



Bebauungsplan Nr. 117/1

„Kleine Lindenstruth, 1. Änderung“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren	4
1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung	4
1.2 Planungsalternativen	4
1.3 Verfahren	5
2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	7
3 Übergeordnete Planungen	8
3.1 Landesentwicklungsplan Hessen	8
3.2 Regionaler Flächennutzungsplan	9
3.3 Verbindliche Bauleitplanung	9
3.4 Angrenzende Bebauungspläne	10
3.4.1 Bebauungsplan Nr. 132-1 Bendersee - Bereich A und C	11
3.4.2 Bebauungsplan Nr. 132-2 Bendersee - Bereich B	11
3.5 Fachplanungen und Fachbelange	11
4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	15
4.1 Kindertagesstätte (Kita)	15
4.2 Öffentlicher Weg	17
4.3 Öffentliche Grünfläche	18
4.4 Verkehrliche Anbindung	18
4.5 Natur und Landschaft	19
5 Textliche Festsetzungen	20
5.1 Art der baulichen Nutzung	20
5.1.1 Gemeinbedarfsfläche	20
5.2 Maß der baulichen Nutzung	20
5.2.1 Zulässige Grundfläche	20
5.2.2 Zulässige Überschreitung der Grundfläche (GRZ 2)	20
5.2.3. Höhe baulicher Anlagen	21
5.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche	21
5.3 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielwiese	21
5.4 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	22
5.5 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carport und Nebenanlagen	22
5.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
5.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
5.8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
5.8.1 Dachform und -neigung	25
5.8.2 Dachterrassen	25

5.8.3 Dachaufbauten.....	25
5.8.4 Einfriedung	26
5.8.5 Abfall- und Wertstoffbehälter	26
6 Auswirkungen der Planung	26
6.1 Städtebauliche Auswirkungen	26
6.2 Auswirkungen auf den Verkehr	26
6.3 Technische Infrastruktur/ Ver- und Entsorgung.....	27
6.3.1 Trink- und Löschwasserversorgung.....	27
6.3.2 Entwässerung	27
6.5 Immissionsschutz	28
6.5.1 Kindertagesstätte	28
6.5.2 Straßenverkehr	28
6.6 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft	29
6.6.1 Relief, Geologie und Boden.....	29
6.6.2 Grund- und Oberflächenwasser	30
6.6.4 Klima und Luft	31
6.6.5 Biotop und Nutzungstypen/ Eingriffsbewertung	32
6.7.6 Artenschutz	34
7 Rechtsgrundlagen.....	37

1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Die Stadt Kronberg im Taunus beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Kindertagesstätte (Kita) Pustebume zu schaffen. Aus einer bereits 2019 vorgelegten Entwicklungs- und Bedarfsplanung im Bereich der Kinderbetreuung in Kronberg geht hervor, dass die zur Verfügung stehenden Betreuungsplätzen den Betreuungsbedarf von Kronberger Familien nicht ganzjährig decken. Erhebliche Auswirkungen auf den Bedarf an Betreuungsplätzen haben die Neubebauung auf Baufeld VI „Schillergärten“, das Neubaugebiet „Am Henker II“, sowie die zukünftig entstehenden Wohnbebauungen auf Baufeld V, am Campus Kronberg, im Gebiet Bleichstraße-Bahnhofstraße, in der Friedensstraße und auf dem ehemaligen SGO-Gelände. Hinzu kommt, dass die Erfüllung des Rechtsanspruches auf einen Betreuungsplatz gefährdet ist. Um dem steigenden Bedarf gerecht zu werden, müssen Kindertagesstätten im gesamten Stadtgebiet erweitert werden.

Es ist geplant die Kita Pustebume um zwei zusätzliche Gruppe (jeweils eine Gruppe für U3- und Ü3-Kinderbetreuung) zu erweitern. Mangels Flächenkapazitäten muss die Einrichtung vergrößert werden. Ein Erweiterungsbau der Kindertagesstätte soll im Bereich der öffentlichen Ballspielwiese realisiert werden. Über einen Verbindungsbau können Flächendefizite der bestehenden Einrichtung wie z.B. eine erforderliche Küchenerweiterung und eine Erweiterung des Essbereichs behoben werden. Der Neubau soll zukünftig die beiden neuen Gruppen beherbergen. Zudem wird eine Gruppe aus dem Bestandsgebäude wegen der notwendigen Flächenerweiterungen in den Neubau ausgelagert. Der Erweiterungsbau berücksichtigt dabei die organisatorischen und pädagogischen Anforderungen und der Betrieb der bestehenden Bebauung ist während der Bauphase gesichert. Darüber hinaus wird das Konzept an die intakte Bestandsbebauung anzuknüpfen und die noch laufenden Abschreibungen zu berücksichtigen verfolgt.

Auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplanes ist für den Hochbauentwurf eine Mehrfachbeauftragung von drei Architekturbüros erfolgt. Anhand des ausgelobten Hochbauentwurfes für die Kita ist der Bebauungsplan weiter konkretisiert worden.

Da nicht in den bestehenden Außenspielbereich mit den zahlreich bestehenden Gehölzen der Kita eingegriffen werden soll, ist die Erweiterung im Bereich der heutigen öffentlichen Ballspielwiese an der Freiherr-vom-Stein-Straße geplant. Die Ballspielwiese soll geteilt werden, um südöstlich der bestehenden Parkplatzfläche den Platz für das benötigte Baufenster zu realisieren. Die bestehende Gehölzfläche außerhalb des Baufensters bleibt erhalten.

Da sich die Kita Pustebume im Geltungsbereich des seit dem 29.05.1982 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 117 „Kleine Lindenstruth“ befindet, bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes, um eine Erweiterung der bestehenden Einrichtung zu ermöglichen.

1.2 Planungsalternativen

Im Vorfeld der Planung sind unterschiedliche Möglichkeiten, um den Bedarf an Erweiterungsflächen von zwei zusätzlichen Gruppen zu decken, untersucht worden. Neben dem bereits unter Punkt 1.1 beschriebenen Erweiterungsbau ist auch der Abriss des Bestandgebäudes mit

anschließendem Neubau an gleicher Stelle sowie als weitere Option eine Aufstockung des Bestandgebäudes betrachtet worden.

Bei einem Abriss des Bestandgebäudes, könnte der Neubau so errichtet werden, dass er den aktuellen Anforderungen an eine Kindertagesstätte entspricht. Gleichzeitig bestünde die Möglichkeit die vorhandene Ballspielwiese weitestgehend zu erhalten. Die Untersuchungen haben allerdings gezeigt, dass die Umsetzung wirtschaftlich nicht tragbar, da das Bestandsgebäude noch nicht vollständig abgeschrieben ist. Zu dem Einmaleffekt würden noch Abrisskosten hinzukommen. Zusätzlich wäre während der Bauphase die Einrichtung einer temporären Unterbringung der Kinder an anderer Stelle, z.B. in Containern erforderlich.

Die Untersuchung einer Aufstockung des eingeschossigen Bestandsgebäudes ergab, dass die obere Geschossdecke nicht für die Aufnahme zusätzlicher Lasten ausgelegt ist. Hier wären umfängliche statische Ertüchtigungen erforderlich. Zusätzlich müssen die Versorgungsleitungen, die oberhalb der Geschossdecke verlaufen, verlegt werden. Aufgrund des starken Eingriffes in das Bestandsgebäude, könnte der Betrieb, wie auch bei einem Abriss mit Neubau während der Bauphase nicht aufrechterhalten werden. Eine temporäre Unterbringung der Einrichtung an anderer Stelle wäre notwendig.

Von einem Abriss und Neubau der Kita oder einer Aufstockung des Bestandsgebäudes wurde daher Abstand genommen.

1.3 Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg im Taunus hat in ihrer Sitzung am 10.06.2021 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Kleine Lindenstruth“ für einen Teilbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117/1 „Kleine Lindenstruth, 1. Änderung“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 117/1 „Kleine Lindenstruth, 1. Änderung“ umfasst eine Fläche von 0,6 ha. Die zulässige überbaubare Grundfläche der Kita beträgt 1.700 m².

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt deutlich unter der maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m². Da es sich bei der geplanten Baumaßnahme um die bauliche Erweiterung einer Kindertagesstätte im innerstädtischen Bereich handelt und aufgrund der kleinen Gebietsgröße und den landschaftsplanerischen Voruntersuchungen kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Ein UVP-pflichtiges Vorhaben ist nicht gegeben. Es liegen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter vor noch sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich im vorliegenden Fall nicht erforderlich ist.

Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen. Hierzu trifft der Bebauungsplan Aussagen in dieser Begründung, zudem wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und ein geotechnischer Bericht erstellt.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	10.06.2021
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am	13.07.2022
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am	13.07.2022
in der Zeit vom	21.07.2022
bis einschließlich	02.09.2022
Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom	13.07.2022
Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben bis einschließlich	02.09.2022
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am	09.07.2024
in der Zeit vom	22.07.2024
bis einschließlich	01.09.2024

Den Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom	09.07.2024
Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben bis einschließlich	01.09.2024
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und §§ 5 und 51 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	04.12.2024
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am	11.03.2025

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Stadt Kronberg im Taunus liegt geographisch im Vordertaunus, im westlichen Umland von Frankfurt am Main und gehört zur Metropolregion Frankfurt Rhein-Main. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kronberg, im Südosten der Gemarkung, in einem Wohngebiet in der Nähe des S- und Busbahnhofes Kronberg.

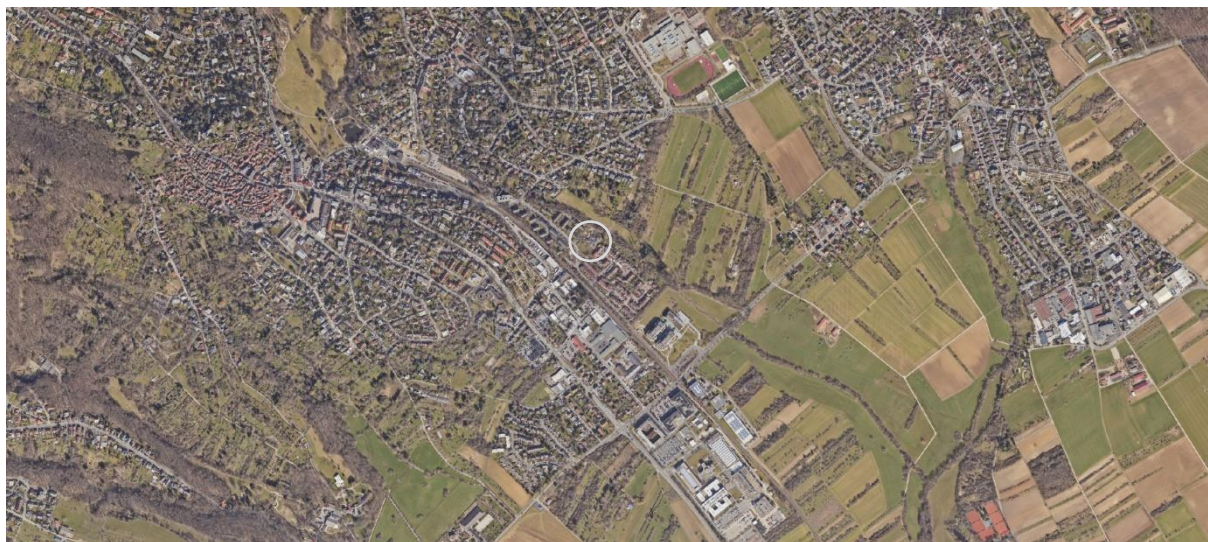


Abbildung 1 Lage des Plangebietes in der Gemarkung Kronberg

© Stadt Kronberg

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gelände der Kita Pustebblume und der angrenzenden öffentlichen Ballspielwiese. Begrenzt wird der ca. 0,6 ha große Plangebiet wie folgt:

- im Norden durch den Westerbach
- im Osten durch die Bebauung an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße
- im Süden durch die Ernst-Moritz-Arndt-Straße und die Freiherr-vom-Stein-Straße
- im Westen durch die Bebauung der Freiherr-vom-Stein-Straße 13-19

Im Einzelnen umfasst er die Grundstücke der Gemarkung Kronberg, Flur 11, Flurstücke 64, 65, 66, 67 und 70 teilweise.



