

30.05.2007

STADT
KRONBERG i. Ts.

Bebauungsplan

„Friedrichstraße / Schillerstraße“
in Kronberg / Schönberg

Begründung mit Umweltbericht

PLANUNGSTEAM
Dipl. Ing. Dieter Hösel
Dipl. Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25A Telefon 0 61 51-53 93 09-0
64293 Darmstadt Fax 0 61 51-53 93 09-28
info@planungsteam-hrs.de www.planungsteam-hrs.de

PLANUNGSTEAM-HRS

A BEGRÜNDUNG

1.0 Planungsanlass und Planungsziele

Der Ortskern von Schönberg ist bis auf einige Geschäftsneubauten gekennzeichnet durch alten Baubestand, dessen Maßstäblichkeit sich der Kirche St. Alban unterordnet. Durch Neubautätigkeiten im näheren Umfeld der Kirche besteht allerdings die Gefahr, dass die Kirche ihre städtebauliche Dominanz verliert und sich die städtebauliche Struktur des alten Ortskerns verändert. Dem soll durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, der den rechtskräftigen Bebauungsplan „Friedrichstraße“ aufhebt, entgegen gewirkt werden.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die noch bestehende städtebauliche Struktur des alten Ortskerns von Schönberg zu sichern z.B. durch Festsetzungen zu giebelständigen Gebäuden mit steilen Dächern, ansteigende Gebäudehöhen mit zunehmender Entfernung von der Kirche St. Alban, Sicherung bzw. Verbesserung der Sichtbeziehungen zur Kirche, Berücksichtigung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude (Kirche St. Alban und Gebäude Friedrichstraße 59).

Zusätzlich soll die Fußwegeverbindung von der Schule und Taunushalle zur Schillerstraße über die Grundstücke Schillerstraße 20, 22, 24 gesichert werden.

Durch den Bebauungsplan soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Friedrichstraße“ aufgehoben werden, da er in wesentlichen Teilen nicht mehr den städtebaulichen Anforderungen, die an das Plangebiet zu stellen sind entspricht. Darüber hinaus ist durch eine Reihe von Baumaßnahmen, insbesondere im öffentlichen Raum von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen worden. Zu diesen Abweichungen gehört der inzwischen errichtete Neubau der Grundschule, die Nutzung öffentlicher Freiflächen, aber auch im privaten Bereich die Abweichung von der damals vorgeschriebenen Dachform (Flachdach), der vorgeschriebenen geschlossenen Bauweise und der nicht Berücksichtigung unter Denkmalschutz stehender Gebäude.

Es ist daher erforderlich, den Bebauungsplan an die inzwischen eingetretene Entwicklung anzupassen. Darüber hinaus besteht insbesondere entlang der Friedrichstraße Bedarf an eindeutigen planungsrechtlichen Festsetzungen, die die inzwischen eingetretene Entwicklung sowie die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude berücksichtigen.

2.0 Plangeltungsbereich

Das ca. 1,84 ha große Plangebiet liegt im Ortskern von Kronberg / Schönberg, südlich der Friedrichstraße.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Friedrichstraße unter Einbeziehung der Friedrichstraße zwischen Einmündung Schillerstraße und Einmündung Wiesenau.

Im Nordosten durch die nordöstliche Grenze der Flurstücke 30/2 und 30/1, an dieser Stelle die Bachparzelle durchschneidend bis zur nordöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 118/6, durch die nordöstliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 118/6 bis an dessen südöstliche Grundstücksgrenze.

Im Südosten und Süden an dieser Stelle die Friedrichstraße durchschneidend bis an den nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 337/127, ab dieser Stelle entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes „Südlich der Friedrichstraße“ bis zur Einmündung der Ludwig-Sauer-Straße in die Schillerstraße.

Im Westen durch die Schillerstraße bis zur Einmündung Friedrichstraße, an dieser Stelle die Friedrichstraße durchschneidend bis zum südlichen Grenzpunkt des Flurstücks 66/2.

Der Plangeltungsbereich beinhaltet die folgenden Parzellen:

Flur 4, Fl.St.Nr. 30/1 tlw., 30/2, 33/4, 33/8, 33/12, 33/14, 33/13, 34/3, 35/5, 36/2, 36/3, 37/3, 37/4, 37/5, 37/6, 37/7, 38/3, 38/5, 39/3, 39/4, 39/5, 39/6, 39/7, 41/1, 42/1, 44/2, 49/1, 73/16, 74/28, 74/31 tlw., 74/33, 75/5, 75/8, 111/43, 118/6, 231/51,

Flur 3, Fl.St.Nr. 546/12 tlw.

3.0 Rechtsgrundlagen

Der innerhalb der Grenzen des Plangeltungsbereiches liegende Bebauungsplan „Friedrichstraße“ der mit Verfügung vom 02. Februar 1981 vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt wurde und seit der Bekanntmachung vom 24.02.1981 rechtskräftig ist, wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens aufgehoben.

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in der u.a. Fassung berücksichtigt.

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. 04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I, Nr. 23, S. 662).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** – BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1381).
- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I, S. 142).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Hessisches Naturschutzgesetz** - HENatG) in der Fassung vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 05.09.1986 (HessGVBl. 1986 1269), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2001 (GVBl. I 2001, S. 434).

4.0 Übergeordnete Planungen / Verbindliche Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsbereich – Bestand“ ausgewiesen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Frankfurt / Region Rhein-Main ist der Plangeltungsbereich als „gemischte Baufläche“, „Wohnbaufläche“ bzw. als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit Einrichtungen und Anlagen für Post, Kirche, Schule, öffentliche Verwaltung und soziale Zwecke dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Er liegt im quantitativ festgesetzten Heilquellenschutzgebiet (Theodorus-Quelle) der Zone D. Die in dieser Zone vorgegebenen Schutzmaßnahmen sind zu beachten.

5.0 Städtebauliche Situation / Bestand

Hinsichtlich des Reliefs ist das Plangebiet sehr unterschiedlich ausgebildet. Während die Friedrichstraße nach Westen und Osten nur relativ geringfügig ansteigt, zeichnet sich die Schillerstraße durch ein deutlich stärkeres Gefälle aus, das zur Friedrichstraße hin gerichtet ist. Hinter der Bebauung entlang der Schillerstraße befindet sich eine Geländestufe, durch die der zum Wester-Bach hin gerichtete Höhenunterschied überwunden wird.

Das Plangebiet liegt im alten Ortskern von Kronberg /Schönberg. Die Ortsdurchfahrt ist geprägt durch ein Nebeneinander von alter Bausubstanz, z.T. auch aufgestockt, die sich hauptsächlich in der Nähe der unter Denkmalschutz stehenden Kirche „St. Alban“ befindet, sowie einigen neueren Geschäftsgebäuden, deren Kubatur sich eher an dem mit Fachwerk versehenen Gebäude an der Einmündung der Schillerstraße orientiert. Nicht nur Neubauten sondern auch Aufstockungen alter Gebäude haben die städtebauliche Gestalt der Friedrichstraße verändert. Die ursprüngliche 1- bis 2-Geschossigkeit ist in einigen Bereichen einer Architektur mit 3 Geschossen z.T. mit Arkaden im Erdgeschoss gewichen. Die sich im Geltungsbereich befindliche östliche Bebauung der Schillerstraße nimmt dagegen die 2-Geschossigkeit wieder auf, so dass die hier sehr schmale Straße die Belichtung der Wohnungen nicht über Gebühr einschränkt.

Östlich der Kirche St. Alban, die sich am niedrigsten Punkt der Friedrichstraße, nahe der Einmündung der Straße „Wiesenaus“ befindet, führt ein interner Fahrweg zu Grundschule und Taunushalle. Um diese Gebäude herum sind Stellplätze vorhanden, die öffentlich genutzt werden können.

Im weiteren Verlauf der Friedrichstraße, nordöstlich der Grundschule, finden sich 2 Bushaltebuchten, die z.T. mit Bäumen bestanden sind. Auch auf dem Grundschulvorplatz stehen noch einige alte Bäume, die im Sommer dem gestalteten Platzbereich eine gewisse Beschattung bieten.

Zwei denkmalgeschützte Objekte, die Kirche St. Alban und das Wohngebäude Friedrichstraße 59 (mit Fachwerkfassade), liegen innerhalb des Plangeltungsbereiches.

Die unbebauten Freiflächen des Plangebiets stellen sich sehr unterschiedlich dar. Während das Umfeld von Schule und Taunushalle mit seinen Plätzen und Stellflächen einen

hohen Versiegelungsgrad aufweist, befinden sich im hinteren Teil der Bebauung entlang der Friedrich- und Schillerstraße umfangreichere Grünflächen mit intensiver Pflege.

Der im Plangebiet zu verzeichnende Baumbestand befindet sich in den rückwärtigen Hausgärten; darüber hinaus sind einzelne Baumreihen und –gruppen nördlich und östlich des Schulgebäudes sowie entlang der Friedrichstraße angeordnet.

6.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der westliche Teil des Plangeltungsbereiches ist als „Mischgebiet“ (MI), ein kleinerer Teilbereich zwischen dem Mischgebiet und der Gemeinbedarfsfläche als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Im „Mischgebiet“ sind die gem. § 6 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen mit Ausnahme von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten zulässig. Damit wird die vorhandene Nutzungsstruktur aufgenommen.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind keine Einschränkungen der gem. § 4 (2) und (3) BauNVO zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Die Fläche südlich der Kirche einschließlich des Kirchengrundstücks ist gemäß FNP als „Gemeinbedarfsfläche“ mit den bereits vorhandenen Nutzungen Kirche, Schule und kulturellen Zwecken dienendes Gebäude (Taunushalle) festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche

Die mögliche Überbauung wird durch die in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Flächen geregelt.

Höhe der baulichen Anlagen

Westlich der Kirche St. Alban sind für die nahegelegenen Gebäude die maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen als NN-Höhen in die Planzeichnung eingetragen. In den übrigen Bereichen ist die Höhe der Gebäude über die maximal zulässigen Vollgeschosse, die ebenfalls der Planzeichnung zu entnehmen sind, geregelt. Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden in der Friedrichstraße von der Kirche ausgehend, angelehnt an die Bestandssituation, gestaffelt festgesetzt, um die Blickbeziehungen zur Kirche freizuhalten und die Kirche als dominanten städtebaulichen Punkt zu erhalten.

Für die vorhandene 3-geschossige Bebauung an der Ecke Schillerstraße / Friedrichstraße sind auch im Bebauungsplan maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Damit wird einerseits auf die Bestandssituation eingegangen, andererseits ist hier eine 2-Geschossigkeit nicht erforderlich, da sich die Gebäude in ausreichender Entfernung zur Kirche befinden und eine Abstufung der Dachlandschaft gegeben ist.

