

8

Bebauungsplan "Kleine Lindenstruth"

Begründung gemäß § 9 Abs.8 BBauG

Lage: Das geplante Baugebiet liegt im Südosten der Gemarkung Kronberg auf einer mittleren Höhe von ca. 200 m über NN. Das Plangebiet wird begrenzt im Nordwesten durch die 3-geschossige Wohnbebauung beidseitig der Freiherr vom Stein Straße unter Zwischenschaltung der öffentlichen Fläche für den vorhandenen Kindergarten sowie der vorhandenen Grünfläche mit Kinderspielplatz, im Nordosten durch die Talau des Westerbaches, im Südosten durch landwirtschaftlich genutzte Fläche, die nach den Festsetzungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zu einem späteren Zeitpunkt als Mischgebietsfläche ausgewiesen werden kann und im Südwesten durch die vorhandene S-Bahn-Trasse mit dahinterliegenden gewerblich oder mischgebietsmäßig genutzten Bauflächen. Das Gelände hat eine leichte Neigung von Südwesten nach Nordosten zum Westerbach abfallend von ca. 5%.

Anlaß: Nach den Festsetzungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist der überwiegende Teil der geplanten Fläche als künftige Wohnbaufläche ausgewiesen. Entlang der S-Bahn-Trasse ist ein ca. 30 m breiter Streifen Mischgebietsfläche eingeschaltet, der jedoch auf Grund seiner geringen Breite städtebaulich nicht mit eigenständiger Festsetzungen versehen werden kann.

Die Talau entlang des Westerbaches ist als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) ausgewiesen und von jeder Bebauung freizuhalten. Ca. 46% der Bruttobaulandfläche befindet sich im Besitz der Stadt Kronberg, ca. 20% der Bruttobaulandfläche gehören dem St.Katharinen- und Weißfrauenstift, ca. 34% sind in privatem Besitz. Da es sich hier um die letzten größeren zusammenhängenden Baulandflächen im Besitz der Stadt Kronberg handelt, beabsichtigt die Stadt Kronberg hier überwiegend verdichteten Einfamilienhausbau und in einem geringen Umfang Geschoßwohnungsbau zu errichten mit dem Ziel, diese Häuser oder Wohnungen an junge Familien mit Kindern zu veräußern. Der hier angesprochene Personenkreis ist auf Grund der hohen Bodenpreise und Baukosten im Umlandbereich der Stadt Frankfurt nicht in der Lage, Haus- oder Wohnungseigentum zu erwerben.

Den im Baugebiet liegenden Privateigentümern soll darüberhinaus die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser ermöglicht werden, die nicht in allen Punkten den strengen städtebaulichen Zielsetzungen des verdichteten Einfamilienhausbaues unterworfen sind, sich jedoch in die städtebauliche Konzeption ohne Bruch nahtlos einfügen müssen.

Geltungsbereich: Er wird bestimmt durch seine natürlichen Grenzen sowie die Gegebenheiten der vorhandenen Bauleitplanung. Natürliche Grenzen im Südwesten die S-Bahn-Linie und im Nordosten der Westerbach. Im Nordwesten schließt sich vorhandene Wohnbebauung an, die durch rechtskräftige Bauleitplanung abgedeckt ist. Die südöstliche Grenze wird bestimmt durch die im Flächennutzungsplan vorgegebene Trennung zwischen Wohnbaufläche und Mischgebietsfläche. Die Weiterführung der Bebauung in diesem Bereich bleibt künftigen Planungen vorbehalten. In die Planung einbezogen wurde die Fläche des vorhandenen Kindergartens, der südwestlich angrenzende Grünbereich sowie die Talauie des Westerbaches. Die Einbeziehung der Kindergartenfläche und des südwestlich angrenzenden Grünlandes wurde notwendig um die Infrastruktureinrichtungen, wie Kinderspielplatz und Parkplätze, sowie die Flächen für die Erschließungsstraße zu sichern. Die Ausweisung der Flächen wurde mit Ausnahme des Mischgebietsstreifens parallel zur S-Bahn-Linie entsprechend den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes, sowie den Erkenntnissen der Stadtentwicklungsplanung vorgenommen.

