	Friedensstraße 6	Goldschmiede, -poliererei, - presserei
5	434.006.020-001.115	Friedensstraße 8	Herstellung von Konstruktionsteilen, Fertigbauteilen und Ausbauelementen aus Holz

Darüber hinaus reichende Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind unter Berücksichtigung des zum Überprüfungszeitpunkt verfügbaren Kenntnisstands (Aktenlage, Altflächendatei) nicht bekannt.

Zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Altstandorte (Standorte Friedensstraße 6 und 8) als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Eine Überprüfung der Altstandorte erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens.

12 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

13 Sonstige Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur

Die **Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt** teilt in ihrer Stellungnahme vom 26.01.2021 mit, dass für die bergrechtliche Stellungnahme folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen wurden:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/Reg-FNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Der **Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen** beim Regierungspräsidium Darmstadt teilt in seiner Stellungnahme vom 14.01.2021 mit, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

HessenMobil weist in seiner Stellungnahme vom 02.02.2021 darauf hin, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den Bebauungsplan „Friedensstraße“ 1. Änderung nicht negativ beeinflusst werden darf. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilt in ihrem Schreiben vom 14.12.2020 mit, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden. Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

Für die Abstimmung der Trennung der Hausanschlüsse und der Versorgung der neuen Gebäude mit ca. 60 WE sind über den zentralen Posteingang (t-nl-sw-pti34-fs@telekom.de) rechtzeitig die entsprechenden Informationen (Lageplan, geplanter Baubeginn, Fertigstellung, Einzugstermin, Ansprechpartner) zuzusenden.

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 29.01.2021 mit, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Derzeit ist die Liegenschaften Haus Nr. 2-20 mittels acht Hausanschlüssen an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Diese sind kostenpflichtig an der Versorgungsleitung zu trennen.

Wird eine Erdgasversorgung der neuen Bebauung gewünscht, wird um rechtzeitige Information gebeten. Ansprechpartner hierzu ist

Herr Andreas Hillebrand

Tel.: 0 69/2 13-26 628

E-Mail: a.hillebrand@nrm-netzdienste.de

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Des Weiteren wird gebeten darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Für Planungen sind die Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads anzufordern.

Der **Wasserbeschaffungsverband Taunus** weist in seiner Stellungnahme vom 04.01.2021 darauf hin, dass entlang der Straße Am Kirchberg eine Trinkwassertransportleitung der Nennweite DN 200 GGG (duktiler Guss) des WBV Taunus verläuft. Da die Tiefenlage der Leitung nicht bekannt ist und somit eine

Kollision nicht auszuschließen ist, sind im Vorfeld zur Ermittlung der Verlegetiefe an vom WBV Taunus vorgegebenen Standorten Suchschachtungen durchzuführen. Die Trinkwassertransportleitung, aber auch vorhandene Armaturen, wie beispielsweise Hydranten, sind in ihrem Bestand und ihrer Funktion dauerhaft zu schützen und für Unterhaltungsmaßnahmen zugänglich zu halten. Überbauungen und Baumpflanzungen in Leitungsnähe (< 2,5 m) sind nicht gestattet.

14 Bodenordnung

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

15 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung. Ergänzend zur Stellplatzsatzung wird im Bebauungsplan folgendes festgesetzt: Abweichend von der wirksamen Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg vom 17.12.2004 wird bestimmt, dass § 3 Abs. 1 Zahl der Stellplätze und Garagen i.V.m. der Anlage 1 Nr. 1.2 der Stellplatzsatzung für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wie folgt geändert wird: Zahl der Stellplätze für PKW: 1,3 Stellplätze je Wohnung. Des Weiteren wird für den Bereich der festgesetzten Stellplatzflächen bestimmt, dass entgegen des § 6 Abs. 4 der wirksamen Stellplatzsatzung sich die Breite und die Anzahl der Zufahrten nach den festgesetzten Stellplatzflächen richtet, und dass entgegen § 5 der Stellplatzsatzung auch nicht als Besucherstellplätze geltende Stellplätze unter Inanspruchnahme der Grundstücksfreiflächen angelegt werden dürfen. Mit Reduzierung der Stellplätze ist eine weitere Reduzierung durch Fahrradabstellplätze, die durch die HBO (§ 52 Abs.4) ermöglicht wird, nicht zulässig. Die übrigen Regelungen des § 52 bleiben dabei unberührt. (vgl. Textliche Festsetzung B4)
- die Zisternensatzung und die Baumschutzsatzung der Stadt Kronberg im Taunus
- die Lage im Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet
- die Belange des Grundwasserschutzes
- die fachgerechte Entsorgung von Bauabfällen
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- den Artenschutz und
- die Artenauswahl zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

16 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltfachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg, Stand März 2021
- Artenschutzprüfung, Dr. Jürgen Winkler, 64668 Rimbach, Stand September 2020
- Ergebnisbericht zur Nachsuche nach Vorkommen der Haselmaus, Dr. Jürgen Winkler, 64668 Rimbach, Stand April 2021

- Schalltechnische Untersuchung, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 207/1 „Friedensstraße“, Gemarkung Oberhöchstadt der Stadt Kronberg, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 19-2896/1, Stand 31.07.2020
- Verkehrsuntersuchung B-Plan Friedensstraße, R+T Verkehrsplanung GmbH, 64293 Darmstadt, Stand 24.02.2020
- Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten, Wohnbebauung Friedensstraße 2-20, Dr. Hug Geoconsult GmbH, 61440 Oberursel, Projekt Nr. 19168101, Stand 03.03.2020

17 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 13.06.2019, Bekanntmachung: 01.12.2020

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** i.V.m. **§ 13a BauGB**: 09.12.2020 – 29.01.2021, Bekanntmachung: 01.12.2020

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** i.V.m. **§ 13a BauGB**: Anschreiben: 03.12.2020, Frist: 29.01.2021

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 10.06.2021

Bekanntmachung und Rechtskraft: __.__.____

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan**ES**

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0