Abbildung 2 Geltungsbereich

© Stadt Kronberg

Sämtliche Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Kronberg im Taunus.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan Hessen

Die Stadt Kronberg im Taunus ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) als Mittelzentrum aufgenommen, d.h. es handelt sich hierbei um einen Standort mit Bedeutung für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen oder politischen Sektor.

Im Norden des Mittelzentrums grenzt ein forstlicher Vorzugsraum an. Angebunden an das regionale Verkehrsnetz ist Kronberg durch die Bundesstraße B 455 (zweistreifige Fernstraße) sowie über eine Nebenverkehrsstrecke des Schienennetzes.



Abbildung 3 Auszug aus dem LEP Hessen

© Land Hessen

3.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Im Nordwesten des Plangebietes verläuft der Regionalparkkorridor

Im Grundsatz ist die vorliegende Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des RegFNP entwickelt worden, auch wenn der Bebauungsplan „Kleine Lindenstruth, 1. Änderung“ eine Gemeinbedarfsfläche vorsieht. Grundsätzlich sind Kindertagesstätten auch in ausgewiesenen Wohnbauflächen zulässig. Zur Klarstellung kann nach Rechtskraft des Bebauungsplanes der RegFNP im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

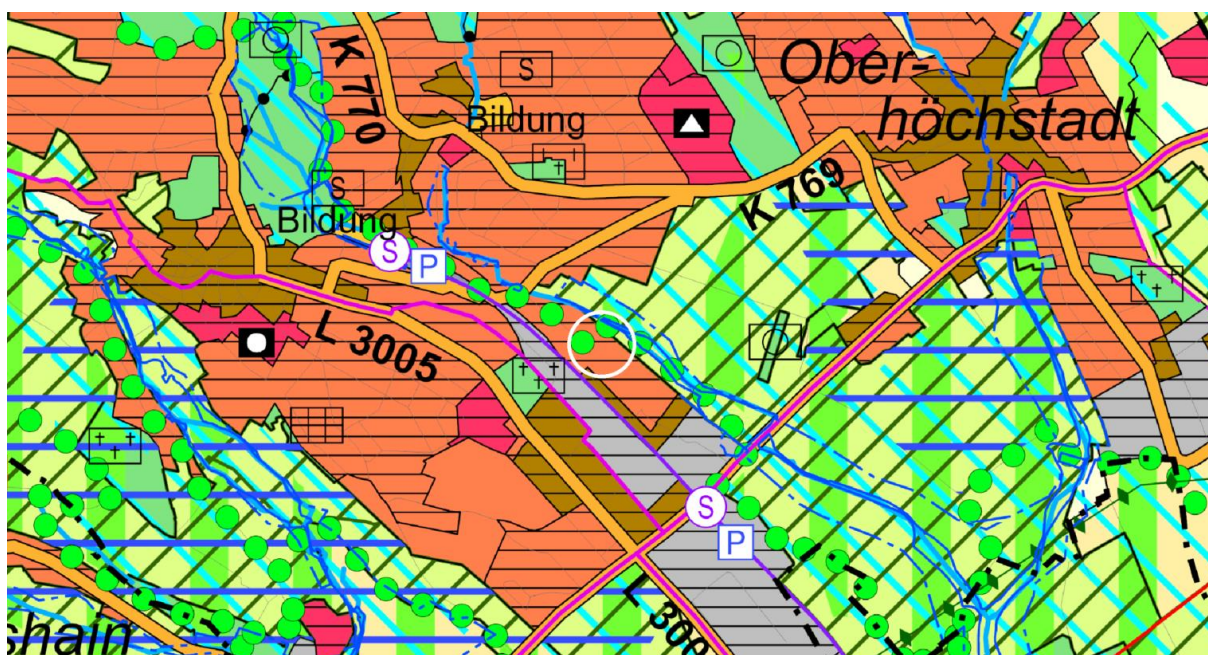


Abbildung 4 Auszug aus dem RegFNP 2010

© Regionalverband FrankfurtRheinMain

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117/1 liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des seit dem 29.05.1982 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 117 „Kleine Lindenstruth“.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung für den gesamten Geltungsbereich, mit der Ausnahme des Kita-Geländes, ein Allgemeines Wohngebiet fest. Zum Maß der baulichen Nutzung bestimmt er eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen zuzüglich Satteldach. Die zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans bereits errichtete Kita wurde im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes als „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten“ festgeschrieben.

Das südlich angrenzende Flurstück ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiesenballspielwiese festgesetzt.

Im Norden und Westen wird die Kita durch eine öffentliche Verkehrsfläche eingefasst. Die Wegeführung basiert auf dem Entwurf des Landschaftsplanes, der Ende der 1970er Jahre aufgestellt und nach dem Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg an den Umlandverband Frankfurt zur Einarbeitung in den Landschaftsplan des Umlandverbandes weitergegeben wurde. Der Entwurf hat vorgesehen, dass die Talauen von der Bebauung freigehalten werden und die Bachläufe in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten bzw. zu sanieren sind. Der Fußweg, der im gesamten Geltungsbereich parallel in einem Abstand von ca. 3 m zum Westerbach verläuft, soll den Uferbereich für die Naherholung zugänglich machen. Dieser regional bedeutsame Weg ist im aktuellen RegFNP als Regionalparkkorridor ausgewiesen.

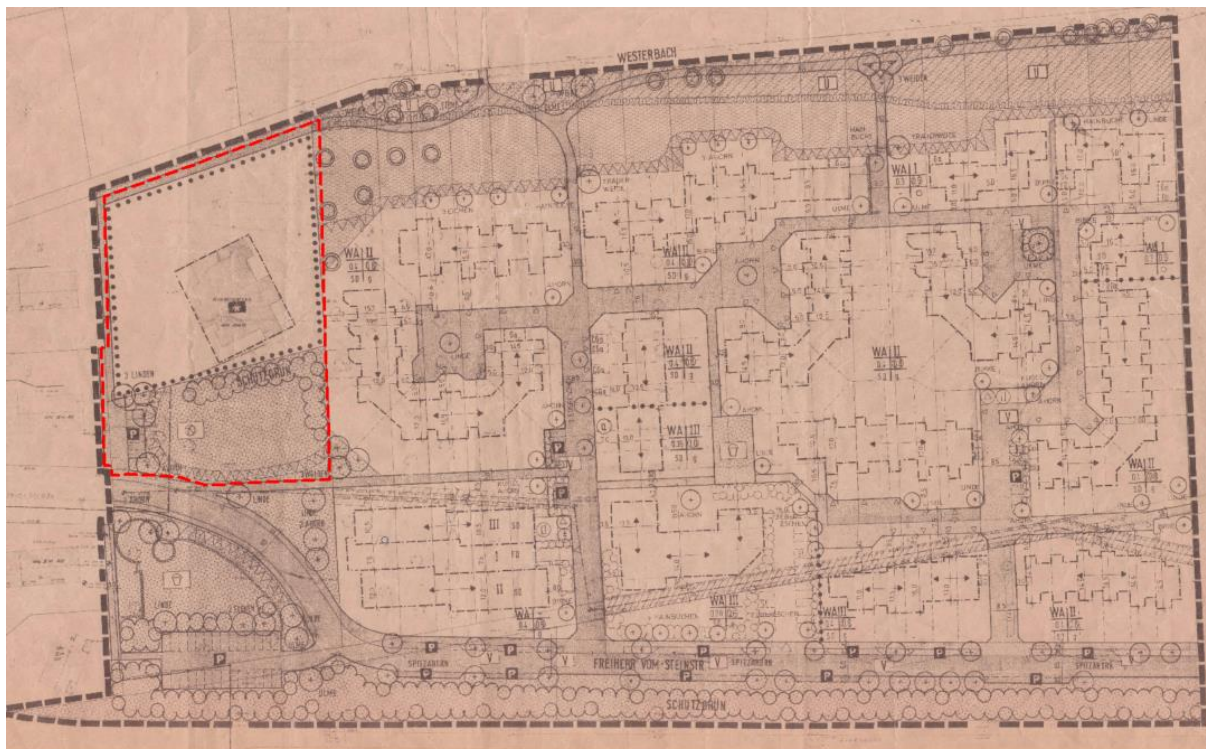


Abbildung 5 Bebauungsplan Nr. 117 "Kleine Lindenstruth"

© Stadt Kronberg

3.4 Angrenzende Bebauungspläne

Direkt an das Plangebiet der 1. Änderung grenzt kein rechtskräftiger Bebauungsplan an. An den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 117 „Kleine Lindenstruth“ schließen die folgenden Bebauungspläne an:

- 132-1 Bendersee - Bereich A1 und B
- 132-2 Bendersee - Bereich C



Abbildung 6 Übersicht über angrenzende Bebauungspläne

© Stadt Kronberg

3.4.1 Bebauungsplan Nr. 132-1 Bendersee - Bereich A und C

Der im Osten angrenzende Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet aus, in dem eine reine Büro- und Verwaltungsnutzung untergebracht ist. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches sind private Grünflächen ausgewiesen. Auf der Fläche wurde eine Renaturierung des Westerbachs als Ausgleichsmaßnahme vorgenommen.

3.4.2 Bebauungsplan Nr. 132-2 Bendersee - Bereich B

Als Übergang zwischen der gewerblich genutzten Fläche im Bebauungsplan Nr. 132-1 und dem Wohngebiet „Kleine Lindenstruth“ weist der nördlich angrenzende Bebauungsplan ein Mischgebiet aus.

3.5 Fachplanungen und Fachbelange

3.5.1 Schutzgebiete

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

3.5.2 Überschwemmungs-/ überschwemmungsgefährdete Gebiete

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet des Westerbachs als Gewässer 3. Ordnung an (vgl. HWRM-Viewer Hessen 2024). Bachabwärts befindet sich weiter

südöstlich im Bereich Bendersee die im Jahr 2019 fertiggestellte Renaturierungsmaßnahme des Westerbachs mit großzügigen Wiesenflächen als Retentionsvolumen.

Des Weiteren gelten zur Erhaltung und Verbesserung der Sicherung des Wasserabflusses und des Hochwasserschutzes gemäß § 38 Abs. 4 Satz 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i.V.m. § 23 Abs. 2 HWG (Hessischen Wassergesetz) die Sicherung der Gewässerrandstreifen. Ab der Gewässerkante besitzt der Gewässerrandstreifen im Innenbereich eine Breite von 5,0 m links- und rechtsseitig des Westerbachs.

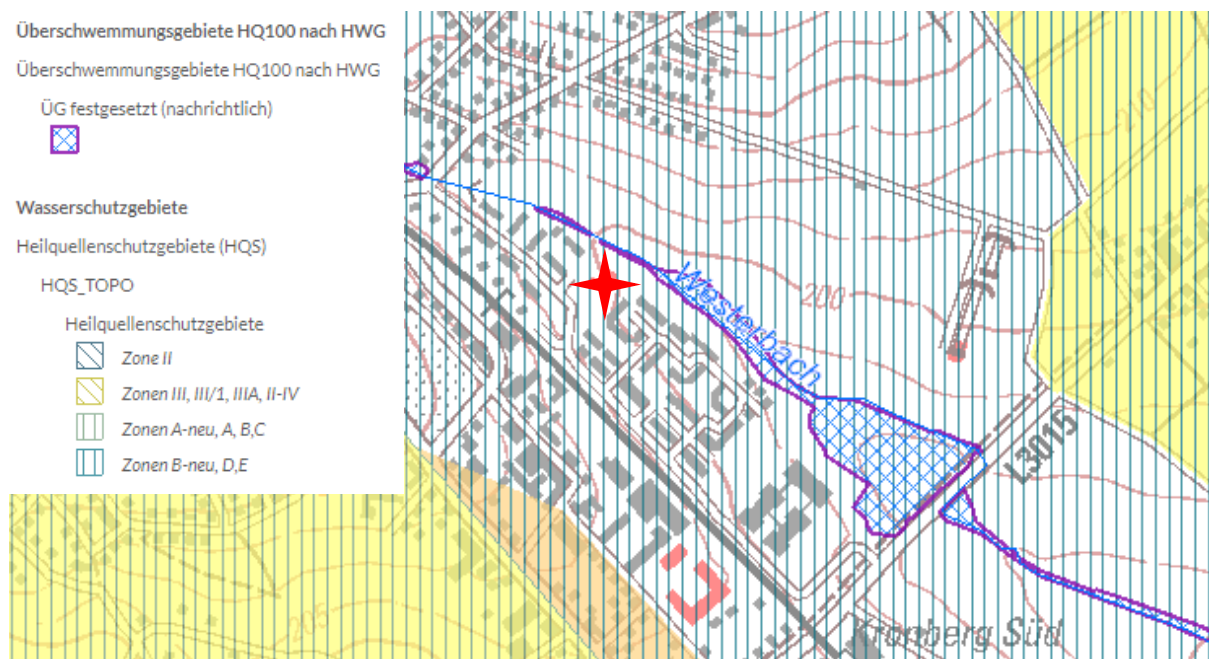


Abbildung 7 Kartenausschnitt HWRM-Viewer Hessen 2022

© HLNUG

3.5.3 Lärmkartierung

Die vorliegende Karte des Straßenverkehrslärms der Lärmkartierung Hessen zeigt die Kartierung ohne Einschränkungen durch Schwellenwerte (vgl. Lärmviewer Hessen 2024). Für das Plangebiet (roter Stern) wird ein Lärmpegel (L_{DEN}) von max. 55 dB(A) angegeben. Schädliche Verkehrslärmeinwirkungen sind damit nicht zu erwarten.