6.3 Bauweise

Entlang der Schillerstraße sowie im westlichen Abschnitt der Friedrichstraße ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die westlich an die Kirche anschließenden Einzelge-

bäude sind als abweichende Bauweise - einseitige Grenzbebauung - (Friedrichstraße 59, 63) festgesetzt; die weiteren Gebäude westlich und östlich der Kirche als offene Bauweise (Friedrichstraße 49, 51, 53, 57, 59a, 61, 67). Damit wird auch hier überwiegend dem Bestand Rechnung getragen sowie die schon genannten städtebaulichen Ziele berücksichtigt.

6.4 Zulässigkeit von Garagen und Nebengebäuden

Die Errichtung von Garagen, Tiefgaragen und Nebengebäuden ist auf die überbaubare Fläche sowie auf die dafür ausgewiesene Fläche beschränkt. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Versiegelung der Grundstücke hauptsächlich entlang der erschließenden Straßen stattfindet und ausreichend unversiegelte Freiflächen zur Erholung sowie zur Klimaverbesserung zur Verfügung stehen.

6.5 Gehrecht

Um die Fußwegeverbindung zwischen der Schillerstraße und der Taunushalle zu sichern, ist auf dem Grundstück Schillerstraße 24 ein Gehrecht für die Öffentlichkeit festgesetzt.

7.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 (1) HBO Festsetzungen zu den aufgeführten Gestaltungsthemen getroffen. Sie berücksichtigen die vorhandene Ortsstruktur und haben somit positive Auswirkungen auf das Ortsbild.

Dachausbildung für die Gebäude im Mischgebiet sowie im Allgemeinen Wohngebiet

Die festgesetzte Dachausbildung orientiert sich an der die Kirche umgebenden alten Bausubstanz mit ihrer typischen Dachlandschaft. Aus diesem Grund sind nur gleichschenklige Satteldächer, eine Dachneigung zwischen 45 und 55° sowie als Dachdeckfarbe nur erdfarbene Rot- und Brauntöne zulässig.

Zusätzlich werden Festsetzungen zur Gestaltung von Gauben und Zwerchgiebeln getroffen, um dem Ortsbild abträgliche Dachaufbauten zu vermeiden. Die denkmalgeschützten Gebäude, insbesondere die Kirche St. Alban sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Kniestock

Es ist ein ortsüblicher Kniestock von max. 1,0 m zulässig.

Gestaltung der Fassaden (ausgenommen ist die Fassade des Schulgebäudes)

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im alten Ortskern von Schönberg befindet, sind bei den noch vorhandenen Fachwerkgebäuden bzw. unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden die Gestaltungsmerkmale der Bebauung zu berücksichtigen. An der Friedrichstraße befinden sich 2 Fachwerkhäuser, deren Fassaden durch die Festsetzungen geschützt werden sollen. Gleichzeitig soll durch die weiteren Festsetzungen zur Fassadengestaltung - zurückhaltende Farbgebung und Verbot bestimmter Materialien - dieser gewachsenen Umgebung Rechnung getragen werden.

Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass das Plangebiet von störenden Werbeanlagen freigehalten wird.

Gestaltung des Schulgebäudes

Bei einem Erweiterungs-/Anbau der Grundschule orientieren sich die Dach- und Kniestockausbildung sowie die Gestaltung der Fassade an der Form und Art des bestehenden Schulgebäudes. Damit wird sichergestellt, dass sich ein zukünftiger Anbau in seiner Gestaltung nicht vom Bestandsgebäude absetzt, sondern sich harmonisch in das Gesamt-Erscheinungsbild einfügt.

8.0 Sonstige zeichnerische Festsetzungen

8.1 Arkadenbereich im Erdgeschoss

Entlang der Schillerstraße (Schillerstraße 20, 22, 24) befinden sich im Bestand Arkadenbereiche, die sich in der Vergangenheit in ihrer Nutzung bewährt haben. Aus gestalterischen Gründen wird, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, eine Weiterführung der Arkaden in beide Richtungen beabsichtigt.

9.0 Hinweise und Empfehlungen

Um der Forderung der Denkmalschutzbehörde Abtg. Archäologie gerecht zu werden, wurde ein Verhaltenshinweis bei möglichen Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weiter wird noch darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Heilquellenschutzgebiet befindet, und dass die denkmalgeschützten Gebäude in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten und zu schützen sind.

In den Hinweisen und Empfehlungen wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass keine altlastenverdächtigen Flächen bzw. als Altlast eingestuft Flächen im Plangebiet vorhanden sind sowie der Mutterboden zu schützen ist.

Ein weiterer Unterpunkt weist auf die Beachtung der von der Stadt Kronberg erlassenen Satzungen - Stellplatzsatzung, Satzung zum Schutz der Grünbestände sowie Zisternensatzung - hin.

10.0 Verkehrserschließung

10.1 Individualverkehr

Erschließung:

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan vorwiegend um eine Bestandssicherung handelt, ist die Erschließung der Gebäude durch die bestehenden Erschließungsstraßen Schillerstraße und Friedrichstraße gesichert.

Die vorgenannten Straßen sind in der Lage, das bisherige und zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen zu bewältigen.

Zwischen der Schillerstraße und den Stellplätzen im Bereich der Taunushalle ist eine Fußwegeverbindung über eine private Parzelle geplant, die über ein Gehrecht gesichert

wird. Westlich der Kirche sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig, damit der bestehende Fußwegecharakter der hier angrenzenden Gemeinbedarfsfläche gesichert bleibt.

10.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg ist zu beachten.

Zusätzlich können für den ruhenden Verkehr entlang der Schillerstraße sowie der Friedrichstraße öffentliche Stellplätze angeboten werden. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche befinden sich zugeordnete Stellplätze.

10.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch die Buslinie 71 ist das Plangebiet an die Kernstadt Kronberg (S-Bahnhof) angebunden. Die Bushaltestelle befindet sich an der östlichen Friedrichstraße.

11.0 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)

11.1 Energieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Da durch den Bebauungsplan keine weiteren überbaubaren Flächen ausgewiesen werden, ist davon auszugehen, dass sich die Ver- und Entsorgungssituation des Plangebietes nicht verändert. Somit ist die gesamte technische Infrastruktur gesichert.

Versorgungsträger für Strom ist die Süwag Energie AG, Frankfurt.

Versorgungsträger für Gas ist die Mainova, Frankfurt.

Die Wasserversorgung sowie die Löschwasserversorgung ist gesichert. Die Stadt Kronberg mit seinen Stadtteilen ist Mitglied des Wasserbeschaffungsverbandes „Taunus“.

Die Beseitigung des Schmutzwassers aus den Haushalten und des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt im Mischsystem. Das Abwasser wird über den vorhandenen Hauptsammler dem Klärwerk Kronberg zugeleitet.

11.2 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung (Hausmüll, Sperrmüll, Wertstoffe) wird durch ein von der Stadt Kronberg beauftragtes Entsorgungsunternehmen gewährleistet.

12.0 Altlastenkataster

Die Überprüfung der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergab, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Altstandorte befinden:

- Schillerstraße 28 (Weltz Kleintransporte)
- Friedrichstraße 71 (Verlag für Fachzeitschriften, Bücher)

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind nicht bekannt. Vor einer Umnutzung oder Neubebauung ist daher die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium, Abteilung Umwelt in Wiesbaden, zu beteiligen.

13.0 Grünordnerische Belange

13.1 Bestand und Bestandsbewertung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits mit Wohn und Geschäftsgebäuden sowie öffentlichen Gebäuden überbaute Fläche. Im Bereich der privaten Grundstücke befinden sich nur wenige erhaltenswerte Gehölze. Einzig das Grundstück Friedrichstraße 67 weist eine starke Begrünung mit einem reichen Baumbestand auf. Auf den übrigen Grundstücken sind die Freiflächen meist als Stellplatzflächen genutzt, die mit Rasenbereichen sowie geringem Stauchbestand umpflanzt sind.

13.2 Planung

Die als schützenswert eingestuften Einzelbäume auf den privaten Grundstücken sind aus Gründen des Ortsbildschutzes grundsätzlich zu erhalten; sie sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Zusätzlich sind auf den privaten Grundstücken 30% der Freiflächen mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Diese Festsetzung wird zur Stützung der vorhandenen Gebietsfauna beitragen, und zusammen mit der Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für die Stellplätze und Zuwegungen einer weiteren Versiegelung bisher funktionsfähiger Bodenoberflächen entgegenwirken.

Zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind Tiefgaragen zu begrünen, sofern sie nicht überbaut sind oder als Stellplatzflächen genutzt werden.

13.3 Eingriff- / Ausgleich

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan im Wesentlichen um eine Sicherung des Bestandes handelt und die festgesetzte Nutzung zudem bereits über das bestehende Baurecht zulässig ist, konnte im vorliegenden Fall von der Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz abgesehen werden.

14.0 Planungsstatistik

Plangeltungsbereich B-Plan	18.380 qm
Öffentliche Verkehrsflächen einschl. Parken und Fußweg	2.774 qm
Gemeinbedarfsfläche	7.723 qm
Mischgebiet	6.387 qm
Allgemeines Wohngebiet	1.477 qm
Trafostation	19 qm

B UMWELTBERICHT GEM. § 2 a BauGB

Inhalt

1.0 Einleitung

- 1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes
- 1.2 Ziele des Umweltschutzes
 - 1.2.1 Berücksichtigung der für die Planung relevanten Fachgesetze
 - 1.2.2 Berücksichtigung der für die Planung relevanten Fachpläne

2.0 Beschreibung und Bewertung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

- 2.1.1 Aktuelle Flächennutzung
- 2.1.2 Schutzgut Boden
- 2.1.3 Schutzgut Wasser
- 2.1.4 Schutzgüter Klima und Bioklima
- 2.1.5 Schutzgut Arten und Biotope
- 2.1.6 Schutzgüter Ortsbild und Erholung
- 2.1.7 Schutzgut Mensch
- 2.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- 2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.5 Mögliche Planungsalternativen

3.0 Beschreibung der Methoden und Rahmenbedingungen bei der Erstellung des Umweltberichtes

4.0 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

5.0 Zusammenfassung

1.0 Einleitung

Der gesetzlichen Vorgabe der §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB zur Durchführung einer Umweltprüfung bzw. zur Erstellung eines Umweltberichtes wird durch die hier vorliegende Beschreibung und Bewertung der möglichen Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes Rechnung getragen. Als Grundlage für die inhaltliche Ausgestaltung wurde die Anlage zu den oben aufgeführten §§ des BauGB berücksichtigt.

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Planungsanlass und -ziel

Der Ortskern von Schönberg ist bis auf einige Geschäftsneubauten durch alten Baubestand gekennzeichnet, dessen Maßstäblichkeit sich der Kirche St. Alban unterordnet. Durch die Errichtung von Neubauten im näheren Umfeld der Kirche besteht allerdings zunehmend die Gefahr, dass diese ihre städtebauliche Dominanz verliert und sich die bisherige Struktur des alten Ortskerns insgesamt verändert. Dieser Entwicklung soll durch die vorliegende Planung, durch die der rechtskräftige Bebauungsplan ‚Friedrichstraße‘ aufgehoben wird, wirksam begegnet werden.

