

# **STADT KRONBERG i.T.S.**

## **HAIDE SÜD**

### **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

MIT INTEGRIERTEM

### **GRÜNORDNUNGSPLAN**

S 465/06

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**  
gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Juli 2011

**PLANERGRUPPE ASL**  
KIRSCHBAUMWEG 6, 60489 FRANKFURT A. M.  
TEL 069 / 78 88 28 FAX 069 / 789 62 46 E-MAIL [info@planergruppeasl.de](mailto:info@planergruppeasl.de)

---

## Inhalt

	Seite
1. Planungsanlass	3
2. Übergeordnete Planung	4
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	5
4. Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	6
4.1 Berücksichtigte Anregungen und Bedenken	6
4.1 Nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	8
5. Bebauungsplanverfahren und Ergebnis	9

Stand: 04.07.2011

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Hoffarth (Projektleitung, Stadtplanung)  
Dipl.-Ing. Helmut Hamann (Stadt- und Landschaftsplanung)

## 1. Planungsanlass

Am südwestlichen Ortsrand von Oberhöchstadt ist zwischen Schönberger Straße im Süden und Buchenweg im Norden eine wohnbauliche Arrondierung geplant. Die Gesamtfläche mit rd. 1,7 ha gliedert sich in zwei Teilbereiche - "Haide Nord" und "Haide Süd", für die ein städtebauliches Strukturkonzept erstellt wurde. Zunächst ist die Entwicklung der 5.370 m<sup>2</sup> großen Fläche Haide Süd geplant, die die HR Projekt GmbH, Steinbach/Ts. erworben hat. Hierfür wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von 13 Hauseinheiten. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die Schönberger Straße.

Bei der Auslegung der Baudichte ist man bestrebt, das Gebiet wirtschaftlich zu nutzen und die Baudichte an der benachbarten bestehenden Bebauung zu orientieren.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

## 2. Übergeordnete Planung

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) der Planungsregion Frankfurt RheinMain wurde im Dezember 2010 beschlossen. Er bezieht sich auf einen Planungshorizont bis zum Jahr 2020 und geht für diesen Zeitraum von einer im Ballungsraum RheinMain weiterhin zunehmenden Bevölkerung aus. Der sich ergebende übergeordnete Bedarf an Wohnraum spiegelt sich in der Nachfrage vor Ort wieder.

Der Ausweisung von Neubauflächen im Außenbereich vorangegangen ist die Überprüfung ehemaliger Siedlungs- und Verkehrsflächen im Innenbereich. Diese stehen in Kronberg nur am Bahnhof zur Verfügung, wo aktuell eine Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt wird. Parallel zur Reaktivierung der Fläche am Bahnhof erfolgen kontinuierlich optimierende Umplanungen in Bestandsgebieten. Hier werden Bebauungspläne der Innenentwicklung zur Nachverdichtung bestehender Wohngebiete aufgestellt. Der Nachfrage entsprechende, verfügbare Flächen im Innenbereich stehen jedoch nicht zur Verfügung.

Um der Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Kronberg gerecht zu werden, ist demnach die Ausweisung von Neubauflächen erforderlich. Der gültige Flächennutzungsplan des Planungsverbandes und der als Satzung beschlossene Regionale Flächennutzungsplan RegFNP haben unterschiedliche Neubauflächen in der Stadt Kronberg untersucht, bewertet und für Kronberg 21 ha geplanter Wohnbaufläche ausgewiesen. In den nächsten Jahren sollen die im RegFNP vorbereiteten, geplanten Flächen sukzessive entwickelt werden.

Der Umweltbericht des RegFNP bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der einzelnen Planungen: Die Planung Haide Süd ist in die zweitgeringste Stufe zusammengefasster Umweltbeeinträchtigungen eingeordnet. Sie ist damit im diesem Sinne ein oder zwei Stufen günstiger als andere Wohnbauflächenausweisungen in Kronberg. Das Gebiet Haide Süd ließ sich zudem in einem relativ kurzen Zeitraum aktivieren. Die anderen Bauflächen des RegFNP sollen im zeitlichen Abstand Planreife erlangen.

Da in Kronberg Bedarf an Wohnbebauung besteht, und die grundsätzliche Eignung des Gebietes schon im Rahmen der Aufstellung des RegFNP bestätigt wurde, kann auf die Diskussion der Nullvariante verzichtet werden.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Eingrünung des neuen Siedlungsrandes nach Westen und Süden wird mit 10 Obstbäumen und einer begleitenden Hainbuchenhecke hergestellt. Zwei weitere Obstbäume in einem Garten im Nordosten und vier Straßenbäume der mittig gelegenen Erschließung ergänzen die Durchgrünung des Baugebiets. Die Bereitstellung der heimischen Gartengehölze sowie der Vegetationsfläche der Gärten kompensiert den Verlust der vorher bestehenden Brachfläche um rund die Hälfte.