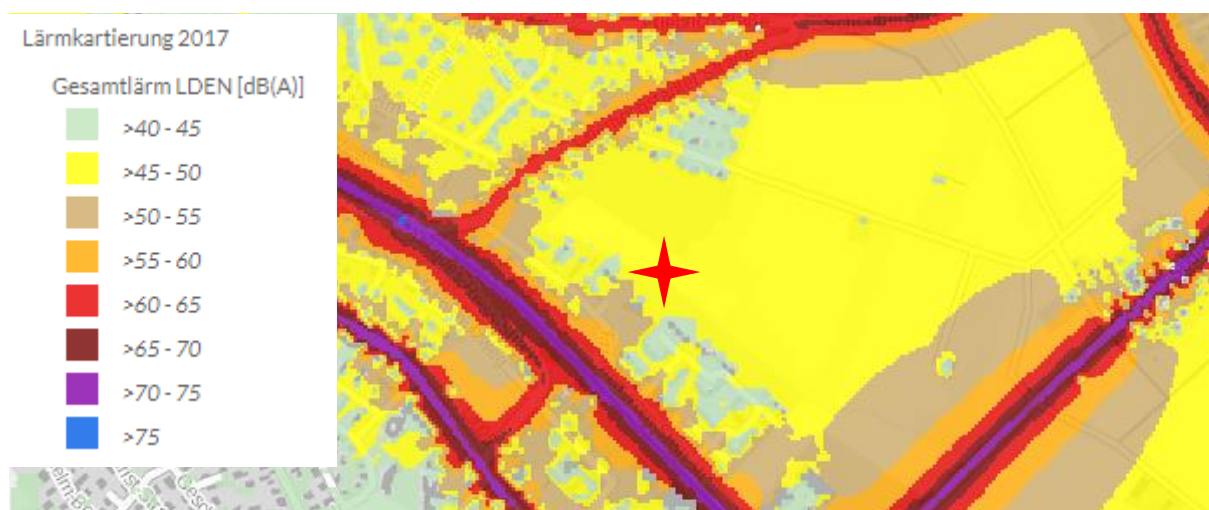


Abbildung 8 Kartenausschnitt Lärmviewer Hessen 2022

© HLNUG

Aus der Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes (erstellt Januar 2024) lässt sich für den Bereich des Flurstücks 66 mit der geplanten Kita-Erweiterung, dem zweckgebundenen Wohnen und der Spielwiese einen Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L_{DEN}) von 55-59 dB(A) und einen Nacht-Lärmindex (L_{Night}) von 45-49 dB(A) ablesen. Das Flurstück 65 mit dem Bestandsgebäude liegt außerhalb des Erfassungsbereichs aufgrund weiterer Entfernung zur Bahnanlage. Auch hier sind schädliche Lärmauswirkungen auf das Plangebiet nicht zu befürchten.



Abbildung 9 Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen (Tag)

© Eisenbahn-Bundesamt



Abbildung 10 Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen (Nacht)

© Eisenbahn-Bundesamt

3.5.4 Biotop / Biotopkomplexe

Im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes (roter Stern) liegen mehrere Streuobstwiesen, die als gesetzlich geschütztes Biotop bzw. Biotopkomplex gem. § 30 BNatSchG kartiert wurden (vgl. NATUREG-Viewer Hessen 2024). Darunter fällt auch das linear dargestellte Ufergehölz am Westerbach nordöstlich angrenzend zum Geltungsbereich der bestehenden Kindertagesstätte. Der Umgang mit den vorhandenen Biotopen wird in Kap. 6.5.5 erläutert.

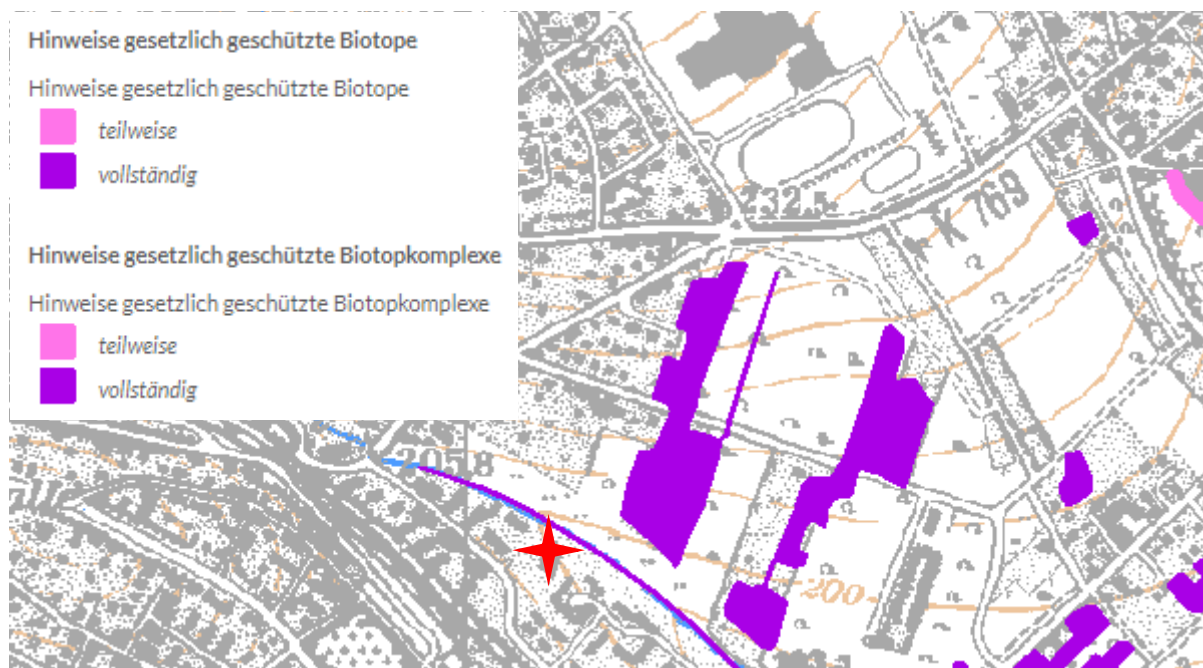


Abbildung 11 Kartenausschnitt NATUREG-Viewer Hessen 2022

© HLNUG

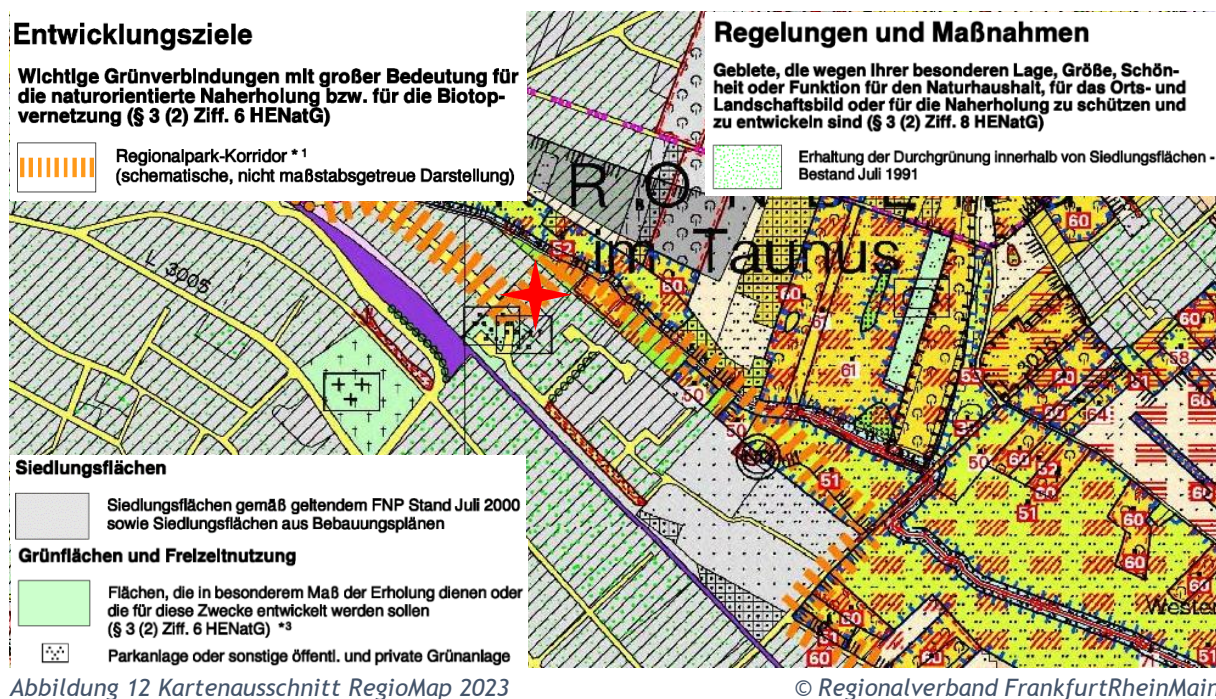
3.5.5 Landschaftsplan

In der Darstellung des Landschaftsplans Entwicklungskarte 2001 des Regionalverbands FrankfurtRheinMain (vgl. RegioMap 2023) wird der Geltungsbereich (roter Stern) schematisch vom Regionalpark-Korridor durchzogen. Dieser verläuft parallel entlang des Ufers des Westerbachs und biegt südwestlich in die Wohnbebauung Richtung Freiherr-vom-Stein-Straße ab. Aktuell fehlt die Anbindung zur Wohnbebauung. Es ist vorgesehen, diese mit der Umsetzung des Bebauungsplans in Form eines festgesetzten Fußweges zu realisieren.

Der vorhandene Bolzplatz wird mit der Signatur einer öffentlichen Grünanlage dargestellt.

Die Kindertagesstätte befindet sich in einer Siedlungsfläche, deren Durchgrünung gem. Landschaftsplan im Bestand erhalten bleibt.

Darüber hinaus werden keine weiteren Aussagen bzgl. des Plangebiets getroffen.



3.5.6 Altablagerungen und Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens bekannt.

3.5.7 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen oder Gebäude des Denkmalschutzes. Eine Beeinträchtigung von denkmalgeschützten Anlagen oder Gebäuden kann damit ausgeschlossen werden.

4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

Im Plangebiet der 1. Änderung sind unterschiedliche Nutzungen geplant. Geprägt wird das Gebiet aktuell durch die Kindertagesstätte und die Ballspielwiese entsprechend der Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans.

4.1 Kindertagesstätte (Kita)

Der überwiegende Teil des Plangebiets der 1. Änderung wird durch die dort ansässige Kita Pusteblume in Anspruch genommen. Die Kita wurde in den 1970er Jahre auf einer ehemaligen Streuobstwiese errichtet. Nach ihrer Fertigstellung ist sie im Laufe der Zeit schrittweise saniert, erneuert und, soweit zulässig, erweitert worden.

Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um einen eingeschossigen Baukörper, in dem derzeit fünf Gruppen (2 Krabbelgruppen, 2 Kindergartengruppen, 1 altersstrukturübergreifende Gruppe) untergebracht sind. Die Einrichtung gliedert sich in fünf Gruppenräume, einen Mehrzweckraum, zwei Sanitärräume, einen Schlafrum, einen Flur, der auch als Essensraum genutzt wird, eine Materialkammer, ein Büro, einen Personalraum und eine Küche mit hauswirtschaftlichen Nebenräumen. Alle Gruppenräume verfügen über einen direkten Zugang zum Außengelände.



Abbildung 13 Ansicht Südwest auf das Bestandsgebäude der Kita

© Stadt Kronberg



Abbildung 14 Kita Außengelände

© Stadt Kronberg



Abbildung 15 Kita Pusteblume

© Stadt Kronberg



Abbildung 16 Kita Pustablume (Eingangsbereich)

© Stadt Kronberg

4.2 Öffentlicher Weg

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist entlang der nördlichen und westlichen Flurstücksgrenze ein öffentlicher Weg festgesetzt. Es handelt sich hierbei um einen schmalen, unbefestigten Fußweg entlang des Westerbachs.



Abbildung 17 Fußweg entlang des Westerbachs Richtung Ernst-Moritz-Arndt-Str.

© Stadt Kronberg

Die Wegeverbindung ist im aktuellen RegFNP als Regionalparkkorridor ausgewiesen. Die Wegeparzelle entlang des Westerbachs, sowie im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellt, ist nur eingeschränkt nutzbar und nicht befestigt. Der Trampelpfad endet im Norden an der Grundstücksgrenze der Freiherr-vom-Stein-Straße 17-19. Der Teil des Weges, der gem. des rechtsgültigen Bebauungsplans südwestlich entlang des Kita-Geländes in Richtung der Freiherr-vom-Stein-Straße verlaufen sollte, ist durch einen Zaun versperrt. Die Beschaffenheit und die Wegeführung führen dazu, dass der Weg entlang der Kita gegenwärtig nicht stark frequentiert wird. Vorrangig wird der Weg von Anwohnern und seitens der Kita genutzt.

4.3 Öffentliche Grünfläche

Südlich an die Kita angrenzend befindet sich die öffentlich zugängliche Ballspielwiese, diese verfügt über zwei kleine Tore und einen Ballfangzaun/-netz zur östlich angrenzenden Wohnbebauung hin und einen kleinen Unterstand. Entlang der Flurstücksgrenze ist die Wiese, mit Ausnahme zur Freiherr-vom-Stein-Straße eingegrünt. Die Grünfläche liegt deutlich unter dem Niveau der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, daher ist der Bereich abgebösch. Genutzt werden darf die Wiese durch Kinder und Jugendliche täglich in der Zeit von 8.00 Uhr bis 12:00 Uhr und nach der Mittagsruhe wieder von 14:00 Uhr bis 20:00 Uhr.



Abbildung 18 Wiesenballspielplatz Ansicht Ost



Abbildung 19 Ansicht West

© Stadt Kronberg

4.4 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist durch die Freiherr-vom-Stein-Straße erschlossen, die nördlich der Bahnleise und parallel zur Frankfurter Straße verläuft und ist gut an den ÖPNV angebunden. Die

Entfernung zum S- und Busbahnhof Kronberg beträgt ca. 500 m und zum S-Bahnhof Kronberg Süd ca. 700 m. Beide S-Bahnhaltestellen sind von der Kita aus fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Die Bushaltestelle „Freiherr-vom-Stein-Straße“ ist ca. 250 m weit entfernt. Angefahren wird sie von den Buslinien 251, 71 und 72, und bindet die Kita somit an die Stadtteile Schönberg und Oberhöchstadt an. Trotz Ortsrandlage sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in nur geringem Abstand gelegen, so ist die Innenstadt mit circa einen Kilometer von der Kita entfernt und über die Bahnhofstraße bzw. Jaques-Reiss-Straße und Frankfurter Straße gut angebunden.

4.5 Natur und Landschaft

Die charakteristischen Landschaftsbestandteile um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes herum, zeichnen sich vor allem durch Grünlandstrukturen, sowie alte Baum- und Streuobstwiesenbestände aus.

Im Plangebiet und im nahen Umfeld sind Strukturen vorhanden, die potenziell von planungsrelevanten Tierartengruppen, wie Vögeln oder Fledermäusen als Lebensraum, Flugrouten oder Wanderkorridoren genutzt werden können (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag BG NATUR 04/2022).

Das Außengelände, eine ehemalige Streuobstwiese, ist weitestgehend naturbelassen. Ein Teil des alten Baumbestandes wie verschiedene Obstgehölze (Apfel, Kirsche, Birne) und auch unterschiedliche Solitärgehölze (Platane, Edelkastanie, Ahornbäume, Birken) sind bis heute erhalten. Hinzu kommen punktuell gesetzte Strauchinseln, Hecken, Blühwiesen und Wildkräutersäume.

Auf der Ballspielwiese befinden sich weitere Gehölze aus einheimischen Laubbäumen und im Randbereich der Rasenfläche zusätzliche Strauchgruppen. Die Ballspielwiese wird jeweils südöstlich (Ernst-Moritz-Arndt-Straße) und nordwestlich (auf Höhe der Freiherr-vom-Stein-Straße) von einheimischen Gehölzflächen umsäumt. Hier besteht bereits eine dichte Eingrünung aus Sträuchern (Strauchflächen u.a. aus Hartriegel, Schlehen, Weißdorn) und Bäumen (z. B. Berg-Ahorn).

Im Bereich des Abstellplatzes für Fahrräder und der gepflasterten Parkplatzfläche vor dem Eingangsbereich der Kita sind weitere Grünstrukturen aus Sträuchern und einige Bäumen (Berg-Ahorn, Winterlinde, Birken) vorzufinden.

Der nordöstliche, lichte Bereich entlang der Flurstücksgrenze zur Wohnbebauung der Ernst-Moritz-Arndt-Straße besteht aus hochgewachsenen Nadelgehölzen wie Fichten und Weißtannen ohne Strauchschicht.

Die Böschungskante und die Spielfläche bestehen aus Wiesenflächen. Nutzungsbedingt hat sich eine typische Wiesenpflanzengesellschaft aus Weidelgras, Wiesenrispe, Gänseblümchen, Löwenzahn, Weißklee u.a. eingestellt, die mehrmals im Jahr gemäht wird.

5 Textliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Gemeinbedarfsfläche

Die Textfestsetzung regelt, dass innerhalb der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche, mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte, die Errichtung und der Umbau einer Kindertagesstätte einschließlich Nebenanlagen, Spiel- und Freiflächen sowie Wohnen in den Obergeschossen zulässig ist. Die Zulässigkeit wird somit auf den konkret bestehenden Bedarf zur Erweiterung der Kita Pustebume beschränkt und durch Wohnungen ergänzt.

In einer Gemeinbedarfsfläche sind generell nur Nutzungen zulässig die einem gemeinnützigen Zweck dienen. Die im Bebauungsplan zulässige Wohnnutzung in den oberen Geschossen ist entsprechend zweckgebunden und steht in unmittelbarer Abhängigkeit zur Kindertagesstätte (Mitarbeiterwohnung). Die Wohnnutzung ist der Schaffung von Betreuungsplätzen untergeordnet, bietet der Stadt Kronberg aber die Möglichkeit Wohnraum für Erzieherinnen und Erzieher bereit zu stellen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Zulässige Grundfläche

Durch Eintrag in der Planzeichnung wird festgesetzt, dass die zulässige Bebauung über eine Grundfläche (GR) von maximal 1.700 m² verfügen darf. Die Grundfläche setzt sich zusammen aus dem Bestand (ca. 850 m²), der geplanten Erweiterung (ca. 550 m²) und einem verbleibenden Puffer für künftige Erweiterungen (ca. 300 m²). Es wird explizit festgesetzt, dass Terrassen nicht auf die Grundfläche anzurechnen sind, da im Bestand die Abgrenzung zwischen bestehenden Terrassen der Gruppenräumen und einer, das Gebäude umlaufenden Pflasterung nicht eindeutig abgegrenzt werden kann. Gleichwohl sind diese Flächen bei der sogenannten GRZ 2 (s. Kap. 5.2.2) zu berücksichtigen.

5.2.2 Zulässige Überschreitung der Grundfläche (GRZ 2)

Die festgesetzte Grundfläche darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 2.550 m² überschritten werden. Beträgt die Grundfläche des Kita-Gebäudes beispielsweise 1.700 m², dürfen weitere 850 m² durch Nebenanlagen und Terrassen überbaut bzw. befestigt werden

Dieses räumt einen ausreichenden Spielraum ein, um die stets für eine Kita benötigten baulichen Nebenanlagen (z.B. befestigte Wege, Terrassenbereiche vor den Gruppenräumen, Spielgerätehaus, Abstellanlagen für Fahrräder und Kinderwagen, etc.) zu errichten. Stellplätze und Wege die in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,5 hergestellt werden, wie zum Beispiel Rasengittersteine oder Verbundsteine werden nicht mitangerechnet.

Anlagen wie Sandspielflächen oder Aufstellflächen für Spielgeräte werden ebenfalls nicht mit angerechnet.

5.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Es wird eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen und eine maximale Attika- bzw. Firsthöhe von 216 m ü.NN festgesetzt. Diese berücksichtigt die, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zur Erweiterung der Kita vorgesehene Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen zur Erfüllung des Raumprogrammes. Die Geschossigkeit orientiert sich städtebaulich an der angrenzenden Bebauung an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße und bietet zukünftig die Möglichkeit den Bestand mit einer ggf. erforderlichen statischen Ertüchtigung bei Bedarf aufzustocken. Auf Grund der Kombination von festgesetzter zulässiger Höhe und Vollgeschossen, ist ein drittes Vollgeschoss gem. HBO ausgeschlossen. Allerdings besteht die Möglichkeit bei Bedarf ein Staffelgeschoss zu errichten.

Das Geländeniveau an der unteren Böschungskante liegt bei 202 m ü.NN; ausgehend von dieser Höhe sind vierzehn Meter zur Errichtung von baulichen Anlagen zulässig. Für den zweigeschossigen Neubau wird eine Höhe von ca. zehn Metern (erhöhte Decken, etc.) angenommen, da die genaue Höhe noch nicht endgültig vorliegt. Die Höhenfestsetzung lässt einen gewissen Spielraum und ermöglicht ein Staffelgeschoss.

5.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Für die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich Baugrenzen verwendet. Die Verwendung von Baulinien ist nicht erforderlich. Um ein gewisses Maß an Flexibilität zu erhalten, dürfen die Baugrenzen durch Terrassen und untergeordnete Bauteile wie z.B. Dachüberstände überschritten werden.

Im Plangebiet werden die Abstandsflächen gemäß § 6 HBO von mindestens drei Metern innerhalb der Grundstücksfläche, mit der Ausnahme der Seiten, die an die Öffentliche Grünfläche angrenzen, eingehalten. Nachzuweisende Abstandsflächen können problemlos auf der Grünfläche nachgewiesen werden.

Die topografische Lage des Plangebiets und der Planungsgedanke, dass das Gebäude straßenseitig nur eingeschossig wahrnehmbar sein soll, erfordern die Errichtung von Stützmauern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen, insbesondere im Böschungsbereich. Diese Maßnahme dient zudem der Errichtung der Erschließung des Erweiterungsbaus bzw. zur Andienung der Küche.

Die zwischen Baufenster und Stellplätzen befindlichen Laubbäume Berg-Ahorn und Winterlinde unterliegen nach Umwidmung des Geländes von öffentlicher Grünfläche in Gemeinbedarfsfläche dem Schutz der Baumschutzsatzung. Neben dieser gelten zum Schutz der Bäume die Vorschriften der DIN 18920 und R SBB. Hier werden die Ansprüche für die Abstände von Baufenster zu den Bäumen und auch die Errichtung von Bauwerken, die explizit dem Erhalt der Bäume dienen, definiert und müssen eingehalten werden.