Planungsinhalt

Der westliche Teil des Plangebietes ist vorwiegend als Mischgebiet sowie untergeordnet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet sind keine Einschränkungen der gem. § 4 (2) und (3) BauNVO zulässigen Nutzungen vorgesehen, im Mischgebiet sind die gem. § 6 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen mit Ausnahme von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten zulässig. Die Grundstücke im östlichen Teil des Plangebietes sind mit den bereits vorhandenen Nutzungen Kirche, Schule und kulturellen Zwecken dienendes Gebäude (Taunushalle) gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die maximal zulässige Bebauung wird durch die in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Flächen geregelt.

In der Friedrichstraße sind die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen von der Kirche ausgehend gestaffelt festgesetzt, um die Blickbeziehungen zur Kirche freizuhalten und die Kirche als dominanten städtebaulichen Punkt zu erhalten. Für die vorhandene dreigeschossige Bebauung an der Ecke Schillerstraße / Friedrichstraße sind weiterhin maximal drei Vollgeschosse zulässig, da sich die Gebäude in der erforderlichen Entfernung zur Kirche befinden und gleichzeitig eine Abstufung der Dachlandschaft gewährleistet ist.

Entlang der Schillerstraße sowie im westlichen Abschnitt der Friedrichstraße ist eine geschlossene Bauweise, für die westlich an die Kirche anschließenden Einzelgebäude eine abweichende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung festgesetzt. Für die übrigen Gebäude westlich und östlich der Kirche ist eine offene Bauweise vorgesehen.

Um eine mögliche Bebauung der Grundstücke auf die Bereiche entlang der erschließenden Straßen zu beschränken, ist die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden auf die überbaubare Fläche bzw. auf die hierfür ausgewiesenen Flächen in Anschluss an die bestehende Bebauung beschränkt.

Die festgesetzte Dachausbildung orientiert sich an der die Kirche umgebenden alten Bausubstanz mit ihrer typischen Dachlandschaft. Aus diesem Grund sind nur gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 45 und 55° sowie ausschließlich erdfarbene Rot- und Brauntöne als Farbe für die Eindeckung zulässig. Die denkmalgeschützten Gebäude, insbesondere die Kirche St. Alban, und die Gebäude mit festgesetzten Flachdächern sowie die Gebäude in der Gemeinbedarfsfläche sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Zur Erhaltung des derzeitigen Ortsbildes sind zusätzlich Festsetzungen zur Gestaltung von Gauben und Zwerchgiebeln getroffen. Weiterhin ist ein ortsüblicher Kniestock von max. 1,0 m zulässig.

Bei den noch vorhandenen Fachwerkhäusern bzw. unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden werden die bisherigen Gestaltungsmerkmale vor allem durch Festsetzungen zur Fassadengestaltung berücksichtigt.

Die entlang der Schillerstraße befindlichen Arkadenbereiche sollen aus gestalterischen Gründen in beide Richtungen fortgeführt werden.

Werbeanlagen sind zum Schutz des Ortsbildes nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Die notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Zusätzlich können entlang der Schiller- und Friedrichstraße öffentliche Stellplätze angeboten werden. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche befinden sich bereits zugeordnete Stellplätze.

Die Erschließung der Grundstücke ist durch die Schiller- und Friedrichstraße gesichert, da diese ausreichend dimensioniert sind, um das bisherige Verkehrsaufkommen zu bewältigen.

Zwischen der Schillerstraße und den Stellplätzen an der Taunushalle ist eine Fußwegeverbindung auf einem Privatgrundstück vorgesehen, die über ein Gehrecht gesichert wird.

Da durch den Bebauungsplan keine weiteren überbaubaren Flächen ausgewiesen werden, wird sich die Ver- und Entsorgungssituation innerhalb des Plangebietes nicht wesentlich verändern. Die Beseitigung des Schmutzwassers aus den Haushalten und des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt im Mischsystem. Das Abwasser wird über den vorhandenen Hauptsammler dem Klärwerk Kronberg zugeleitet.

Teile der in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume sind aus Gründen des Ortsbildschutzes zu erhalten. Darüber hinaus sind auf den privaten Grundstücken 30% der Freiflächen mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Berücksichtigung der für die Planung relevanten Fachgesetze

Gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB enthält der Umweltbericht eine Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, sowie der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden. Im folgenden werden die für die vorliegende Planung relevanten gesetzlichen Vorgaben nach den betreffenden Schutzgütern abgehandelt. Vorab werden in diesem Zusammenhang noch einige grundsätzliche Forderungen aus dem BNatSchG aufgeführt, die Schutzgut-übergreifend zu beachten sind.

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG 2002)

§ 1: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,*
- *die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,*
- *die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie*
- *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind.

§ 2

1.: Der Naturhaushalt ist in seinen räumlich abgrenzbaren Teilen so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden.

2.: Die Naturgüter sind, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam und schonend zu nutzen. Der Nutzung sich erneuernder Naturgüter kommt besondere Bedeutung zu; sie dürfen nur so genutzt werden, dass sie nachhaltig zur Verfügung stehen.

§ 19

(1): Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

(2): Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). (...)

Boden / Wasser

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG 1998)

§ 1: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren (...) und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG 2002)

§ 2 (1)

3. Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. (...)

4. Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG 2002)

§ 1a

(1): Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.

(2): Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Hessisches Wassergesetz (HWG 2002)

§ 43 (3): Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden. (...)

§ 51 (3): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. (...)

In der vorliegenden Planung werden die Belange des Boden- und Grundwasserschutzes über die folgenden Festsetzungen verbindlich verankert:

- Weitgehende Beschränkung der überbaubaren Fläche auf den vorhandenen Bestand,
- Beschränkung der Befestigung der privaten Freiflächen auf das notwendige Minimum,

- Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen für Stellplätze, Zufahrten und Fußwege,
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen,
- Begrünung von Tiefgaragen, sofern sie nicht überbaut sind oder als Stellplatzflächen genutzt werden.
- Schutz des Mutterbodens.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan ein Hinweis enthalten, wonach bei Erdarbeiten ggfs. aufgefundene Bodendenkmäler in unverändertem Zustand zu belassen und unverzüglich der Denkmalbehörde zu melden sind.

Über die bei Neu- und wesentlichen Umbauten von Gebäuden im gesamten Stadtgebiet anzuwendende ‚Satzung über den Bau und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen - Zisternensatzung‘ ist die Nutzung des anfallenden Dachflächenwassers sichergestellt.

Klima / Bioklima / Mensch

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG 2002)

§ 50: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48 a Abs. 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG 2002)

§ 2: 6. Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden (...). Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Mögliche Beeinträchtigungen der bioklimatischen Situation sollen durch folgende Maßnahmen kompensiert werden:

- Weitgehende Beschränkung der überbaubaren Fläche auf den vorhandenen Bestand,
- Beschränkung der Befestigung der privaten Freiflächen auf das notwendige Minimum,
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen,
- Begrünung von Tiefgaragen, sofern sie nicht überbaut sind oder als Stellplatzflächen genutzt werden,
- Festsetzung zur Erhaltung von Teilen des Baumbestandes.

Arten und Biotope

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG 2002)

§ 2

8. Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.

9. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

FFH-Richtlinie der EU

Hauptziel dieser Richtlinie ist es, die Erhaltung der biologischen Vielfalt zu fördern. In Anhang II werden „Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen“ aufgeführt, in Anhang IV „streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse“.

In der vorliegenden Planung werden die Belange des Biotop- und Artenschutzes wie folgt berücksichtigt:

- Weitgehende Beschränkung der überbaubaren Fläche auf den vorhandenen Bestand,
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen, wobei 30% der Flächen mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind,
- Begrünung von Tiefgaragen, sofern sie nicht überbaut sind oder als Stellplatzflächen genutzt werden,
- Festsetzung zur Erhaltung von Teilen des Baumbestandes,
- Beschränkung der Befestigung der privaten Freiflächen auf das notwendige Minimum.

Anmerkung: Die dauerhafte Erhaltung des Baumbestandes ist über die Satzung der Stadt Kronberg zum Schutz der Grünbestände sicher gestellt.

1.2.2 Berücksichtigung der für die Planung relevanten Fachpläne

Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000

Im Landschaftsrahmenplan ist das Plangebiet als ‚Siedlungsfläche – Bestand‘ dargestellt.

Landschaftsplan UVF (2001)

Generelle Leitbilder für die Schutzgüter

Im Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes werden die folgenden gebietsrelevanten Leitbilder zu den Schutzgütern des Naturhaushaltes formuliert:

Bodenschutz

- Naturnahe Böden sind vor künstlicher Abtragung, Versiegelung oder Überbauung zu schützen; Minimierung der Flächenumnutzung in Verkehrs- und Siedlungsflächen.

Grundwasserschutz

- Nähr- und Schadstoffausträge in das Grundwasser sind flächendeckend zu vermeiden.
- Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen möglichst am Ort der Entstehung versickert werden.
- Entsiegelung und Rückbau versiegelter Flächen, wo dies möglich ist.

Schutz der Oberflächengewässer

- Alle fließenden Gewässer sind, soweit gegeben, in einem naturnahen Zustand zu erhalten. Andernfalls ist ein solcher Zustand nach Möglichkeit wiederherzustellen.

Klimaschutz

- Im Bereich oder Umkreis stark verdichteter oder versiegelter Gebiete müssen kaltluftproduzierende Flächen (u.a. Grünflächen) erweitert werden.

Biotop- und Artenschutz

- Sparsamer Flächenverbrauch.

Verkehrslärm

- Durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen ist die Lärmbelastung in Gebieten mit sensibler Nutzung zu verringern. Dabei haben aktive Schallschutzmaßnahmen Vorrang vor passiven.

Für den Arten- und Biotopschutz werden für das Plangebiet folgende Maßnahmen empfohlen

- Westteil: Erhaltung der Vegetationsflächen und Aufwertung der Vegetationsstruktur, Prüfung der Entsiegelungsmöglichkeiten;
- Ostteil: Erhöhung der Durchgrünung, Prüfung der Entsiegelungsmöglichkeiten.

In der Leitbildkarte ist die überplante Fläche vollständig als Siedlungsfläche mit folgenden gebietsrelevanten Entwicklungszielen dargestellt:

- Sparsamer Umgang mit der Fläche,
- Grünflächen für die Naherholung erhalten und entwickeln, für einen hohen Grünanteil sorgen,
- Versickerung erhalten und fördern.

In der Entwicklungskarte sind für die überplante Fläche die folgenden Regelungen und Maßnahmen dargestellt:

- Erhöhung der Durchgrünung im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf,
- Erhaltung der Durchgrünung in den übrigen Teilen des Plangebietes.

Darüber hinaus ist der Karte zu entnehmen, dass der Oberlauf des Wester-Baches im östlichen Teil des Plangebietes unterirdisch geführt wird.

Auch in der Karte ‚Beeinträchtigungen‘ und in der Überlagerungskarte ist das gesamte Plangebiet lediglich als bebauter Bereich dargestellt.

Flächen mit rechtlichen Bindungen sind innerhalb der überplanten Fläche nicht zu verzeichnen.

Regionalplan 2000

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als Siedlungsbereich – Bestand dargestellt.

Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Frankfurt / Region Rhein-Main

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes ist das Plangebiet als gemischte Baufläche, Wohnbaufläche bzw. als Fläche für den Gemeinbedarf mit Einrichtungen und Anlagen für Post, Kirche, Schule, öffentliche Verwaltung und soziale Zwecke dargestellt.

2.0 Beschreibung und Bewertung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Das in der Aue des Wester-Baches bei etwa 220 m üNN gelegene und von Osten nach Westen ansteigende Plangebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit ‚Vortaunus‘ im Naturraum ‚Kronberger Taunusfuß‘, der mit Höhenlagen von 200-300 m ü.NN. und vorherrschenden Hangneigungen um 10% durch flache Riedel und langgestreckte Hänge geprägt ist.

2.1.1 Aktuelle Flächennutzung

Das im alten Ortskern von Schönberg gelegene Plangebiet wird im Wesentlichen durch die bestehende Bebauung entlang der Schiller- und Friedrichstraße (K 770) geprägt. Im Umfeld der unter Denkmalschutz stehenden Kirche ‚St. Alban‘ handelt es sich vor allem um alte Einzelgebäude, während die Einmündung der Schillerstraße von neueren Geschäftshäusern geprägt wird. Aufstockungen alter Gebäude haben die städtebauliche Gestalt der Friedrichstraße in der jüngeren Vergangenheit bereits teilweise verändert. Die Bebauung östlich der Schillerstraße ist zweigeschossig und vermittelt den Charakter einer geschlossenen Blockrandbebauung.

Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich südlich der Kirche die Grundschule und die Taunushalle, in deren Umfeld öffentlich genutzte Stellplätze angeordnet sind. Die Gebäude sind durch einen internen Fahrweg, der östlich der Kirche verläuft, erschlossen.

Nördlich der Grundschule ist entlang der Friedrichstraße ein Wohngebäude angeordnet, an das sich südöstlich eine Bushaltestelle anschließt.

Die unbebauten Freiflächen des Plangebiets stellen sich sehr unterschiedlich dar. Während das Umfeld von Schule und Taunushalle mit seinen Plätzen und Stellflächen einen hohen Versiegelungsgrad aufweist, befinden sich im hinteren Teil der Bebauung entlang der Friedrich- und Schillerstraße umfangreichere Grünflächen mit intensiver Pflege.

Der im Plangebiet zu verzeichnende Baumbestand befindet sich v.a. in den rückwärtigen Hausgärten; darüber hinaus sind einzelne Baumreihen und –gruppen nördlich und östlich des Schulgebäudes sowie entlang der Friedrichstraße angeordnet.

2.1.2 Schutzgut Boden

Situation im Vortaunus

Das Plangebiet ist als Teil des Rheinischen Schiefergebirges dem geologischen Strukturraum Taunus-Vordertaunus zuzurechnen. Der tiefere Untergrund wird bei Kronberg von tertiären Kiesen, Sanden und Tonen geprägt, die gegenüber dem vordevonischen Serizitgneis eng abgegrenzt sind.

Bei den Böden im östlichen Teil des Vortaunus handelt es sich vorwiegend um stau- oder hangnasse Pseudogleye aus mächtigen, steinigen Schuttdecken über Quarzit, Sandstein oder Tonschiefer; die stellenweise mit mehreren wasserstauenden Tonlagen aus umgelagertem tertiärem Zersatzmaterial durchsetzt sind.

Nach dem Umweltatlas Hessen werden von der Gesamtfläche des Stadtgebietes derzeit bereits 30 bis unter 40% als Siedlungs- und Verkehrsflächen genutzt (Landesdurchschnitt: 14,9%); dabei liegt der Anteil der Verkehrsflächen bei 4 bis unter 7% (Landesdurchschnitt: 6,5%).

Gesamtbewertung für den Bodenschutz im Vortaunus

In Hinblick auf die Lebensraum- und Archivfunktion ist der Vortaunus mit über 20% durch einen sehr hohen Anteil an Sonderstandorten gekennzeichnet. Die feuchten Sonderstandorte mit mittlerer Lebensraumfunktion umfassen vorwiegend die Auenbereiche sowie die großflächigen Quellaustritte am Taunushang. – Böden mit hoher Produktionsfunktion auf lößlehmreichem Untergrund treten auf den vorherrschend flachgründigen oder staunassen Böden nur sehr vereinzelt auf. Auf den lößarmen Substraten ist zudem auch die Regelungsfunktion der Böden gering. – Die Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt ist im überwiegenden Teil des Landschaftsraumes mittel (mittlere Austauschhäufigkeit, teilweise mittlere Grundwassernähe), die Filter- und Pufferfunktion dagegen fast überall gering. Bei Kronberg sind im Gegensatz dazu ein mittleres Puffervermögen sowie ein mittleres Nitratrückhaltevermögen zu verzeichnen.

Als Bodenbelastung ist für den Vortaunus mit pH-Werten von unter 4,0 im Oberboden vor allem eine mittlere Versauerung fast aller, einschließlich der landwirtschaftlich genutzten Böden zu nennen. Ursache ist u.a. der Eintrag von Luftschadstoffen. Die meisten Böden weisen darüber hinaus eine mittlere bis hohe Hintergrundbelastung mit den Schwermetallen Zink (geogen) und Blei (anthropogen) auf.

Situation im Plangebiet

In der ‚Geologischen Karte von Preußen und benachbarten Ländern‘ (Maßstab 1:25.000, Preuß. Blatt 3371, Hess. Bl. 35 Frankfurt a/M West) sind für den östlichen Teil des Plangebietes, der ehemaligen Aue des Westerbaches, Lehm und lehmiger Feinsand

aus Flussaufschüttungen der Haupt- und Nebentäler verzeichnet. Der Westteil der überplanten Fläche ist lediglich als Siedlungsbereich gekennzeichnet.

Auf den Bodenkarten des Landschaftsplan UVF ist das gesamte Plangebiet als bebauter Bereich gekennzeichnet.

Das Ertragspotenzial der Böden wird im Umweltatlas Hessen als ‚sehr hoch‘, das Nitratrückhaltevermögen und das physikochemische Filtervermögen als ‚hoch‘ eingestuft.

Im aktuellen Zustand besteht innerhalb des Plangebiets eine relativ hohe Vorbelastung des Bodenpotenziales, da ca. 60% der Gesamtfläche bereits bebaut oder versiegelt sind, und auch die übrigen Bereiche einer relativ intensiven Nutzung unterliegen.

Altflächen

Eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) ergab, dass im Bereich des Plangeltungsbereiches zwei Einträge vorhanden sind, wonach die Grundstücke Schillerstraße 28 und Friedrichstraße 71 als ‚Altflächen‘ benannt sind. Dies bedeutet, dass sie bisher von keiner zuständigen Behörde als altlastenverdächtig oder als Altlast eingestuft werden.

Nach Auskunft des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) vom 15.12.2006 liegen in der Altflächendatei des Landes für die beiden Standorte folgende Daten vor:

Friedrichstraße 71

Schlüsselnummer	434.006.030.001.003
Beschreibung	Verlag für Fachzeitschriften, Bücher
Zeitraum	1984-1988

Schillerstraße 28

Schlüsselnummer	434.006.010.001.278
Beschreibung	Kleintransporte
Zeitraum	03. - 09.1990

Angaben zu Nutzungen, Abfallart / Produktionsrückstand, erfolgten Untersuchungen, Umweltbeeinträchtigungen und Maßnahmen sind in der Altflächendatei nicht enthalten. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4, Abs. 1 BauGB hat der RP Darmstadt der Stadt Kronberg mitgeteilt, dass keine Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens bekannt seien. Vor einer Umnutzung oder Neubebauung sei die zuständige Bodenschutzbehörde (Abteilung Umwelt Wiesbaden des RP Darmstadt) zu beteiligen.

2.1.3 Schutzgut Wasser

Situation des Grundwassers im Vortaunus

Vorherrschende hydrogeologische Einheit des Vortaunus ist ein wenig wasserwegesames Festgestein mit kurzen, wenig klaffenden Klüften und geringer Grundwasserergiebigkeit. Der mittlere Grundwasserstand liegt in diesem Naturraum zwischen 4 m (Täler) und 15 m uGOF.

Im Landschaftsplan UVF sind für den Vortaunus zudem die folgenden Daten verzeichnet:

Potenzielle Verdunstung: 525-650 mm / a, am südlichen Rand steigend
Mittlere Sickerwasserrate: 285 mm.

Die Nitratgehalte der Brunnen liegen im Bereich ‚Vortaunus‘ auf relativ hohem Niveau; in einer Gewinnungsanlage bei Kronberg wurden Pflanzenschutzmittel nachgewiesen.

Gesamtbewertung der Grundwassersituation im Vortaunus

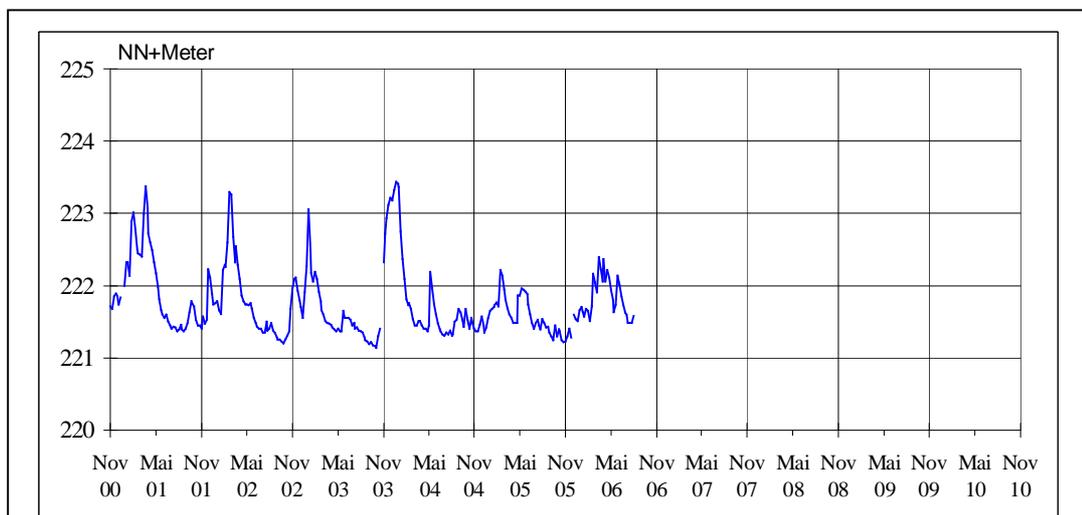
Hinsichtlich der Verschmutzungsempfindlichkeit und des nutzungsbedingten Gefährdungspotenzials hoch bewertete Flächen finden sich bevorzugt kombiniert mit ackerbaulicher Nutzung zwischen Kronberg und Oberhöchstadt, wo das tiefgründig verwitterte Vordevonvorkommen mit seiner bis zu 15 m mächtigen Lockergesteinsüberdeckung das Ergebnis bestimmt.