Im Umfeld streuobstbestandener Flächen in der Oberhöchstädter Feldgemarkung lassen sich auf zwei unterschiedlichen Flächen Streuobstreihen wiederherstellen. Diese Maßnahme kompensiert die zweite Hälfte am Eingriff.

Die Belange des Artenschutzes legt eine artenschutzrechtliche Prüfung dar. Ihre Ergebnisse sind in den Umweltbericht und die Planung integriert. Besondere Anforderungen an die Ausgestaltung des Baugebiets oder der Kompensationsflächen ergeben sich dadurch nicht. Zum Thema Artenschutz wurden im Rahmen der Beteiligungen keine Anregungen vorgebracht.

Die Planung widmet sich umfassend dem Immissionsschutz: Passive Schallschutzmaßnahmen sorgen für eine Verträglichkeit der Bebauung mit dem Lärm der Schönberger Straße. Der vom Sport ausgehende Lärm lässt sich durch Regelung der Nutzungszeiten von Ligaspielen verträglich gestalten. Die Ausrichtung der Flutlichtanlagen ist im Zuge ihrer Wiederherstellung zu optimieren.

Der Umweltbericht kommt, zusammengefasst, zu folgendem Ergebnis: Die Eingriffe der Planung lassen sich mit den vorgesehenen Maßnahmen im Baugebiet und in der Landschaft kompensieren. Damit bleiben keine nachhaltigen Schädigungen der Umwelt zurück.

Die Voraussetzungen zur Berücksichtigung der Umweltbelange sind in den Bebauungsplan übernommen.

## 4. Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

### 4.1 Berücksichtigte Anregungen und Bedenken

Die Planung verfolgt das Ziel, realisierbare und vertraglich zu sichernde Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Grundstücke und Maßnahmen, die diese Voraussetzungen erfüllen, werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Durchführung regeln Verträge der Stadt mit dem Vorhabenträger, der die Flächen bepflanzt und dem Ausführenden der Pflegemaßnahmen. Eine Vorauszahlung des Vorhabenträgers an die Stadt finanziert die Pflege für 30 Jahre. Auch die Anlage der Gehölze im Baugebiet selbst wird vom Vorhabenträger erbracht. Damit sollen Befürchtungen entkräftet werden, die Kompensationsmaßnahmen könnten nicht realisiert werden. - Um die Begrünung zum Erfolg zu führen, wird auch die zunächst für den Straßenraum vorgesehene, in Kronberg anfällige Stadtbirne durch den Amberbaum ersetzt.

Die Planung weist auf den vom Bundesnaturschutzgesetz vorgeschriebenen Rodungszeitraum hin. Der Anregung, seine Bedeutung für den Artenschutz darzulegen, wird gefolgt. Liegen zwischen März und September keine Schutzgründe vor und werden diese in einem begründeten Antrag dargelegt, besteht die Möglichkeit einer Abweichung vom gesetzlich geregelten Rodungszeitraum. Der Forderung, den Rodungszeitraum des Gesetzes in jedem Fall einzuhalten, kann nicht nachgekommen werden.

Die Anforderungen an den Immissionsschutz werden wie folgt berücksichtigt: der Verkehrslärm der Schönberger Straße mit entsprechenden passiven Schallschutzfestsetzungen: der mögliche Lärm von den nahen Sportstätten im Westen mit einer Regelung der Nutzungszeiten von Ligaspielen; und die mögliche Lichtemission mit der Auflage zur Optimierung der Ausrichtung der Flutlichtanlage bei ihrer Wiederherstellung.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde von den verschiedenen Beteiligten die Anbindung des Baugebiets und in diesem Zusammenhang die Leistungsfähigkeit der Schönberger Straße sowie der in Richtung Oberhöchstadt folgenden Kreuzung mit der Fichtenstraße intensiv diskutiert. Eine Verkehrsuntersuchung weist nach, dass eine Anbindung der Baugebiete Haide Süd und Haide Nord nur zu einer geringen Beeinträchtigung der Schönberger Straße führt. Zur Vermeidung selbst kurzer Unterbrechungen des Verkehrsflusses auf der Schönberger Straße, wird hier zusätzlich eine Linksabbiegespur eingerichtet. - Die innere Erschließung des Baugebiets wird zum Zweck der Müllentsorgung und des Brandschutzes durch eine Wendemöglichkeit für ein dreiachsiges Fahrzeug ergänzt.

Die Abstandsbelange einer zunächst vorgesehenen Bebauung mit einem Doppelhaus und einem weiteren Hauses in drei Meter Entfernung lassen sich in einem Neubaugebiet nicht gesetzeskonform regeln. Daher wird im Rahmen der vorausgegangenen Festsetzungen hier nun die Bebauung mit drei Einheiten als Reihenhaus festgesetzt. - Die Regelung der Abstandsbelange in Plangebiet WA3 wird durch einen festgesetzten Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 3 m ergänzt. - In den Plangebieten WA1 bis WA3 sind Erker mit festgesetzten Höchstmaßen zugelassen.