5.3 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielwiese

Die Erweiterung der Kita hat zur Folge, dass die derzeit festgesetzte Grünfläche verkleinert wird. Dementsprechend wird nur eine Teilfläche des Flurstücks 66 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ballspielwiese für Kinder und Jugendliche bis einschließlich 14 Jahren“ ausgewiesen. Es ist zukünftig geplant auf der Fläche, neben der heutigen Nutzung als Fußballwiese, ein breiteres Angebot an Spielmöglichkeiten zu schaffen. Mögliche

Aktivitäten könnten Bewegungsstationen wie z.B. Kletterbank, Klimmzugwand, Kletterbrücke, Balanciertreppe, Kletterturm/-wand oder eine Kinderseilbahn sein. Die Grünfläche soll als Aufenthalts- und Wohlfühlort für Kinder und Jugendliche dienen, dies kann durch die Errichtung von Sitzgelegenheiten weiter gefördert werden. Die einzelnen Aktivitäten sind altersgerecht abzustimmen.

Mit der Festsetzung wird außerdem die planungsrechtliche Voraussetzung für die Installation von Trinkwasserbrunnen bzw. Trinkwasserspendern geschaffen. Seit dem 16. Dezember 2020 gilt die EU-Richtlinie 2020/2184 über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch. In Artikel 16 (2) heißt es ferner: „Zur Förderung der Verwendung von Leitungswasser für den menschlichen Gebrauch stellen die Mitgliedstaaten sicher, dass an öffentlichen Orten, wo dies technisch machbar ist, Außen- und Innenanlagen installiert werden, und zwar in einer in Bezug auf den Bedarf an solchen Maßnahmen verhältnismäßigen Weise und unter Berücksichtigung spezifischer örtlicher Gegebenheiten, wie etwa Klima und Geografie.“ Darüber hinaus hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg in ihrer Sitzung am 26.09.2019 beschlossen im Stadtgebiet öffentliche Trinkwasserspender aufzustellen. Diese sollen vorzugsweise an stark frequentierten Plätzen, wie z.B. Spielplätzen installiert werden.

Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG sind „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielwiesen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenzen und -richtwerte nicht herangezogen werden.“ Diese rechtliche Vorgabe gilt für Kinder und Jugendliche bis zu 14 Jahren. Die Flächen sind entsprechend zu beschildern. Im vorliegenden Fall kann daher auf die Beurteilung der von der Spielwiese für Kinder und Jugendliche ausgehenden Geräuschemissionen verzichtet werden.

Entlang der Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung Ernst-Moritz-Arndt-Straße ist ein drei Meter breiter Streifen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Die Eingrünung erfolgt unter ökologischen Gesichtspunkten sowie als Sichtschutz für die Kita.

5.4 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Wegeparzelle, die das Grundstück der Kita im Norden und Westen umgibt, wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Hier wird die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffene Festsetzung beibehalten, sodass die Möglichkeit zur Herstellung eines Wegenetzes in der Naherholungszone entlang des Baches weiterhin gegeben ist und dem Regionalparkkorridor Rechnung getragen wird.

5.5 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carport und Nebenanlagen

Die benötigten Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren und in den gesondert festgesetzten Flächen zulässig. In den ausgewiesenen Flächen sind Stellplätze und ausnahmsweise Stellplatzüberdachungen zulässig. Flächen für Garagen sind keine ausgewiesen und damit im Plangebiet nicht zulässig. Im Bestand sind fünf Stellplätze nachgewiesen. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg im Taunus muss pro Kita-Gruppe mindestens ein Stellplatz hergestellt werden. Pro Wohneinheit ist ebenfalls ein Stellplatz herzustellen. Mit der

Erweiterung entsteht ein Mehrbedarf von zwei Stellplätzen. Die ausgewiesene Fläche für Stellplätze berücksichtigt den kurzfristigen Erweiterungsbedarf und lässt Raum für potentielle langfristige Änderungen. Um das Ortsbild und insbesondere den Eingangsbereich der Kita nicht zu beeinträchtigen, ist die Anreihung von Garagen auf dem Kita-Gelände städtebaulich nicht gewünscht. Stellplatzüberdachungen hingegen sind, wenn sie für die Nutzung von PV-Anlagen benötigt werden, zulässig. Aufgrund ihrer offenen Gestaltung ohne Seitenwände sind sie für das Landschaftsbild verträglich.

Für eine Kindertagesstätte sind Nebenanlagen, wie Abstellanlagen für Fahrräder oder Kinderwagen, Geräteschuppen, Spielgeräte erforderlich. Um die Nebenanlagen flexibel nach Bedarf anordnen zu können, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen auf den gesamten Grundstücksfreiflächen zulässig sind. Die Anzahl der Nebenanlagen für die Unterbringung von Fahrrädern und Kinderwagen mit einer größeren Grundfläche von 15 - 20 m² ist auf drei Stück begrenzt. Hierdurch besteht die Möglichkeit dem Bestandsgebäude eine und dem Neubau zwei Anlagen zuzuordnen. Um Interessenkonflikte zu vermeiden, ist die Errichtung separater Anlagen für die Kita und für die Wohnungen berücksichtigt.

5.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.6.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Aufgrund der zunehmenden Bebauung und immer steriler werdenden Gärten verringern sich die Lebens- und Schutzräume für Vögel. Verschiedene Vogelarten wie auch der Haussperling, welcher im Planungsgebiet nachgewiesen wurde, ist auf Nistplätze an und in der Hausfassade angewiesen. Folglich ist die Anbringung von Nistmöglichkeiten in oder an der Fassade festgesetzt.

Die Festsetzung zum Schutz für Kleintiere (z.B. Kröten, Mäusen oder Molchen) vor Verendung in Lichtschächten, Hofabläufen, etc. dient dem Erhalt und der Sicherung der lokalen Tierpopulationen und unnötigen Reduzierung bzw. Verlustes der ggf. auch stark geschützten Arten.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten wurde die Festsetzung für „insektenfreundliche“ Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum getroffen. Viele dieser Insekten schwirren so lange um den Leuchtkörper herum, bis sie verenden. Zudem werden das Wanderverhalten und der Tag- und Nachtrhythmus nachhaltig gestört.

5.6.2 Befestigte Flächen

Angesichts der Versiegelung durch die Gebäude sollen Oberflächen der Grundstücksfreiflächen nur im erforderlichen Umfang befestigt werden. Zufahrten, Stellplätze und Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem maximalen Abflussbeiwert von höchstens 0,5 herzustellen. Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung gelten z.B. lockerer Kiesbelag, Schotterrasen, Verbundsteine mit Sickerfugen, Sicker-/Drainsteine und Rasengittersteine. Die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Bauweise dient dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktion, insbesondere im Hinblick auf die Versickerung des anfallenden

Oberflächenwassers, sowie der Förderung der Grundwasserneubildungsrate und dem Interesse des Bioklimas weitere Verdunstungsflächen zu schaffen.

Ausnahmsweise dürfen Wege mit wassergebundener Wegedecke (mit einem Abflussbeiwert von 0,7) hergestellt werden, wenn durch sie die GRZ 2 nicht überschritten wird.

Aufgrund der besonderen Sicherheitsanforderungen für den Untergrund im Bereich der Spielgeräte sind diese Bereiche der Spielflächen von den Bestimmungen ausgenommen.

5.6.3 Durchgrünung

Um eine langfristige Begrünung des Planungsgebietes zu sichern, wird nachfolgende Regelung getroffen: Insgesamt sind 30 % der Grundstücksfreiflächen zu begrünen, dies entspricht ca. 1.000 m². Die Fläche ergibt sich aus der Grundstücksfläche, (Nutzung Gemeinbedarfsfläche) abzüglich des Baufensters und der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze. Im Bebauungsplan wird somit die Festsetzung zur Anpflanzung von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen getroffen. Mit der Festsetzung soll aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht künftig ein entsprechendes Maß an unversiegelter und begrünter Fläche im Plangebiet bauplanungsrechtlich gesichert und ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Zur Förderung der Biodiversität und somit Vermeidung einer einseitigen Bepflanzung sollen die natürlich gewachsenen Vegetationsstrukturen weiter gefestigt und mit einem heterogenen Sortiment der Wuchsordnungen 1 bis 3 sowie der Sträucher und Kletterpflanzen der, im Bebauungsplan vorgegebenen, Pflanzenliste D kombiniert und mit den Bestandsgehölzen angerechnet werden.

5.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.7.1 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen

Die primäre Zielsetzung des grünordnerischen Konzeptes sieht neben der Nachpflanzung von Grünstrukturen eine Sicherstellung und Erhaltung der bestehenden Baum- und Strauchstrukturen vor. Diese sollen vor allem die Funktionen im Naturhaushalt wie bioklimatisch-lufthygienische Gunstwirkungen, Förderung der Lebensräume für Flora und Fauna oder auch die Verzögerung und Verringerung des Oberflächenabflusses festigen.

Hierzu werden bei Nachpflanzungen aktuelle Regelwerke, wie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, um bestmögliche Wuchsbedingungen zu ermöglichen, herangezogen. So soll das Volumen der Pflanzgruben nicht unter 12 m³ und die Baumscheiben in offener Bauweise mit mindestens 6 m² Fläche hergestellt werden.

Die Pflanzenauswahl der Pflanzenliste D berücksichtigt neben der Verwendung von Gehölzen in einem sensiblen Raum, welcher vor allem von Kindern genutzt wird, vor allem die Erfordernisse in Hinblick auf Vogel- und Nistgehölze, aber auch den geänderten klimatischen Bedingungen in Stadtgebieten.

Auf den Einbau von Geovlies und Plastikfolien wird bei der Neuanlage der Pflanzungen verzichtet, da diese Materialien eine Vielzahl wichtiger biologischer Funktionen im Boden (z.B. Gasaustausch zwischen Bodenlebewesen und Erdreich) unterbinden.

Die Bepflanzung ist unmittelbar (spätestens bis zu einem Jahr), um eine rasche Etablierung von Grünstrukturen zur Erhöhung der Lebensqualität im Plangebiet voranzutreiben, nach Baufertigstellung umzusetzen.

5.7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Gehölzstruktur als Sichtschutz entlang der Flurstücksgrenze zur vorhandenen Wohnbebauung der Ernst-Moritz-Arndt-Straße zu etablieren. Die Festsetzung berücksichtigt, dass Ersatzpflanzungen von Bäumen, die aufgrund der Baumaßnahme gefällt werden müssen, in die bestehende Strauchpflanzung integriert werden können. Diese sind mit einheimischen krautigen Pflanzen, wie Stauden und Gräsern zu unterpflanzen. Zudem ist ein weiteres Ziel, die Artenvielfalt der Natur im Siedlungsbereich zu steigern und zu wahren und dabei eine einfache und kostengünstige Anlage und Pflege zu garantieren. Konkrete Angaben zu der Pflanzenauswahl sind der Pflanzliste D zu entnehmen.

5.7.3 Eingrünen von Stellplätzen

Zur Eingrünung der Stellplätze ist eine raumgliedernde Pflanzung aus niedrigwachsenden, standortgerechten und klimaangepassten Sträuchern sowie krautigen Pflanzen (Stauden) zwischen dem neuen Baukörper und den Stellplätzen der Kita vorgesehen. Sie dient der Festigung der Grünstrukturen und folgt dem Ansatz zur Sicherstellung des Naturhaushaltes für das Wohn- und Arbeitsumfeld des Menschen. Zudem wird durch den Erhalt der Bestandsbäume (Ahorn, Linde) der Eingriff in Bezug auf die ökologischen Aspekte minimiert und durch geeignete Maßnahmen, wie dem Schutz des Wurzelraums sichergestellt. Zu berücksichtigen ist, dass durch die Bepflanzung keine Sichtbarriere in der Blickbeziehung zwischen Kindern und ein- und ausfahrenden Fahrzeugen entsteht.

5.8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.8.1 Dachform und -neigung

Durch Festsetzung von flach- und flachgeneigten Dächern bis zu 15° Neigung werden die Voraussetzungen für beispielweise Dachbegrünungen oder die Aufstellung von Photovoltaikanlagen begünstigt. Die Festsetzung erfolgt unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung.

5.8.2 Dachterrassen

Dachterrassen sind im Geltungsbereich generell zulässig. Oberhalb des 2. Vollgeschosses ist die Grundfläche der jeweiligen Dachterrassen beschränkt. Der Hochbauentwurf zur Kita-Erweiterung sieht einen zwei geschossigen Baukörper, ohne zusätzliche Wohneinheiten vor. Mit der Dachterrassenregelung oberhalb des zweiten Vollgeschosses, soll gewährleistet werden, dass eventuell zukünftig geplante Wohnungen über einen eigenen Außenbereich verfügen.