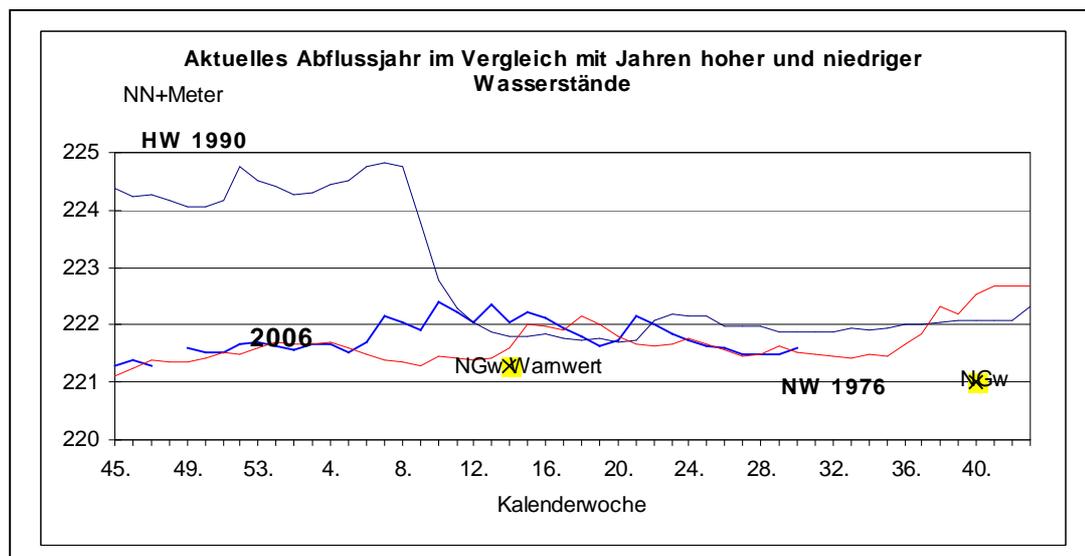
Situation des Grundwassers im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes, aber im quantitativ festgesetzten Heilquellenschutzgebiet Zone D der Theodorquelle.

Im Landschaftsplan UVF wird die Grundwasserergiebigkeit der überplanten Fläche als ‚sehr gering‘, die Verschmutzungsempfindlichkeit als ‚wechselnd mittel bis gering‘ eingestuft.

Die Messstelle Nr. 507027 (Schachtbrunnen) des Landesgrundwasserdienstes zur Beobachtung der Grundwasserstände befindet sich nördlich der Einmündung der Schiller- in die Friedrichstraße. Hier wurden vom Landesgrundwasserdienst die folgenden aktuellen Daten ermittelt:





Zur Grundwasserbeschaffenheit sind im Umweltatlas Hessen die folgenden Daten enthalten:

	Wert	Bewertung
Gesamthärte: gemittelte Werte 1990-1996	0-8 dH	weich
pH-Wert: gemittelte Werte 1990-1996	> 6-7	+/- neutral
Nitrat: gemittelte Werte 1990-1996	> 5-15 mg/l	rel. gering

Fließgewässer

Der das Plangebiet in von Norden nach Süden querende Wester-Bach wird im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs auf ca. 84 m Länge unterirdisch geführt, im Südosten bildet er die Grenze des überplanten Bereiches.

2.1.4 Schutzgut Klima und Bioklima

Regionalklima

Der Naturraum Vortaunus ist nach dem Landschaftsplan UVF dem Klimaraum Unterraingebiet / Taunusvorland zuzurechnen. Die mittleren jährlichen Niederschläge liegen hier bei 700 – 850 mm, wovon 375 – 425 mm auf den Sommer entfallen. Das Wuchsklima wird als ‚vorwiegend mild‘ eingestuft.

Die Windverhältnisse des Naturraumes werden ganz wesentlich durch den in Südwest-Nordost-Richtung verlaufenden Taunuskamm bestimmt, da dieser die großräumigen Winde auf eine südwestlich-nordöstlich orientierte Hauptdurchzugsbahn kanalisiert, und das gesamte Taunusvorland gegen Nord- und Nordwestwinde abschirmt. Im Windschatten des Taunuskammes kommt es daher häufiger zur föhnartigen Erscheinungen. Insgesamt dominieren Nordost- und Südwestwinde. Während des Tages überwiegt dabei die Bedeutung der nordöstlichen und südwestlichen Strömungen, während nachts nord- und nordwestorientierte Winde vorherrschen. Mit einem Jahresanteil zwischen 22

und 63% sind die lokal stark schwankenden windschwachen Wetterlagen besonders charakteristisch.

Bezüglich der Oberflächentemperaturen stellt der Vortaunus einen Übergangsraum zwischen den kühleren nördlichen und den thermisch stärker belasteten südlichen Landschaftsräumen dar. Die Siedlungen zeigen zwar ebenfalls Wärmeinseleffekte, die jedoch viel geringer sind als in den stark verdichteten Räumen um Frankfurt. – Die Temperaturen liegen im besiedelten Bereich meist $\leq 13^{\circ}\text{C}$, in sehr dicht besiedelten Gebieten auch darüber. Die Abkühlung unterschreitet in den meisten Städten 3°C . Landwirtschaftliche Flächen sowie Grünland zeigen in der Regel Temperaturen $\leq 11,5^{\circ}\text{C}$ und eine Abkühlung von $\leq 3^{\circ}\text{C}$.

Da der Vortaunus einen sehr hohen Anteil an bewaldeten Flächen hat, sind 50% der Fläche durch eine sehr geringe Kaltluftproduktion gekennzeichnet; die geringste Kaltluftproduktion ist jedoch in den besiedelten Bereichen zu verzeichnen (20%). Flächen mit mittlerer bis hoher Kaltluftproduktion haben einen Anteil von 30%. Alle Siedlungen stehen zumindest in einigen Bereichen in direktem Kontakt mit landwirtschaftlichen Nutzflächen, die eine Durchlüftung begünstigen. – Zwischen Kaltluftentstehungsgebieten (potenzielle Ausgleichsräume) und Siedlungen (potenzielle Wirkungsräume) ist zu 45% eine ‚hohe‘ oder ‚sehr hohe‘ Ausgleichswirkung vorhanden. Der Naturraum zeichnet sich zudem durch eine hohe Anzahl von Tal- und Hangwindsystemen aus, die eine kräftige Durchlüftung bewirken.

Gesamtbewertung für den Klimaschutz im Vortaunus

Der Landschaftsraum Vortaunus ist durch eine geringe bis mittlere Vorbelastung gekennzeichnet. Die Inversionshäufigkeit liegt vorwiegend im mittleren Bereich (Wertigkeit 2). Bezüglich der Luftgüte überwiegt der Flächenanteil mit mäßig und hoch belasteten Gebieten (Wertigkeit 2). im Südosten des Naturraumes, dem auch das Plangebiet zuzurechnen ist, treten die höchsten Belastungen auf (Wertigkeit 3). Fast der gesamte Naturraum weist einen hohen Anteil an Fast-Windstillen auf. Vor allem im Umkreis von Siedlungen ist eine mittlere bis hohe Kaltluftproduktion gegeben; es überwiegen die Flächenanteile mit einer mittleren und hohen Ausgleichsleistung. Bezüglich der Zuordnung von Kaltluftschneisen zu lufthygienisch belasteten Gebieten dominieren die Flächenanteile mit einer geringen und mittleren Wertigkeit; die Nähe von Kaltluftentstehungsgebieten zu städtischen Wärmeinseln ist von Bedeutung. Es wird meist jedoch nur eine geringe Wertigkeit erreicht. Flurwinde sind von geringer Bedeutung.

Das Umfeld von Kronberg ist als Bereich mit ‚mäßiger bis hoher‘ Klimarelevanz eingestuft; es liegt zudem in einem Raum mit mittlerer Vorbelastung.

Situation im Plangebiet

Die gebietsrelevanten Klimadaten für das Plangebiet sind nach den Angaben des ‚Umweltatlas Hessen‘ bzw. des Planungsverbandes in der folgenden Tabelle aufgeführt::

Mittlere Tagesmitteltemperatur im Jahr (1901-2000)	9,1-10,0°C
Mittlere Tagesmitteltemperatur im Januar (1971-2000)	1,1-2,0°C
Mittlere Tagesmitteltemperatur im August (1971-2000)	18,1-19,0°C
Bioklima: Tage mit Kältereiz (1971-2000)	25,1-30
Bioklima: Tage mit Wärmebelastung (1971-2001)	22,6-25
Mittlere Niederschlagshöhe im Jahr (1901-2000)	701-800 mm
Mittlere Niederschlagshöhe im Januar (1971-2000)	61-70 mm
Mittlere Niederschlagshöhe im August (1971-2000)	51-60 mm
Globalstrahlung: Mittlere Jahressumme (1981-2000)	1001-1025 kWh/m ²
Globalstrahlung: Mittlere Tagessummen Januar (1981-2000)	0,66-0,90 kWh/m ²
Globalstrahlung: Mittlere Tagessumme August (1981-2000)	4,41-4,65 kWh/m ²
Mittlere Sonnenscheindauer im Jahr (1951-2000)	1501-1550 h
Mittlere Sonnenscheindauer im Januar (1971-2000)	31-40 Tage
Mittlere Sonnenscheindauer im August (1971-2000)	211-220 Tage
Mittlere Windgeschwindigkeit (1981-1990)	2,3-2,5 m/s
Mittlere Wasserbilanz (1971-2000)	101-200 mm
Mittlere Windgeschwindigkeit in 80 m über Grund (2003)	4,25-4,5 m/s

Der östliche Teil des Plangebietes ist, zusammen mit der Friedrichstraße, durch Flächen mit hohem Versiegelungs- / Überbauungsgrad gekennzeichnet, die sich im Sommer bei hoher Einstrahlung verstärkt aufwärmen und nachts nur mit Verzögerung wieder abkühlen. Im Westen wird dieser Effekt durch die hinter der Bebauung befindlichen begrünten Freiflächen gemindert.

In der Karte ‚Klimazonen - Bewertung nach Schutzwürdigkeit‘ des Planungsverbandes ist die Ortslage von Schönberg als Klimazone mit geringer Schutzwürdigkeit eingestuft.

2.1.5 Schutzgut Arten und Biotope

Nach dem Landschaftsplan UVF ist die potenzielle natürliche Vegetation des Vortaunus der Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald.

In der Bewertungskarte zum Arten- und Biotopschutz ist das Plangebiet als bebauter Bereich dargestellt. Dabei wird der stärker durchgrünte Westteil positiver beurteilt als der durch hohen Überbauungs- /Versiegelungsgrad gekennzeichnete Ostteil, der nur noch in sehr eingeschränktem Maße Lebensraumfunktionen für die Biozönosen des Siedlungsbereiches übernehmen kann.