Die Gebäudehöhen werden konkretisierend festgesetzt. Bezugshöhe ist nun nicht mehr das gewachsene Gelände, sondern die im Rechtsplan wiedergegebene Planungshöhe der Verkehrsfläche in m ü. NN, zu der bis zur Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss maximal 0,75 m Sockel hinzukommen dürfen.

Die nun vorgesehenen Maßnahmen für die Ableitung der Abwässer und des Hangwassers wurden mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt. Zur Rückhaltung von Hochwasser aus den Gebieten Haide Süd und Haide Nord ist ein Stauraumkanal in erforderlicher Dimensionierung vorgesehen.

Im Sinne der Landwirtschaft wird eine Kompensationsmaßnahme zur Förderung des Ameisenbläulings aufgrund der hiermit verbundenen Bewirtschaftungsschwierigkeiten durch eine Streuobstmaßnahme ersetzt. Der Fachbereich Ländlicher Raum beim Hochtaunuskreis sieht nach dieser Änderung keine Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft.

Im Planungsprozess wurde von den verschiedenen Beteiligten die vorgesehene Dachform intensiv diskutiert. Im Ergebnis wird der Siedlungsrand mit in Oberhöchstadt typischen, traufständigen Satteldächern gestaltet. Die Satteldächer begünstigen auch die Nutzungsmöglichkeiten von Solarenergie.

Die Energieeinsparungsverordnung schreibt für die Planung eines Hauses die Erstellung eines detaillierten Konzepts zur Energieversorgung vor und führt zu einer gegenüber Altbauten deutlichen Primärenergieeinsparung.

Die Hinweise der Leitungsträger werden zur Kenntnis genommen. Ein Erschließungskonzept zu den Ver- und Entsorgungsleitungen wurde bereits parallel zum Bebauungsplanverfahren erstellt.

## 4.2 Nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken

Eine Notwendigkeit zur Begründung der „freien Strecke“ mit Bauverbotszone an der Kreisstraße wird nicht mehr gesehen, da eine Abstufung der Kreisstraße zur Gemeindestraße geplant ist. Eine Verwaltungsvereinbarung mit dem Hochtaunuskreis sieht die grundhafte Erneuerung der Kreisstraße einschließlich der Anbindung des Baugebiets Haide Süd vor, mit der Maßgabe, die Straße nach Beendigung der Maßnahme in die städtische Baulast zu übernehmen.

Vorgeschlagen wird eine Bilanzierung von Eingriff und Kompensation nach der Hessischen Kompensationsverordnung. Die Untere Naturschutzbehörde gibt hierzu eine ausführliche und detaillierte Begründung. Demgegenüber wird das Bilanzierungsverfahren von Eingriff und Kompensation nach Flächenäquivalenten beibehalten, das sich in der Anwendung ebenfalls bewährt hat. Die Kompensation in der Bauleitplanung ist im Rahmen der Abwägung festzusetzen und erlaubt die Verwendung alternativer schlüssiger Verfahren. Da ein Funktionsausgleich hier in der Regel nicht möglich ist, ist vorrangig Ersatz zu leisten. Ergänzende Details sind in die Planung übernommen.

Im Rahmen der Ausgleichsüberlegungen wurde für den Bereich des Schulgeländes vorgeschlagen, eine Walnussallee entlang eines Spazierweges am Ortsrand zu pflanzen. Die Maßnahme hat sich als nicht realisierbar erwiesen. Für eine weiterhin vorgeschlagene, freiwachsende, gemischte Hecke in der Nachbarschaft der festgesetzten Obstbäume sowie der ergänzenden Rasenflächen und Sonnenplätze ist in den kleinen Gärten kein Platz. Die Eingrünung des Baugebiets mit heimischen Hainbuchenhecken wird daher beibehalten. Hainbuchenhecken können geschnitten werden und eignen sich daher für die Verwendung in kleinen Doppel- und Reihenhausgärten. Zur geforderten Bereitstellung von Fledermauskästen besteht keine Verpflichtung.

Zur Energieversorgung wird ein Blockheizkraftwerk vorgeschlagen: Beispiele haben jedoch gezeigt, dass es bei den gegebenen Vorschriften der Energieeinsparverordnung nicht mehr sinnvoll ist, ein Blockheizkraftwerk in Neubaugebieten zu betreiben. Aus diesen Gründen wird die Einrichtung eines Blockheizkraftwerks hier nicht verfolgt.

## 5. Bebauungsplanverfahren und Ergebnis

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgte zweistufig mit einer frühzeitigen Beteiligung im Herbst 2010 und einer öffentlichen Auslegung im Frühjahr 2011. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgten Ergänzungen der Planung. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der öffentlichen Auslegung ergab keine wesentlichen Änderungen.

Die zusammenfassende Erklärung legt die Berücksichtigung der Umweltbelange und die Berücksichtigung bzw. die Ablehnung der grundlegenden Anregungen zur Planung Haide Süd dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 09.06.2011 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.