Größe:

Gesamtfläche des Plangebietes	60 778 qm
Bruttobaulandfläche	ca. 42 000 qm
Nettobaulandfläche	ca. 30 000 qm
Flächen für öffentliches Grün, Straßen, Wege, Plätze	ca. 11 600 qm
Flächen für verdichteten Ein- familienhausbau (Stadthäuser)	ca. 21 000 qm = 68 Stadthäuser
Flächen für Geschößwohnungsbau	ca. 5 800 qm = 45 Wohneinheiten
Flächen für freistehende- und Doppelhäuser	ca. 3 600 qm = 5 Häuser

Zahl der Einwohner ca. 460 , das
entspricht ca. 110 Einwohner. / ha.

Bebauung: Gemäß den Festsetzungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wurde das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auf die im Flächennutzungsplan seinerzeit als Pufferzone zwischen der Wohnbaufläche und der vorhandenen S-Bahn-Linie zwischengeschaltete Ausweisung der Mischgebietsfläche mußte aus städtebaulichen Gründen verzichtet werden. Dieser schmale Mischgebietesstreifen läßt auf Grund seiner geringen Breite entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zu. Eine Abweichung von dieser Festsetzung ist vertretbar, da von den angrenzenden Gebieten keine Störungen auf das geplante allgemeine Wohngebiet ausgehen können.

Zwischen der geplanten Wohnbaufläche und der S-Bahn-Linie liegt die Erschließungsstraße des Baugebietes. Diese ist wiederum von der S-Bahn durch einen ca. 15,00 m breiten Streifen abgegrenzt, der gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes als dichter Schutzgrünstreifen angelegt werden soll. Die südwestlich der S-Bahn liegenden Baulandflächen sind teils gewerblich, teils mischgebietsähnlich genutzt. Für diese Flächen besteht z.Zt. kein Bebauungsplan. Angesiedelt ist hier eine Glasschleiferei, die jedoch in absehbarer Zeit ihren Betrieb einstellen will, zwei feinmechanische Betriebe, die auch Einrichtungen der Messe- und Regeltechnik herstellen, eine Baustoffhandlung, eine Kfz-Werkstatt, ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der städtische Bauhof, sowie ein Betrieb der Aluminiumbauteile wie Fenster und dergl. herstellt. Weiterhin ist das Gebiet mit einigen Wohnungen durchsetzt. Für den Fall, daß diese Flächen durch einen Bebauungsplan abgedeckt werden, würde dieses Gebiet gemäß den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiet ausgewiesen, wobei seitens der Stadt Kronberg vorgesehen ist, in diese Planung Festsetzungen aufzunehmen, nach denen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO nur Betriebe zulässig sind, deren Immissionen die zulässigen Grenzwerte der angrenzenden Misch- oder Wohngebietsflächen nicht überschreiten. Von den vorhandenen Betrieben gehen z.Zt. keine Lärm- oder Geruchsmissionen auf das künftige Baugebiet aus. Die geplanten Wohngebäude haben von diesen Betrieben einen Abstand von 50 m und mehr.

Grundidee ist es, die im Flächennutzungsplan vorgegebene Siedlungsfläche inselförmig zu bebauen, d.h. die Bebauung an einigen Stellen zu konzentrieren, so daß dazwischen zusammenhängende Freiflächen verbleiben, die in die durchgehende Grün- und Erholungszone entlang des Westerbaches einmünden. Die Eigenheime in Form von "Stadthäusern" sind vorwiegend in ringförmigen Gruppen, Mietwohnungen in stark gegliederten Hauszeilen angeordnet, die auch den höhenmäßigen Gegebenheiten des Geländes Rechnung tragen. Die Eigenheimgruppen sind vom Inneren des Ringes her erschlossen. Hierher sind Küche und Nebenräume orientiert. Dieser Innenbereich, obwohl privat parzelliert, bildet den gemeinschaftlichen Raum, in dem Kinder spielen und Nachbarn sich treffen können. Demgegenüber sind die individuellen Wohnbereiche auf der Rückseite der Häuser den Privatgärten zugeordnet, vorgesehen. In Nordsüdrichtung angeordnete Hausgruppen, haben, wenn sie von Süden her erschlossen werden, vorgelagerte Wohngärten, die vom öffentlichen Straßenraum durch entsprechend hohe geschlossene Holzzäune oder Mauern abgetrennt sind und durch ihre Anordnung und Gliederung raumbildende Funktionen wahrnehmen. Die Stadthausbebauung setzt sich aus 6 Typen zusammen, die teilweise auch spiegelbildlich wiederkehren aus der Gesamtanlage bei aller Differenzierung das nötige Maß an Ordnungs- und Rationalisierungsmöglichkeiten geben.