5.8.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur zulässig, sofern es sich um Energieerzeugungsanlagen, Leitungen und Anlagen für Lüftung, Wasser- und Energieversorgung (Anlage zum § 63 Punkt 2 und 3 HBO) handelt. Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen ist ein Höchstmaß von 1,50 m über der Attika- bzw. Firsthöhe, ein 1,50 m Rücksprung von der Gebäudeaußenwand und eine maximal nutzbare Dachfläche für die Errichtung von Dachaufbauten von 25 % der Gesamtfläche festgesetzt.

Ausgenommen davon wurden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie. Solarenergie hat für die Klimabilanz Kronbergs eine besondere Bedeutung: Keine andere Technologie verspricht vor Ort so viel Potenzial und ist gleichzeitig universell auch für die Sektoren Wärme und Mobilität einsetzbar. Großes Potenzial versprechen Photovoltaik- und Solarthermieranlagen auf kommunalen Dachflächen, da sie neben der Verbesserung der Klimabilanz auch Kostenvorteile für die Stadt erzielen können. Außerdem kann die Stadt ihrer Vorbildfunktion gerecht werden, wenn sie das vorhandene Potenzial großzügig ausschöpft. Zudem soll bei Neubauten und energetischen Sanierungen bzw. Modernisierungen generell geprüft werden, inwiefern die Installation einer Photovoltaik- und/oder Solarthermieranlage möglich ist.

5.8.4 Einfriedung

Grundstückseinfriedungen können in Abhängigkeit ihrer Ausführung ungewollte Trennwirkungen entfalten. Um dies zu vermeiden, trifft der Bebauungsplan hinsichtlich der Gestaltung von Einfriedungen die Festsetzung, dass ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall und begrünte Einfriedungen zulässig sind. Da Einrichtungen die der Kinderbetreuung dienen einen höheren Sicherheitsstandard haben, sind Zäune bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über Geländeoberkante festgesetzt. Es ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Die offenen Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen oder dauerhaft mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste D zu bepflanzen.

5.8.5 Abfall- und Wertstoffbehälter

Um das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen, sind Abfall- und Wertstoffbehälter, sofern sie außerhalb von Gebäuden oder Nebenanlagen aufgestellt werden, mit ortsfesten Anlagen und mit einer Einfriedung aus einheimischen Pflanzen gem. Pflanzliste D abzuschirmen.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Um dem Betreuungsbedarf gerecht zu werden, ist die Erweiterung der Kita Pustebume mit max. 50 Betreuungsplätzen erforderlich. Die geplante bauliche Erweiterung fügt sich mittels der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans in die städtebauliche Umgebung ein. Die besonderen topographischen Gegebenheiten, mit der um circa ein Geschoss zum Plangebiet höherliegenden Freiherr-vom-Stein-Straße soll durch die Schaffung einer baulichen Raumkante berücksichtigt werden.

6.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Freiherr-vom-Stein-Straße dient der Erschließung der Wohnsiedlung an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße und Immanuel-Kant-Straße. Bei der Freiherr-vom-Stein-Straße handelt es sich um eine 30er Zone, die überwiegend durch die Anwohner der Wohnsiedlung und seitens der Kita in Form von Hol- und Bringverkehr genutzt wird.

Als Einzugsgebiet der Kita gilt das gesamte Stadtgebiet von Kronberg, entsprechend werden die Kindergartenkinder auf unterschiedliche Art und Weise zur Kita befördert: zu Fuß, mit dem Fahrrad, dem Bus oder dem Auto. Für den kurzfristigen Hol- und Bringverkehr mit dem Auto können die öffentlichen Parkplätze auf dem Flurstück 77, südlich des Kinderspielplatzes

auf der gegenüberliegenden Seite der Kita benutzt werden. Im Bereich der Kita ist eine, zeitlich zu den Stoßzeiten begrenzte, Halteverbotszone ausgewiesen.

Es ist davon auszugehen, dass die Erweiterung der Kita und der damit einhergehenden Aufstockung um maximal 50 Betreuungsplätze keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen und die Leistungsfähigkeit umliegender Knotenpunkte hat.

Die Ermittlung der zukünftig benötigten Betreuungsplätze erfolgte unter Berücksichtigung der wohnbaulichen Entwicklungen im Bereich Campus Kronberg, Schillergärten, Baufeld V und Bleichstraße-Bahnhofstraße. Hierbei handelt es sich um Gebiete in guter fußläufiger Entfernung zur Kita, sodass angenommen werden kann, dass ein großer Teil des zusätzlichen Hol- und Bringverkehrs ohne Auto erfolgt. Da die Kita außerdem über individuelle Abholzeiten verfügt, entzerzt sich der Verkehr.

6.3 Technische Infrastruktur/ Ver- und Entsorgung

6.3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Lösch- und Trinkwasserversorgung ist im Bereich Freiherr-vom-Stein-Straße über die umliegenden Hydranten mit mehr als 96 m³/h gesichert. Der Leitungsdruck an den umliegenden Hydranten beträgt zwischen 7,4 und 8,7 Bar.

Die Grundversorgung für die Neu- und Umbauten ist im Bereich der Freiherr-vom-Stein-Str. dauerhaft durch mehrere Versorgungsvarianten sichergestellt. Die Zone Schönberg wird vom Hochbehälter Hünerberg gespeist, welcher ein Fassungsvermögen von 5000 m³ hat. Im Bedarfsfall besteht zusätzlich die Möglichkeit die Freiherr-vom-Stein-Str. über die Tiefzone Kronberg und über die Hochzone Oberhöchstadt zu versorgen. Alle sechs Versorgungszonen sind durch Leitungen und Absperrschieber verbunden. Das Gesamtvolumen aller Hochbehälter beträgt ca. 10.800 m³.

Der Gesamtverbrauch in der Vergangenheit lag in einer Größenordnung von 1,1 bis 1,3 Mio. m³/Jahr. Der tägliche Verbrauch schwankt zwischen ca. 2.900 m³ in den Wintermonaten bis hin zu 5.000 m³ in den Sommermonaten. Bei einer zusätzlichen Belegung des Kindergartens von ca. 50 Kindern und 5 Erziehern (125 l/Person/Tag) ergibt sich ein zusätzlicher Wasserbedarf von insgesamt 2.475 m³/Jahr. Da der Kindergarten nicht ganztags belegt ist, und zum Großteil Kleinkinder dort sind kann von circa der Hälfte des Wasserbedarfs ausgegangen werden.

Der Wasserliefervertrag mit dem WBV Taunus garantiert den Stadtwerken für die nächsten 10 Jahre eine Menge von 549.000 m³/Jahr. Die für die Grundversorgung notwendigen weiteren Mengen werden über eigenen Gewinnungsanlagen (Brunnen, Stollen, Schürfungen, Quellen) im Süden Kronbergs und am Altkönig sichergestellt.

6.3.2 Entwässerung

Das Bestandsgebäude der Kita Pustebume verfügt über ein getrenntes Entwässerungssystem. Das anfallende Regenwasser wird in einer Zisterne mit 15 m³ gesammelt. Der Überlauf leitet direkt in den Westerbach ein. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Freiherr-vom-Stein-Straße eingeleitet.

Gemäß § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit

Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Prinzipiell ist das Niederschlagswasser entsprechend § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) auf dem eigenen Grundstück zu verwerten. Dies ist durch geeignete Maßnahmen (wie z.B. Mulden, Rigolen, oder nach Konzepten wie der Schwammstadt) vorzunehmen. Eine Brauchwassernutzung und Regenwassernutzung aus der Zisterne zur Bewässerung werden im Rahmen der Möglichkeiten einer Kitanutzung geprüft

Überschüssiges Niederschlagswasser soll dem angrenzenden Westerbach gedrosselt zugeführt werden. Da der Westerbach hydraulisch überlastet ist, ist die Zuflussmenge auf 5 l/s zu begrenzen. Dies wird durch geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Retentionszisterne, etc.) sichergestellt.

Entsprechende Genehmigungen zur Versickerung und Einleitung in den Bach sind bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

6.5 Immissionsschutz

6.5.1 Kindertagesstätte

Die Kita befindet sich in einem Wohngebiet, welches durch Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt ist. Die derzeitige Höchstkapazität liegt bei 100 Betreuungsplätzen. Durch die Erweiterung der Kita um zwei Gruppen können zusätzlich bis zu 50 Kinder betreut werden. Schalltechnische Probleme im Bestand sind nicht bekannt.

Bezüglich der Geräuscheinwirkungen der im Freien spielenden Kinder ist darauf hinzuweisen, dass nach dem 2011 neu eingeführten § 22 Abs.1a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, keine schädliche Umwelteinwirkungen sind. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Die im Regelfall von Kindertageseinrichtungen hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen liegen im Rahmen des Üblichen und stellen keine erhebliche Belästigung für die Nachbarschaft und damit auch keine schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG dar.

Es gibt keine Anhaltspunkte darüber, dass die Erweiterung der Kita von dem im § 22 Abs. 1a BImSchG beschriebenen Regelfall abweicht. Das geplante Vorhaben ist mit den in der Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen im angrenzenden Wohngebiet verträglich.

6.5.2 Straßenverkehr

Entsprechend der Lärmkartierung Hessen 2017 liegt im Bereich des Plangebietes die Lärmbelastung tagsüber bei maximal 55 dB(A). Die Orientierungswerte gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen tags (6 - 22 Uhr) für Allgemeine Wohngebiete bei max. 55 dB(A), für Mischgebiete bei 60 dB(A). Gemeinbedarfsflächen sind in der Regel einem Mischgebiet zuzuordnen. Schädliche Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind nicht gegeben. Aufgrund des geringen zusätzlichen Verkehrs durch die Planung kann davon weiterhin ausgegangen werden.

6.5.3 Bankverkehr

Aus der Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes (erstellt Januar 2024) lässt sich für den Bereich des Flurstücks 66 mit der geplanter Kita-Erweiterung, dem zweckgebundenen Wohnen und der Spielwiese einen Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L_{DEN}) von 55-59 dB(A) und einen Nacht-Lärmindex (L_{Night}) von 45-49 dB(A) ablesen. Das Flurstück 65 mit dem Bestandsgebäude liegt aufgrund weiterer Entfernung zur Bahnanlage außerhalb des Erfassungsbereichs.

Die Orientierungswerte gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen tags (6 - 22 Uhr) für Mischgebiete bei max. 60 dB(A) und nachts bei 50 bzw. 45 dB(A). Gemeinbedarfsflächen sind in der Regel einem Mischgebiet zuzuordnen.

Es sind keine Anhaltspunkte für eine Überschreitung der Werte gegeben. Schädliche Lärmauswirkungen auf das Plangebiet sind nicht zu befürchten.

6.6 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft

6.6.1 Relief, Geologie und Boden

Das Gelände fällt ausgehend von der Straßenverkehrsfläche Freiherr-vom-Stein-Straße Richtung Westerbach deutlich - aber überwiegend gleichmäßig - ab. Zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der Ballspielwiese besteht ein Höhenversprung von ca. 2 m. Das Gelände entlang der Verkehrsfläche und der Ernst-Moritz-Arndt-Straße ist daher stark abgebösch. Der Höhenunterschied zwischen dem höchsten (Straßenverkehrsfläche) und dem tiefsten gemessen Punkt (Weg entlang des Westerbaches) beträgt rund 5 m.

Der Themenkarte Geologie ist zu entnehmen, dass die Petrographie des Untergrundes als Ton, Schluff, oft mit Steinen, Grus und Sand angegeben ist.

Durch das geplante Bauvorhaben wird der Boden in Teilbereichen abgetragen oder überschüttet und danach im Bereich der Bebauung versiegelt und geht somit dem Naturhaushalt verloren; auf die weitestgehende Schonung und größtmögliche flächige Beschränkung ist bei der Inanspruchnahme von Boden zu achten.

Im Rahmen des Hochbauentwurfes wurde eine Geotechnische Bericht zur Baugrunduntersuchung erarbeitet. Daraus wurden Empfehlungen und Hinweise zur Herstellung der Baugrube, zur Planung (mit Anschluss zum Bestand) und Baudurchführung abgeleitet.