Biotoptypen nach § 15d HENatG, Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie besonders geschützte Arten nach BartSchV wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

NATURA 2000-Gebiete im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes sind die folgenden NATURA 2000-Gebiete (FFH-Gebietsvorschläge) zu verzeichnen:

- NSG Hinterste Neuwiese / NSG Waldwiesenbach bei Oberhöchstadt (5817-302): 1,5 bzw. 1,2 km,
- Hünenbergswiesen von Oberursel (5717-302): 2,0 km,
- Burghain Falkenstein (5816-305): 2,9 km,
- Wiesen im Süßen Gründchen bei Neuenhain (5816-306): 2,9 km.
- Sauerbornsbachtal bei Schwalbach a.T. (5817-303): 3,0 km.

2.1.6 Schutzgüter Ortsbild und Erholung

Das Ortsbild des im zentralen Teil von Schönberg gelegenen Plangebiets wird im Südosten durch die mehr oder weniger modernen Gebäudekomplexe von Schule und Taunushalle mit den sie umgebenden Platz- und Stellflächen geprägt. Baumbestände als optisch wirksame Gestaltungselemente sind lediglich auf dem gestalteten Platzbereich vor dem Schulgebäude sowie an der westlichen Grenze des Plangebietes zu verzeichnen.

Die Verkehrsfläche der Friedrichstraße stellt mit einer Breite von 11-16 m incl. der hier angeordneten Platzfläche und den Bushaldebuchten ein den nördlichen Teil des Planungsraums dominierendes Element dar. Im mittleren Abschnitt der Straße bildet die Kirche ‚St. Alban‘, zusammen mit der westlich angrenzenden alten Bausubstanz, darunter ein denkmalgeschütztes Fachwerkhaus, einen ganz wesentlichen Akzent. Bei den übrigen Gebäuden im Bereich der Ortsdurchfahrt handelt es sich v.a. um neuere Geschäftshäuser, deren Kubatur sich an dem mit Fachwerk versehenen Gebäude an der Einmündung der Schillerstraße orientiert. In der Vergangenheit haben im Bereich der Friedrichstraße nicht nur Neubauten, sondern auch Aufstockungen alter Gebäude das Ortsbild verändert. So wurde in einigen Bereichen die ursprüngliche Ein- bis Zweigeschossigkeit durch eine Architektur mit drei Geschossen ersetzt, und auch die Arkaden im Erdgeschoss haben ganz wesentlich zu einer Veränderung der städtebaulichen Gestalt beigetragen. Bäume als Begrünungselemente sind entlang der Ortsdurchfahrt lediglich im Bereich der Platzfläche und an der südlichen der beiden Bushaldebuchten zu verzeichnen.

Die Bebauung östlich der ca. 8 m breiten Schillerstraße wird von einem Riegel aus zweigeschossigen Gebäuden geprägt. Begrünungselemente fehlen hier vollständig.

An die riegelartige Bebauung entlang der Schiller- und westlichen Friedrichstraße schließen sich nach Süden und Osten mehr oder weniger intensiv begrünte Freiflächen an, die sich südlich angrenzend an das Plangebiet fortsetzen.

Für die ortsgebundene Erholung der Bevölkerung sind im Wesentlichen die begrünten Freiflächen im Westteil des Plangebietes von Bedeutung.

2.1.7 Schutzgut Mensch

Lufthygienische Situation im Vortaunus

Bezüglich der lufthygienischen Situation (NO₂-Belastung) zeigen bis auf wenige Ausnahmen alle Städte ein ‚geringes‘ bis ‚mittleres‘ Handlungspotenzial. Der Vortaunus nimmt in Hinblick auf die lufthygienische Belastungssituation eine Übergangsstellung zwischen den geringen Luftschadstoffmengen im Norden und den sehr hoch belasteten Gebieten im Süden ein; die Vorbelastung wird als ‚gering bis mittel‘ eingestuft. Im Vergleich zu den weiter nördlich liegenden Landschaftsräumen ist das Straßennetz hier allerdings sehr viel dichter und damit die Belastung auch höher. In den meisten Bereichen sind die Emissionen ‚mittel‘ bis ‚hoch‘.

Insgesamt betrachtet ist der Vortaunus ein sehr klimaempfindlicher, schützenswerter Raum, der nur in sehr geringem Umfang die negativen Eigenschaften urbaner Gebiete wie starke Überwärmung und hohe Luftschadstoffbelastung aufweist. Das Klima der hier liegenden Siedlungen ist als ‚thermisch geringfügig belastetes Stadtrandklima‘ einzustufen.

Lufthygienische Situation im Plangebiet

Gemäß Darstellung im Umweltatlas Hessen ist die lufthygienische Belastung, ermittelt durch die Flechtenkartierung 1990-93, im Plangebiet ‚hoch bis mäßig‘. Darüber hinaus werden die folgenden Angaben gemacht:

Parameter	Wert	Bewertung
Schwefeldioxid-Konzentration: Jahresmittelwert 2005	>3-4 µg/m ³	relativ gering
Stickstoffdioxid-Konzentration: Jahresmittelwert 2005	>32-38 µg/m ³	mittel
Stickstoffdioxid aus Kfz-Verkehr 2000	>6-9 t/(km ² x a)	mittel
Stickstoffdioxid aus Gebäudeheizung 2000 (Stadtgebiet)	>1,2-2,4 t/(km ² x a)	relativ hoch
Ozon-Konzentration: Jahresmittelwert 2005	>40-50 µg/m ³	relativ gering
Ozon-Konzentration: Tagesmittelwert 09. August 2003	>120-150 µg/m ³	mittel
Feinstaub: Jahresmittelwert 2005 der PM10-Konzentrationen	>20-24 µg/m ³	mittel
Benzol aus Kfz-Verkehr 2000	>0,2-0,3 t/(km ² x a)	mittel

Als hauptsächliche Emissionsquelle ist innerhalb des Plangebietes v.a. der Verkehr entlang der Friedrichstraße (K 770) sowie untergeordnet auf der Schillerstraße und im Umfeld der öffentlichen Gebäude zu nennen.

Lärmsituation im Vortaunus

Der Landschaftsraum Vortaunus weist nach Aussage des Landschaftsplans UVF mit immerhin 57,8% Ruhegebieten und nur 2,8% Lärmgebieten eine unproblematische Lärmsituation auf. Hauptlärmquelle ist dabei der Straßenverkehr.

Lärmsituation im Plangebiet

Als wesentliche Lärmquelle ist innerhalb des Plangebietes v.a. der Verkehr im Bereich der Friedrichstraße (K 770) sowie untergeordnet auf der Schillerstraße und im Umfeld

der öffentlichen Gebäude zu nennen. Darüber hinaus kommt es außerhalb der Ferienzeiten im Bereich der Schule zu Lärmemissionen.

2.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

An Kulturdenkmalen sind innerhalb des Plangebietes die Kirche ‚St. Alban‘ sowie ein Fachwerkgebäude (Friedrichstr. 59) zu verzeichnen.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Genauere Aussagen zu den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind ohne detaillierte Untersuchungen nicht möglich. In diesem Rahmen können daher nur einige offensichtliche und / oder wahrscheinliche Wechselwirkungen aufgeführt werden.

Schutzgut Boden

Die natürlichen Funktionen des Wasserhaushaltes sind auf den bebauten und versiegelten Flächen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sowie entlang von Schiller- und Friedrichstraße erheblich beeinträchtigt. Besonders betroffen ist im östlichen Teil des Plangebietes der auf eine Länge von ca. 84 m verrohrte Westerbach. Auf den übrigen Flächen ist die Versickerung von Niederschlagswasser durch den Verlust offener, natürlich gewachsener Böden stark eingeschränkt, während im Bereich der Grundstücksfreiflächen noch unverbaute, versickerungsfähige Bodenoberflächen zu verzeichnen sind. – Darüber hinaus kann es grundsätzlich zu Belastungen des Grundwassers durch Verfrachtung im Boden lagernder Schadstoffe (z.B. aus dem Kfz-Verkehr) kommen.

Auch auf den Klimahaushalt wirken sich die bebauten und versiegelten Böden negativ aus, da durch ihr verstärktes Aufheizen der ‚Wärmeineffekt‘ von Siedlungen begünstigt und die Verdunstung von Niederschlagswasser unterbunden wird. Darüber hinaus kann die überbaute Aue des Westerbaches ihre klimatischen Funktionen im Bereich des Plangebietes nicht mehr erfüllen. Die unverbauten Böden der begrüneten Grundstücksfreiflächen haben im Gegensatz dazu positive Auswirkungen auf das Lokalklima.

Im Unterschied zu den begrüneten Grundstücksfreiflächen stehen die bereits zu etwa 60% durch Bebauung und Versiegelung in Anspruch genommenen Bodenoberflächen nicht mehr für eine Besiedlung durch ortstypische Lebensgemeinschaften zur Verfügung.

Das Ortsbild entlang von Schiller- und Friedrichstraße sowie im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird vorwiegend durch die Bebauung und Versiegelung geprägt; diese Flächen haben für die Erholung der Bevölkerung keine Bedeutung. Einen anderen Charakter zeigen die durch die Bebauung abgeschirmten begrüneten Freiflächen, die sich teilweise noch für die stille Feierabend- und Wochenenderholung eignen.

Im Bereich der verbauten Bodenoberflächen wirken sich die genannten Eigenschaften von Klima, Ortsbild und Erholung auf das Wohn- und Arbeitsumfeld des Menschen insgesamt negativ aus, während die genannten Funktionen in den unverbauten Bereichen noch mehr oder weniger intakt sind.

Schutzgut Wasser

In den Bereichen mit unverbauten Oberflächen können die Böden durch die ungehinderte Versickerung des Niederschlagswassers ihre natürlichen Funktionen noch weitge-

hend erfüllen, während das aktive Bodengeschehen auf den übrigen Flächen vollständig unterbunden ist.

Auf den Flächen mit eingeschränkter Niederschlagsversickerung kommt es durch eine Verringerung der Verdunstungsrate zu Beeinträchtigungen des Klimahaushaltes.

Auf das Arten- und Biotoppotenzial wirkt sich die Verrohrung des Westerbaches negativ aus, da der Lebensraumtyp ‚Fließgewässer‘ hier auf eine Länge von ca. 84 m nicht mehr zur Verfügung steht. Dieser Umstand wirkt sich auch auf die Besiedler der oberhalb und unterhalb gelegenen Gewässerabschnitte aus, da die notwendige Durchlässigkeit des Baches zur Zeit nicht mehr gewährleistet und damit der Austausch von Populationen behindert ist. – Darüber hinaus hat die durch Überbauung und Versiegelung verminderte Verdunstungsrate auf die lokalen Lebensgemeinschaften negative Auswirkungen.

Das Ortsbild hat durch die unterirdische Führung des Westerbaches den Verlust eines naturnahen Elementes erfahren; hierdurch wurden auch die Möglichkeiten zum innerörtlichen Naturerleben und damit die Erholungseignung des Plangebietes eingeschränkt.

Auf die Bedingungen des Wohn- und Arbeitsumfeldes des Menschen wirken sich insbesondere die oben aufgeführten Wechselwirkungen zwischen Wasserhaushalt und Klima aus.