Das Projektareal liegt in den kalkfreien Randfazies des Ober-Rheingrabens in Richtung Taunus. Dort ist mit Kies, Sand und Schluff, untergeordnet mit Ton zu rechnen. Nördlich des Plangebietes im Bereich des Bachlaufes und der Aue ist mit Lehm und Ton zu rechnen, südlich mit kalkhaltigem Schluff.

Aufschlussergebnisse:

Der Bodenaufbau für das geplante Baufenster lässt sich aus den durchgeführten Erkundungsbohrungen unterhalb der Oberbodenschicht (0,1 - 0,2 m) wie folgt beschreiben:

- 1.) Baugrund besteht aus Lehm (ca. 2,5m Deckschicht, fein sandiger Schluff, leicht tonig).
- 2.) Darunter dichte Kiese und Sande (ca. 2 m mächtige Schicht).

3.) Untergrund besteht aus Felsersatz (stark sandiger, toniger Schluff oder schwach schluffiger Sand) des Grundgebirges kalkfreier Randfazies des Ober-Rheingrabens in Richtung Taunus.

Allgemein:

Im Zuge der Baugrunderkundung am 04.07.2022 wurde bis zur Endtiefe bei 6 m unter Geländeoberkante (GOK) kein Grundwasser angetroffen.

Es wird davon ausgegangen, dass der Grundwasserstand eng mit dem Wasserstand des benachbart verlaufenden Westerbaches korreliert und in Hochwasserzeiten innerhalb der Kieschicht ansteigen kann. Aufgrund des bindigen Anteils im Kies ist jedoch von einer Dämpfung des Effektes auszugehen.

Baugrund/ Bodenschutz

Während der Bauphase sind die gesetzlichen Vorgaben nach § 202 BauGB bzw. DIN 18915 (z.B. Einschränkung des Baufeldes, Schutz der verbliebenen Randflächen mit intakten Böden, sachgemäße Bodenlagerung, schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbauen v.a. der natürlichen Böden) zu beachten. Bodenbezogene Minderungsmaßnahmen sind während der Bauphase nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

6.6.2 Grund- und Oberflächenwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kleine Lindenstruth, 1. Änderung“ zeichnet sich u.a. durch seine besondere Lage zum Westerbach aus.

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden.

Das in der Verordnung vom 13.01.2006 festgesetzte Überschwemmungsgebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, sondern grenzt unmittelbar an das Plangebiet an.

Auch wenn die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche außerhalb des Überschwemmungsbereiches liegt, wird ein hochwasserangepasstes Planen und Bauen, sowie die Freihaltung der Flächen in der Ufernähe des Westerbachs von Bepflanzung mit Bäumen und installierten Spielgeräten empfohlen.

Für eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung von oberirdischen und unterirdischen Gewässern und der Steuerung durch menschliche Einwirkungen sind §§ 76 ff und § 38 Abs. 4 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie § 23 Abs. 2 HWG Hessisches Wassergesetz (HWG) zu berücksichtigen. Demnach beträgt der Gewässerrandstreifen 5 Meter links- und rechtsseitig ab der Gewässerkante.

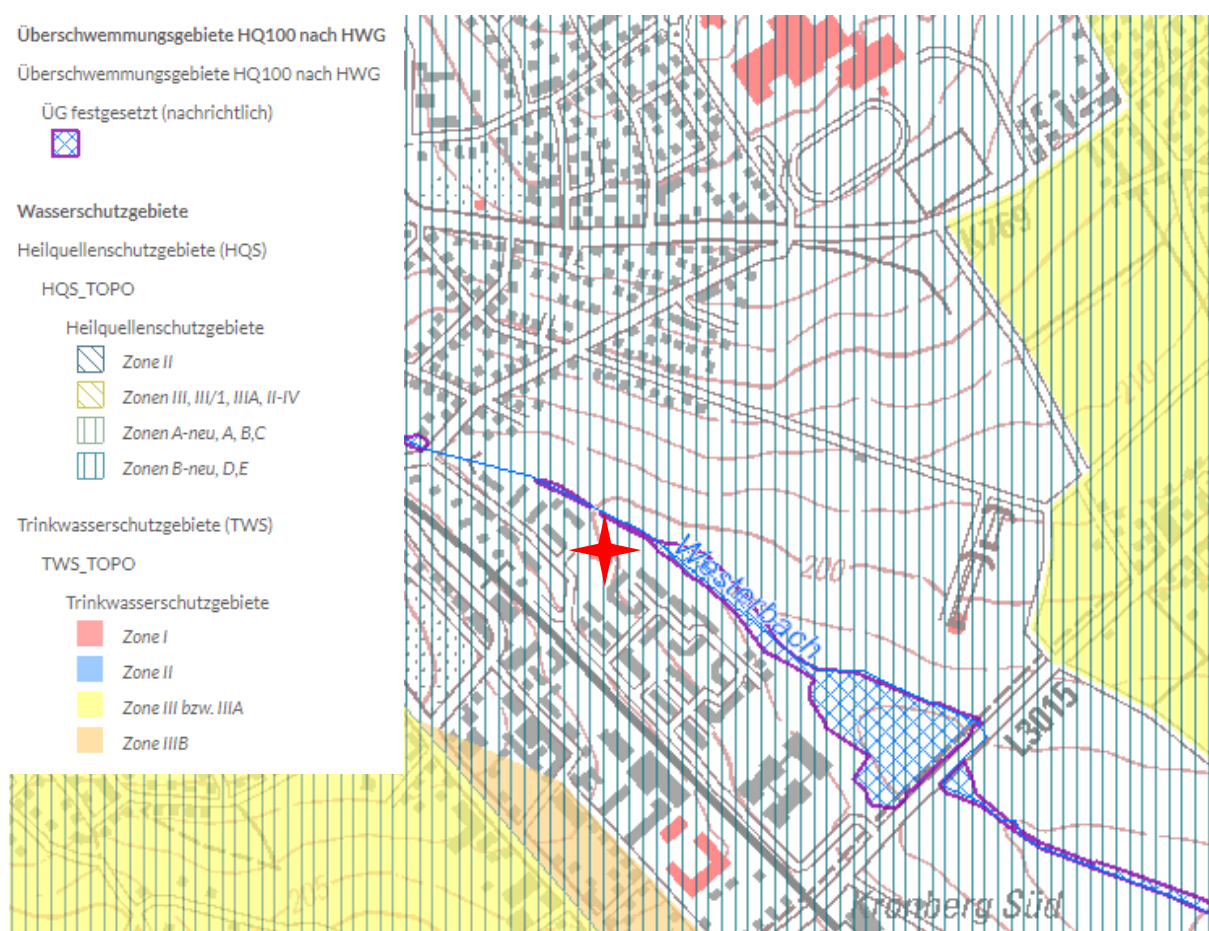
Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten. Dies gilt nicht, soweit das Grundstück im Innenbereich liegt und im Bereich des Gewässerrandstreifens bereits am 5. Juni 2018 rechtmäßig bebaut ist. Ein kleiner Teilbereich des Gewässerrandstreifens überschneidet sich mit der Gemeinbedarfsfläche. Die in diesem

Bereich errichteten Nebenanlagen (Spielgeräte, Gartenhaus, Zaun, etc.), genießen Bestandsschutz, da sie bereits vor in Kraft treten des Gesetzes errichtet worden sind.

In den Gewässerrandstreifen sind das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern und die Neupflanzung von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie die Anwendung und Lagerung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln verboten. In diesem Bereich sind zudem die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können und das Pflügen nicht erlaubt.

6.6.3 Trinkwasser-/ Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet Kronberg und ist mit der quantitativen Schutzzone D festgesetzt (vgl. WRRL-Viewer Hessen 2022). Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.



6.6.4 Klima und Luft

Das Kita-Gelände liegt am Siedlungsrand und ist neben den angrenzenden Grün- und Freiflächen in nordöstlicher Richtung vor allem durch die kühlende Wirkung des Westerbachs begünstigt. Die bestehende Ballspielwiese wird durch das Baufenster für den Kita-Anbau im Bestand halbiert. Dabei handelt es sich um eine Wiesenfläche, die auch als Frisch-/ Kaltluftproduzent für die unmittelbare Umgebung wirken kann.

Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem teilweisen Verlust von Wiesenflächen und angrenzenden Gehölzstrukturen. Dies führt zu einer kleinräumigen Veränderung des Klima-haushaltes im Plangebiet. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen (z.B. Anpflanzung von Sträuchern) wirken dem entgegen. Aufgrund des geringen Flächenumgriffs der Planung ist nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen bei der Veränderung kleinklimatischer Funktionen zu rechnen.

Das Schutzgut Klima/Luft ist in nicht relevanter Weise betroffen.

6.6.5 Biotop und Nutzungstypen/ Eingriffsbewertung

Das Baufenster ist so zugeschnitten, dass möglichst wenig Baumbestand von zukünftigen Erweiterungen der Kita betroffen ist, die durchgeführte Machbarkeitsstudie umsetzbar und die öffentliche Grünfläche weiter genutzt werden kann. Insgesamt befinden sich zehn Bäume im oder ragen in das Baufenster hinein. Potentiell betroffen sind zwei Berg-Ahorne (Nr. 1 und 2), eine Kaukasische Flügelnuss (Nr. 3), drei Birken (Nr. 4, 9, 10), zwei Kolchische Blutahorne (Nr. 5 und 6), ein Spitz-Ahorn (Nr. 7) und eine Platane (Nr. 8). Die Bäume sind entsprechend in der Abbildung 19 nummeriert.

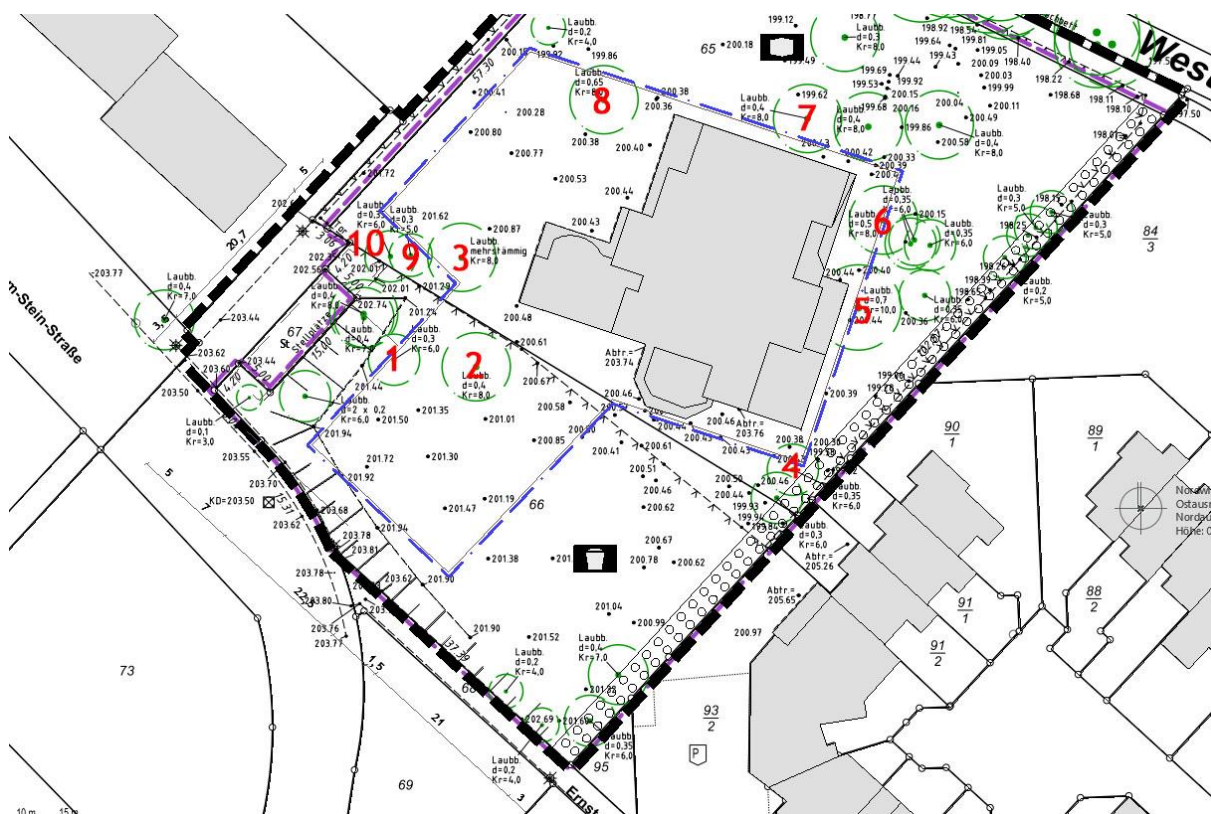


Abbildung 21 Bestandsplan mit Darstellung des Baufensters und der bestehenden Gehölze

© Vermessung M. Bähitz

Durch die zu Grunde liegende Planung der Kita-Erweiterung wird circa die Hälfte der Wiesenfläche auf der öffentlichen Grünfläche überbaut.