Schutzgut Klima

Die klimatischen Verhältnisse sind bei den Prozessen der Bodenbildung grundsätzlich ein wesentlicher Faktor.

Der Wasserhaushalt eines Gebietes wird in erheblichem Maße von den klimatischen Parametern ‚Niederschlagsmenge‘ und ‚Verdunstungsrate‘ geprägt.

Die Faktoren Temperatur, Niederschlag und relative Luftfeuchte sind ganz wesentliche Standortfaktoren für die Ausbildung unterschiedlicher Biotoptypen und Lebensgemeinschaften.

Auf das Wohn- und Arbeitsumfeld des Menschen wirken sich vor allem die bioklimatischen und lufthygienischen Vorbelastungen entlang von Schiller- und Friedrichstraße sowie im Bereich der Gemeinbedarfsfläche negativ aus. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die Schadgasemissionen aus dem Individualverkehr zu nennen, da das Plangebiet im Norden an die viel befahrene Ortsdurchfahrt angrenzt.

Schutzgut Arten und Biotope

Das Vorhandensein einer Bodenvegetation und -fauna im Bereich der nicht verbauten Freiflächen wirkt sich ganz wesentlich auf Struktur, Biologie und Chemie der natürlich gewachsenen Böden aus. Darüber hinaus sind die Verdunstung und damit der Wasserhaushalt auch vom Wasserbedarf der auf den Böden siedelnden Pflanzenarten abhängig.

Auch die klimatischen Bedingungen werden in erheblichem Maße vom Vorhandensein oder Fehlen bzw. von der Ausprägung der Bodenvegetation beeinflusst. Im vorliegenden Fall wirken sich v.a. die begrünten Freiflächen positiv auf das Lokalklima aus.

Die Ausprägung des Ortsbildes ist u.a. von der Intensität der Durchgrünung abhängig. Innerhalb des Plangebietes beschränken sich die begrünten Bereiche, die auch für die

Erholung von Bedeutung sind, auf die hinter der Bebauung gelegenen Freiflächen, wo sie von der Schiller- und Friedrichstraße aus nicht wahrnehmbar sind.

Auf die Bedingungen des Wohn- und Arbeitsumfeldes des Menschen wirken sich insbesondere die oben aufgeführten Wechselwirkungen zwischen Vegetation und Klima bzw. Ortsbild / Erholung aus.

Schutzgut Mensch

Die Inanspruchnahme als Siedlungsfläche und die damit einhergehende Bebauung und Versiegelung von ca. 60% des Plangebietes hat sich auf alle Schutzgüter des Naturhaushaltes nachhaltig ausgewirkt (s.o.).

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung mit einer Fläche von ca. 18.380 m² umfasst die gesamte Fläche des seit Februar 1981 rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Friedrichstraße‘ und darüber hinaus die nördlich angrenzende Verkehrsfläche der Friedrichstraße, den südlich an die Kirche ‚St. Alban‘ angrenzenden Teil der im FNP ausgewiesenen Fläche für Gemeinbedarf sowie im Süden das bisher nur teilweise überplante Grundstück Schillerstr. 16.

Bei der Prognose über die weitere Entwicklung des Umweltzustandes wird der letzte rechtmäßige Zustand der überplanten Fläche zu Grunde gelegt. Im Bereich des Bebauungsplanes ‚Friedrichstraße‘ (10.957 m²) wird daher von den in dieser Planung festgesetzten Nutzungen ausgegangen. Es sind dies zwei Mischgebiete mit einer GRZ von 0,3 (3.059 m²), ein Mischgebiet mit einer möglichen Ausnutzung von GRZ 0,4 (3.918 m²), eine Gemeinbedarfsfläche (2.502 m²) mit einer überbaubaren Fläche von 1.607 m² sowie eine Verkehrsfläche von 1.442 m². Im Vergleich mit den Festsetzungen der hier vorliegenden Planung bzw. dem aktuellen Zustand sind im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes ‚Friedrichstraße‘ folgende Nutzungen zulässig:

A Flächenbilanz nach geltendem Baurecht				Differenz BPlan alt / BPlan neu in m²
	Flächennutzung in m²			
	aktuelle Nutzung	BPlan alt	BPlan neu	
bebaute / überbaubare Flächen	3.956	4.092	4.773	681
Flächen für Tiefgaragen*	558	0	823	823
nicht bebaute / überbaubare Flächen**	5.751	5.404	4.660	-744
Verkehrsflächen	673	1.442	682	-760
Trafostation	19	19	19	0
	10.957	10.957	10.957	
* Die bereits bestehende Tiefgarage ist teilweise begrünt				
** Die Freiflächen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind zu ca. 50% versiegelt				

Dies bedeutet für den vorliegenden Bebauungsplan die Ausweisung zusätzlicher überbaubarer Flächen (681 m²), wobei das Baurecht im Vergleich zum aktuellen Bestand v.a. im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Schule) und im Bereich des Wohngebietes ausgeweitet wird, während die Baufenster im Mischgebiet sich mehr oder weniger an der vorhandenen Bebauung orientieren. Darüber hinaus sind zusätzlich Flächen für Tiefgaragen bzw. Stellplätze (823 m²) ausgewiesen. Insgesamt vermindert sich durch die festgesetzten Nutzungen der Anteil der nicht überbaubaren Fläche um 744 m². Die deutliche Rücknahme der Verkehrsfläche um 760 m² ist in der Ausweitung der Fläche für Gemeinbedarf begründet.

Bei den im Plan festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TG) / Stellplätze handelt es sich um eine bestehende Tiefgarage auf dem Grundstück Friedrichstraße 69 (teilweise begrünt) sowie um die vollständig begrünzte unterirdische Stellplatzanlage des Grundstückes Schillerstraße 16. Die übrigen im Plan festgesetzten TG sind als Angebotsplanung zu verstehen. Sollten neu zu errichtende Tiefgaragen nicht überbaut bzw. zusätzlich als oberirdische Stellplätze genutzt werden, sind ihre Dachflächen intensiv zu begrünen.

Für die Flächen außerhalb des Bebauungsplanes ‚Friedrichstraße‘ mit einer Größe von 7.423 m² wird bei der Prognose als letzter rechtmäßiger Zustand der aktuelle Bestand zu Grunde gelegt. Ein Vergleich mit den Festsetzungen der hier vorliegenden Planung ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

B Flächenbilanz außerhalb Baurecht			Differenz aktuelle Nutzung / Bplan neu in m²
	Flächennutzung in m²		
	aktuelle Nutzung	nach neu BPlan	
bebaute / überbaubare Flächen	1.337	1.509	172
Flächen für Tiefgaragen*	350	350	0
nicht bebaute / überbaubare Flächen**	3.551	3.379	-172
Verkehrsflächen	2.185	2.185	0
	7.423	7.423	
* Sicherung des Bestandes einer vollständig begrünzten Tiefgarage			
** Die Flächen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind weitgehend versiegelt			

Durch die vorliegende Planung wird die überbaubare Fläche im Vergleich zum Bestand lediglich um 172 m² erweitert, wodurch sich der Anteil der nicht überbaubaren Fläche um den gleichen Betrag vermindert. Hiervon betroffen sind ausschließlich die öffentlichen Gebäude auf der Fläche für Gemeinbedarf.

Die Realisierung der Planung wird auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Berücksichtigung des letzten rechtmäßigen Zustandes folgende Auswirkungen haben:

Schutzgüter Boden / Wasser

Durch Realisierung der vorliegenden Planung wird es zu einer Verminderung der nicht bebauten Fläche in einer Größenordnung von ca. 900 m² kommen. Dies bedeutet, dass

weitere 5% der Gesamtfläche des Plangebietes einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die damit verbundene Inanspruchnahme von bis dahin teilweise noch unverbauten, versickerungsfähigen Bodenoberflächen mit geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung wird sich zwar negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser auswirken, ist insgesamt jedoch nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zu werten.

Schutzgut Klima / Bioklima

Durch die zusätzlich mögliche Überbauung und Versiegelung von ca. 900 m² wird es in dem in der Ortslage von Schönberg gelegenen Plangebiet, das einer Klimazone mit geringer Schutzwürdigkeit zuzurechnen ist, zu einer Vermehrung der klimatischen Ungunstflächen kommen, die den bereits zu verzeichnenden Wärmeinseleffekt jedoch nicht in erheblichem Maße befördern werden.

Schutzgut Arten und Biotope

Mit den möglichen baulichen Erweiterungen bei Realisierung der Planung wird es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Biotop- und Artenpotenziales kommen, da die überplante Fläche bereits im aktuellen Zustand wenig Eignung als Lebensraum für die Biozönosen des Siedlungsbereiches aufweist. In diesem Zusammenhang ist jedoch anzumerken, dass es durch die im Plan festgesetzte Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche in westlicher Richtung sowie durch Ausweitung des Baufensters östlich des Schulgebäudes zur Inanspruchnahme von zwei Grünflächen mit bedingter Lebensraumfunktion kommen wird.

Schutzgüter Ortsbild und Erholung

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Erhaltung der bisherigen Struktur des alten Ortskerns von Schönberg und der städtebaulichen Dominanz der Kirche St. Alban. Diesen Forderungen wird durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes in vollem Umfang Rechnung getragen.

Die möglichen baulichen Erweiterungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche, durch die u.a. zwei Grünflächen entfallen, werden sich allerdings negativ auf das Ortsbild im östlichen Teil des Plangebietes auswirken. Gleichzeitig wird durch die Inanspruchnahme einer bisherigen Gartenfläche als Fläche für Gemeinbedarf eine der beiden Grünflächen als Pufferzone zur angrenzenden Wohnbebauung entfallen.

Schutzgut Mensch

Neben dem bereits erwähnten Verlust der südlich an die Wohnbebauung angrenzenden Grünfläche und den geringfügigen klimatischen Veränderungen kann es für das Wohnumfeld auf den Grundstücken Friedrichstraße 61 und 59a zu Beeinträchtigungen durch vermehrte Lärm- und Schadgasimmissionen aus dem Kfz-Verkehr kommen.

Kulturgüter

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird dem Schutz der im Plangebiet zu verzeichnenden Kulturdenkmale in besonderem Maße Rechnung getragen.

Verbleibende Beeinträchtigungen

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird es insgesamt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes kommen.

2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von folgender Prognose auszugehen:

Schutzgüter Boden / Wasser

Die bisher unverbauten, versickerungsfähigen Böden mit geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung würden im bisherigen Umfang erhalten bleiben.

Schutzgut Klima / Bioklima

Im Ortskern von Schönberg, der einer Klimazone mit geringer Schutzwürdigkeit zuzurechnen ist, würde es nicht zu einer Vermehrung der klimatischen Ungunstflächen kommen.

Schutzgut Arten und Biotope

Die beiden Grünflächen mit geringer Lebensraumfunktion würden nicht für eine Bebauung bzw. Errichtung einer Stellplatzanlage in Anspruch genommen.

Schutzgüter Ortsbild und Erholung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde es wegen der weiterhin bestehenden Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB möglicherweise zu einer nicht gewünschten Veränderung der bisherigen Struktur des Ortskernes kommen, bei der auch die Kirche St. Alban ihre städtebauliche Dominanz verlieren könnte.