Die Gehölzinsel unterhalb der Böschung (öffentliche Ballspielwiese, siehe Abbildung 20 und 21) aus mehreren Sträuchern und zwei Bäumen bestehend, wird im Rahmen der Baumaßnahme gerodet.



Abbildung 22/23 zu rodende Gehölzinsel im Baufenster des Kita-Anbaus zwischen Ballspielwiese und Kita-Bestandsgebäude

Im Eingangsbereich der Kita befindet sich eine Birkengruppe aus drei Bäumen, die durch die Erweiterung und neue Anordnung der benötigten Stellplätze beeinträchtigt wird. Da es sich bei Birken um nicht sehr langlebige Pioniergehölze handelt ist eine Fällung perspektivisch gesehen als nicht sehr kritisch zu betrachten und somit durch eine Ersatzpflanzung gem. Pflanzliste D zu ersetzen.

Ein junger Spitz-Ahorn auf der Ecke der Stellplätze am oberen Straßenrand zur Freiherr-vom-Stein-Straße wird ggf. versetzt werden um die erforderlichen Stellplätze herzustellen.

Die restlichen Gehölze im Geltungsbereich, überwiegend im Randbereich der Ballspielwiese, der bestehenden Parkplätze und im Kita-Außengelände bleiben erhalten und werden revitalisiert. Dazu werden die bestehenden Gehölzstrukturen mit zusätzlichen Neupflanzungen aufgewertet.

Die größere Gehölzfläche im Südosten an der Flurstücksgrenze zur Wohnbebauung Ernst-Moritz-Arndt-Straße, die im Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, wird in Richtung Westerbach aufgewertet, da die Eingrünung dort lückenhafte Grünbestände aufweist.

Die Eingrünung oberhalb der Böschung im Bereich der Stellplätze (PKW, Fahrräder) wird weitestgehend erhalten bzw. aufgrund der neuen Parkplatzanordnung neugestaltet und durch Gehölzanpflanzungen ergänzt.

Zu den erhaltenswerten Gehölzen im Böschungs- und Eingangsbereich zählt eine Winterlinde und ein Berg-Ahorn, die während der Baumaßnahme nach DIN 18920 geschützt werden. Entsprechende Vorkehrungen werden im Vorfeld der Baumaßnahme fachgerecht geplant und, vorbeugend zum Schutz vor Bodenverdichtungen im Wurzelbereich, Verletzungen am Stamm und zum Schutz abbrechender Äste an der Baumkrone, frühzeitig umgesetzt.

Nordöstlich - zwischen angrenzendem Fußweg und Westerbach - befindet sich ein Ufergehölzstreifen. Im Uferbereich des Westerbachs sind die für diesen Lebensbereich typischen Gehölzbestände einer Weichholzaue wie Erlen und Weiden/-gebüsch vorzufinden. Diese Gehölze werden im Rahmen der Unterhaltungspflege zur Wahrung der Verkehrssicherungspflicht durch die Stadt in regelmäßigen Zeitabschnitten begutachtet.

Im Plangebiet gilt, mit Ausnahme der öffentlichen Grünfläche, die Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Kronberg im Taunus (Baumschutzsatzung). Die Satzung bezweckt den Schutz und den Erhalt der Ortsbildenden Grünbestände, um den Charakter des Planungsraumes zum Schutz des Menschen, zur Bewahrung des Mikroklimas, der Luftreinhaltung und im Sinne der Ökologie zu bewahren. Unter Schutz stehen Bäume ab einem Stammumfang von 1,00 m in einer Höhe von 1,00 m über dem Erdboden gemessen. Genehmigungen von Baumfällungen sind Ersatzpflanzungen geknüpft um den Verlust an Grün entgegenzuwirken.

Die Ballspielwiese (öffentliche Grünfläche) unterliegt zwar nicht der Baumschutzsatzung, allerdings ist es im eigenen Interesse der Stadt Kronberg Grünbestände, sofern sie verkehrssicher sind, zu schützen und zu erhalten. Aus überwiegenden Gründen zum Schutz von Natur und Landschaft, des Klimaschutzes, zum Schutz der wertgebenden Grünbestände im innerstädtischen Bereich, zum Schutz der menschlichen Gesundheit, der Biodiversität: als Lebensgrundlage - ist die Stadt Kronberg als Kommune zum Schutz verpflichtet. Die beiden Straßenbäume (Ebereschen) entlang der Ernst-Moritz-Arndt-Straße sind nicht von der Baumaßnahme betroffen und werden nicht entfernt.

Der Verlust an Gehölzen durch die Baumaßnahme ist entsprechend der Baumschutzsatzung und den allgemeinen Pflanzbestimmungen des Bebauungsplanes zu kompensieren. Die Ersatzpflanzungen können in der ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgenommen werden. Im Bebauungsplan sind Pflanzlisten aufgenommen, die auf die Anforderungen des Plangebiets und deren Nutzung abgestimmt sind.

6.7.6 Artenschutz

Beim Bebauungsplangebiet „Kleine Lindenstruth“ handelt es sich um eine bereits vorhandene Kindertagesstätte mit Außengelände und angrenzender öffentlicher Grünfläche. Durch die hohe Auslastung der öffentlichen Einrichtung und die stark frequentierte Ballspielwiese ist das Untersuchungsgebiet als Lebensraum für viele Tierarten von niedrigem Biotopwert.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch die Beratungsgesellschaft NATUR ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im April 2022 erstellt.

Zur Potenzial-Abschätzung wurden vier Begehungen des Plangebietes durchgeführt (15.04.21, 31.05.2021, 27.07.2021 und 16.09.2021).

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist der Begründung als **Anlage** beigelegt und gelangt im Wesentlichen zu folgendem Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen treten keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ein.

Das Untersuchungsgebiet ist als Lebensraum für planungsrelevante Arten von niedrigem Wert. Besonders wertvoll sind die Nistkästen, die sich auf dem Gelände befinden. Diese müssen erhalten oder außerhalb der Brutsaison umgehängt werden.

Es wurden keine Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen. Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore sind nicht auszuschließen, unterliegen gemäß LANA (Hinweise Artenschutzdefinitionen 2009) als solche aber nicht dem Verbot des § 44 Abs. Nr. 3 BNatSchG.

Streng geschützte Pflanzenarten oder Arten der Anhänge der FFH-Richtlinie sind im Wirkungsraum des Vorhabens nicht festgestellt worden. Die Verbotstatbestände des Art. 13 der FFH-Richtlinie sind somit nicht relevant.

Für den Bebauungsplan ist keine Prüfung der Ausnahmenvoraussetzungen nach § 45 BNatSchG und keine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erforderlich.

Ersatzmaßnahmen (E) und vorgezogener Ersatz (CEF) für den Verlust von Lebensräumen sind nicht notwendig.

Vermeidungsmaßnahmen und Hinweise

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu vermeiden, die folgenden Maßnahmen vorgeschlagen, welche Eingang in die Hinweise des Bebauungsplanes gefunden haben:

- **Einrichtung einer Umweltbaubegleitung (UBB)**
Eine Umweltbaubegleitung unterstützt den Bauablauf bei der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Sie wird eingesetzt, um z.B. die Festlegung von Rodungszeitpunkten zu treffen und dokumentiert die Umsetzung der getroffenen Maßnahmen.
- **Zeitraum für Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen, Abschieben des Oberbodens**
Baumfällungen, Rodungen von Gehölzen und das Abschieben des Oberbodens dürfen gemäß Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 27./28. Februar durchgeführt werden. In Ausnahmefällen kann von dem Zeitraum abgewichen werden. Voraussetzung hierfür ist eine ökologische Baubegleitung oder Umweltbaubegleitung, damit Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können.
- **Verschließen abzubrechender Gebäudeteile**
Um gebäudebrütenden Tierarten wie z.B. Fledermäusen keine Einschlupfmöglichkeiten an abzubrechenden Gebäuden oder Gebäudeteilen zu bieten, müssen diese vor Abbruch verschlossen werden.
Im Plangebiet wurden zwar keine Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen, Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore sind aber nicht auszuschließen.
- **Umsetzen der Nistkästen im Baufeld in der brutfreien Zeit**
Besonders wertvoll sind die Nistkästen, die sich auf dem Gelände befinden. Diese müssen erhalten oder außerhalb der Brutsaison umgehängt im Plangebiet werden.
- **Hinweise an die Baufirmen**
Alle Bauarbeitenden müssen vor der Baumaßnahme entsprechend geschult werden, dass bei dem Auftreten von besonders und streng geschützter Arten bestimmte Maßnahmen erforderlich werden, die eventuell Rettungsmaßnahmen nach sich ziehen.

Quartiere/ Gebäudebrüter

Wertvolle und erhaltenswerte Quartiere, für vor allem Vögel und Fledermäuse, wurden nicht gefunden.

Avifauna

Insgesamt wurden 12 Vogelarten im Untersuchungsgebiet und nahen Umfeld nachgewiesen; davon haben drei den Status Brutvogel (mit günstigem Erhaltungszustand in Hessen), die Übrigen sind Gastvögel oder brüten außerhalb des Untersuchungsgebietes. Darüber hinaus sind einige Nistkästen im Garten der Kindertagesstätte angebracht, die eine Fortpflanzungs- oder Ruhestätte, laut § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, darstellen. Es wurden Maßnahmen vorgegeben, um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Vorhabengebiet zu verhindern.

Aufgrund des Nachweises des Haussperlings (ungünstiger bis unzureichender Erhaltungszustand in Hessen) wurde die Festsetzung zum Aufhängen von mindestens zwei Nisthilfen am Neubau bzw. die Integration von Nisthilfen in bzw. an der Fassade getroffen.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist im Zuge der Baufeldfreimachung (= Rodung der vorhandenen Einzelbäume und Gebüsch im Eingriffsbereich) ohne Vermeidungsmaßnahmen eine Tötung von Individuen möglich.

Temporäre Störungen von im Umfeld brütenden Vogelarten können auftreten. Für die lokalen Populationen der Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand ist die Störung nicht erheblich.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung gehen potenzielle Quartiere für die Besiedlung durch planungsrelevante Arten verloren. Da es sich aber nur um Arten mit günstigem Erhaltungszustand in Hessen handelt, gilt der Verlust der potenziellen Quartiere als nicht erheblich.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf die lokalen Populationen planungsrelevanter Arten zu erwarten.

7 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl.2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl.2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
PlanZV	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist.
HBO	Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (GVBl. S. 582).
WHG	Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
HWG	Hessische Wassergesetz vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473) geändert worden ist.
HeNatG	Hessische Naturschutzgesetz vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379)
HGO	Hessische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVGl. I S. 90,93).
Baumschutzsatzung	Satzung zum Schutz der Grünbestände (Baumschutzsatzung) der Stadt Kronberg in der jeweils gültigen Fassung.
Zisternensatzung	Satzung über den Bau und den Betrieb von Regenwasser-Nutzungsanlagen (Zisternensatzung) der Stadt Kronberg in der jeweils gültigen Fassung.
Stellplatzsatzung	Satzung über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen oder Garagen der Stadt Kronberg in der jeweils gültigen Fassung.
Entwässerungssatzung	Satzung zum Umgang mit Schmutzwasser, Niederschlagswasser und sonstigem abfließenden Wasser der Stadt Kronberg in der jeweils gültigen Fassung.
Wasserversorgungssatzung	Satzung über die Pflicht der Betreibung einer öffentlichen Einrichtung zur Wasserversorgung der Stadt Kronberg in der jeweils gültigen Fassung

Kronberg im Taunus, 05.03.2025
Der Magistrat

Heiko Wolf
Erster Stadtrat