Im östlichen Teil des Plangebietes würde das Ortsbild weiterhin durch die beiden Grünflächen aufgewertet werden.

Schutzgut Mensch

Durch Erhaltung der Gartenfläche hinter dem Gebäude Friedrichstraße 59a würde hier eine wichtige Pufferfläche angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche bestehen bleiben. Darüber hinaus wären hier keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes durch Lärm- und Schadgasimmissionen möglich.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die durch Realisierung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollen durch folgende Maßnahmen, die über entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB bzw. durch Hinweise und Empfehlungen im Bebauungsplan verankert sind, minimiert bzw. kompensiert werden:

- Weitgehende Beschränkung der überbaubaren Fläche auf den vorhandenen Bestand,
- Beschränkung der Befestigung der privaten Freiflächen auf das notwendige Minimum,
- Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen für Stellplätze, Zufahrten und Fußwege,
- Festsetzung zur Erhaltung von Teilen des Baumbestandes.
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen, wobei 30% der Flächen mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind,

- Begrünung von Tiefgaragen, sofern sie nicht überbaut sind oder als Stellplatzflächen genutzt werden.
- Schutz des Mutterbodens.

2.5 Mögliche Planungsalternativen

Da es sich bei der vorliegenden Planung im Wesentlichen um eine Sicherung des Bestandes handelt, durch die den sich abzeichnenden negativen Entwicklungen im Ortskern von Schönberg wirksam begegnet werden soll, war eine Prüfung möglicher Planungsalternativen nicht erforderlich.

3.0 Beschreibung der Methoden und Rahmenbedingungen bei der Erstellung des Umweltberichtes

Im Scopingverfahren gem. § 4 (1) BauGB wurden die beteiligten Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um Rückäußerung über Umfang und Detaillierungsgrad der hier vorliegenden Umweltprüfung informiert. Gegen die vom Planverfasser beabsichtigte Vorgehensweise wurden dabei keine wesentlichen Einwendungen vorgebracht. Dies bedeutet, dass der Bericht gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erstellt wird, und dass als wesentliche Datengrundlagen der Landschaftsplan UVF sowie der Umweltatlas des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ausgewertet werden.

4.0 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Da es durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes kommen wird, sind keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

5.0 Zusammenfassung

Planungsanlass und -ziel

Der Ortskern von Schönberg ist bis auf einige Geschäftsneubauten durch alten Baubestand gekennzeichnet, dessen Maßstäblichkeit sich der Kirche St. Alban unterordnet. Durch die Errichtung von Neubauten im näheren Umfeld der Kirche besteht zunehmend die Gefahr, dass diese ihre städtebauliche Dominanz verliert und sich die bisherige Struktur des alten Ortskerns insgesamt verändert. Dieser Entwicklung soll durch die vorliegende Planung, durch die der rechtskräftige Bebauungsplan ‚Friedrichstraße‘ aufgehoben wird, wirksam begegnet werden.

Der westliche Teil des Plangebietes ist vorwiegend als Mischgebiet sowie untergeordnet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundstücke im östlichen Teil des Plangebietes sind mit den bereits vorhandenen Nutzungen Kirche, Schule und kulturellen Zwecken dienendes Gebäude als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die maximal zulässige Bebauung wird durch die in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Flächen geregelt.

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut Boden

In der ‚Geologischen Karte von Preußen und benachbarten Ländern‘ sind für den östlichen Teil des Plangebietes, der ehemaligen Aue des Westerbaches, Lehm und lehmiger Feinsand aus Flussaufschüttungen der Haupt- und Nebentäler verzeichnet. Der Westteil der überplanten Fläche ist als Siedlungsbereich gekennzeichnet. Im aktuellen Zustand besteht innerhalb des Plangebiets eine relativ hohe Vorbelastung des Bodenpotenziales, da ca. 60% der Gesamfläche bereits bebaut oder versiegelt sind, und auch die übrigen Bereiche einer relativ intensiven Nutzung unterliegen.

Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes, aber im quantitativ festgesetzten Heilquellenschutzgebiet Zone D der Theodorus-Quelle. Im Landschaftsplan UVF wird die Grundwasserergiebigkeit der überplanten Fläche als ‚sehr gering‘, die Verschmutzungsempfindlichkeit als ‚wechselnd mittel bis gering‘ eingestuft.

Der das Plangebiet in von Norden nach Süden querende Wester-Bach wird im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs auf ca. 84 m Länge unterirdisch geführt, im Südosten bildet er die Grenze des überplanten Bereiches.

Schutzgut Klima und Bioklima

Der östliche Teil des Plangebietes ist, zusammen mit der Friedrichstraße, durch Flächen mit hohem Versiegelungs- / Überbauungsgrad gekennzeichnet, die sich im Sommer bei hoher Einstrahlung verstärkt aufwärmen und nachts nur mit Verzögerung wieder abkühlen. Im Westen wird dieser Effekt durch die hinter der Bebauung befindlichen begrünten Freiflächen gemindert.

Schutzgut Arten und Biotope

In der Bewertungskarte zum Arten- und Biotopschutz ist das Plangebiet als bebauter Bereich dargestellt. Dabei wird der stärker durchgrünte Westteil positiver beurteilt als der durch hohen Überbauungs- /Versiegelungsgrad gekennzeichnete Ostteil, der nur noch in sehr eingeschränktem Maße Lebensraumfunktionen für die Biozönosen des Siedlungsbereiches übernehmen kann.

Schutzgut Ortsbild und Erholung

Das Ortsbild des Plangebiets wird im Südosten durch die mehr oder weniger modernen Gebäudekomplexe von Schule und Taunushalle mit den sie umgebenden Platz- und Stellflächen geprägt. Baumbestände als optisch wirksame Gestaltungselemente sind lediglich auf dem gestalteten Platzbereich vor dem Schulgebäude sowie an der westlichen Grenze des Plangebietes zu verzeichnen. Die Verkehrsfläche der Friedrichstraße stellt mit einer Breite von 11-16 m incl. der hier angeordneten Platzfläche und den Bushaltestellen ein den nördlichen Teil des Planungsraums dominierendes Element dar. Im mittleren Abschnitt der Straße bildet die Kirche ‚St. Alban‘, zusammen mit der westlich angrenzenden alten Bausubstanz einen ganz wesentlichen Akzent. Bei den übrigen Gebäuden im Bereich der Ortsdurchfahrt handelt es sich v.a. um neuere Geschäftshäuser.

Bäume als Begrünungselemente sind entlang der Ortsdurchfahrt lediglich im Bereich der Platzfläche und an der südlichen der beiden Bushaldebuchten zu verzeichnen. Die Bebauung östlich der ca. 8 m breiten Schillerstraße wird von einem Riegel aus zweigeschossigen Gebäuden geprägt. Begrünungselemente fehlen hier vollständig.

An die riegelartige Bebauung entlang der Schiller- und westlichen Friedrichstraße schließen sich nach Süden und Osten mehr oder weniger intensiv begrünte Freiflächen an, die sich südlich angrenzend an das Plangebiet fortsetzen. Für die ortsgebundene Erholung der Bevölkerung sind im Wesentlichen die begrünten Freiflächen im Westteil des Plangebietes von Bedeutung.

Schutzgut Mensch

Gemäß Darstellung im Umweltatlas Hessen ist die lufthygienische Belastung, ermittelt durch die Flechtenkartierung 1990-93, im Plangebiet ‚hoch bis mäßig‘. Als hauptsächliche Emissionsquelle ist innerhalb des Plangebietes v.a. der Verkehr entlang der Friedrichstraße (K 770) sowie untergeordnet auf der Schillerstraße und im Umfeld der öffentlichen Gebäude zu nennen.

Als wesentliche Lärmquelle ist innerhalb des Plangebietes v.a. der Verkehr im Bereich der Friedrichstraße (K 770) sowie untergeordnet auf der Schillerstraße und im Umfeld der öffentlichen Gebäude zu nennen. Darüber hinaus kommt es außerhalb der Ferienzeiten im Bereich der Schule zu Lärmemissionen.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

An Kulturdenkmälern sind innerhalb des Plangebietes die Kirche ‚St. Alban‘ sowie ein Fachwerkgelände (Friedrichstr. 59) zu verzeichnen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgüter Boden / Wasser

Die Inanspruchnahme von teilweise noch unverbauten, versickerungsfähigen Bodenoberflächen mit geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung wird sich zwar negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser auswirken, ist insgesamt jedoch nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zu werten.

Schutzgut Klima

Durch die zusätzlich mögliche Überbauung und Versiegelung wird es in dem in der Ortslage von Schönberg gelegenen Plangebiet, das einer Klimazone mit geringer Schutzwürdigkeit zuzurechnen ist, zu einer Vermehrung der klimatischen Ungunstflächen kommen, die den bereits zu verzeichnenden Wärmeinseleffekt jedoch nicht in erheblichem Maße befördern werden.

Schutzgut Arten und Biotope

Mit den möglichen baulichen Erweiterungen wird es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Biotop- und Artenpotenziales kommen, da die überplante Fläche bereits im aktuellen Zustand wenig Eignung als Lebensraum für die Biozöosen des Siedlungsgebietes aufweist.

Schutzgut Ortsbild und Erholung

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Erhaltung der bisherigen Struktur des alten Ortskerns von Schönberg und der städtebaulichen Dominanz der Kirche St. Alban. Diesen Forderungen wird durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes in vollem Umfang Rechnung getragen.

Die möglichen baulichen Erweiterungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche, durch die u.a. zwei Grünflächen entfallen, werden sich negativ auf das Ortsbild im östlichen Teil des Plangebietes auswirken.

Schutzgut Mensch

Neben dem bereits erwähnten Verlust der südlich an die Wohnbebauung angrenzenden Grünfläche und den geringfügigen klimatischen Veränderungen kann es für das Wohnumfeld auf den Grundstücken Friedrichstraße 61 und 59a zu Beeinträchtigungen durch vermehrte Lärm- und Schadgasimmissionen aus dem Kfz-Verkehr kommen.

Kulturgüter

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird dem Schutz der im Plangebiet zu verzeichnenden Kulturdenkmale in besonderem Maße Rechnung getragen.

Verbleibende Beeinträchtigungen

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird es insgesamt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes kommen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die durch Realisierung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollen durch folgende Maßnahmen minimiert bzw. kompensiert werden:

- Weitgehende Beschränkung der überbaubaren Fläche auf den vorhandenen Bestand,
- Beschränkung der Befestigung der privaten Freiflächen auf das notwendige Minimum,
- Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen für Stellplätze, Zufahrten und Fußwege,
- Festsetzung zur Erhaltung von Teilen des Baumbestandes,
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen, wobei 30% der Flächen mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind,
- Begrünung von Tiefgaragen, sofern sie nicht überbaut sind oder als Stellplatzflächen genutzt werden.
- Schutz des Mutterbodens.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Da es durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes kommen wird, sind keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.