Freistehende Einfamilienhäuser sind eingeschossig, die Stadthäuser zweigeschossig und der Geschoßwohnungsbau zwei- bis dreigeschossig vorgesehen. Alle Baukörper haben geneigte Dächer. Um bei aller Differenzierung ein organisches Stadtbild zu erhalten, sind detaillierte Gestaltungsaufgaben über die Art der Einfriedungen, die Vorgartengestaltung, die Fensterformate, die Wahl der Türen, Außenwandverkleidung und Dacheindeckung aufgenommen worden. Die Anordnung von Solaranlagen auf den Dächern ist grundsätzlich zulässig, jedoch soll dies zu keiner Veränderung der Dachneigung führen um diese, trotz der vorgesehenen Staffelung der Baukörper, für die jeweiligen Hauszeilen einheitlich zu gestalten und die überwiegende Zahl der Baukörper läßt eine Anordnung von Solaranlagen in Nordsüdrichtung zu. Auf Grund der technischen Weiterentwicklung anderer Anlagen wie z.B. Wärmepumpen und Absorber, die wirtschaftlicher arbeiten, empfiehlt es sich jedoch nicht eine städtebauliche Konzeption in einer Technologie auszurichten. Weiterhin sind zur Vermeidung eines Antennenwaldes auf den Dächern nur Gemeinschaftsantennen oder Antennen unter Dach zugelassen. Dies ist möglich, da das Fernmeldeamt Taunus die Verkabelung des Baugebietes mit Breitbandkommunikationseinrichtungen zugesagt hat.

Die mittlere Ausnutzung liegt, bezogen auf die Nettobaulandfläche bei der GRZ bei 0,33 und bei der GFZ bei 0,76. Auf Grund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen wurden die Höchstwerte des § 17 der BauNVO ausgeschöpft. Bei den Eckhäusern ist auf Grund des Grundstückszuschnittes diese Ausnutzung nicht voll erreichbar. Dafür kann sie bei mittleren Haustypen im Einzelfall unter Umständen bis zu 20% überschritten werden. Dies ist durch die besondere Form der Stadthauskonzeption bedingt. Als Ausgleich dafür stehen größere zusammenhängende öffentliche Freiflächen zur Verfügung.

Infrastruktur:

Die Größe des geplanten Baugebietes mit ca. 460 Einwohnern, sowie die vorhandenen Ortsrandbebauungen reichen nicht aus, um die Planung besonderer Infrastruktureinrichtungen in diesem Gebiet zu rechtfertigen. Soweit für Einzelhandelsgeschäfte ein Bedarf erkennbar ist, können diese jeweils im Erdgeschoß der Geschoßwohnungsbauten untergebracht werden. Trotz der Ortsrandlage sind die infrastrukturellen Einrichtungen der Stadt Kronberg in vertretbarem Abstand zu erreichen. In einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 m befindet sich der S-Kopfbahnhof Kronberg. Das Gesamtschulgelände ist fußläufig nach 900 m erreichbar. Vom alten Ortskern mit seinen geschäftlichen und kulturellen Einrichtungen hat das Gebiet einen Abstand von ca. 1100 m. Der vorhandene Kindergarten im Plangebiet reicht aus, um den anstehenden Bedarf an Kindergartenplätzen zu decken. Im gemeinschaftlichen Innenbereich zwischen den Hausgruppen ist Spielmöglichkeit für Kleinkinder vorgesehen. Darüberhinaus wird westlich des vorhandenen Kindergartens ein Rasen- und Ballspielplatz angelegt. Weitere Spielmöglichkeiten bestehen entlang des Westerbaches.

Freiflächen und Grünordnungsmaßnahmen

Die grünordnerischen Festsetzungen basieren auf dem Entwurf des Landschaftsplanes, der in den Jahren 1977 bis 1980 von dem Landschaftsarchitekten Kindinger aufgestellt wurde und der nach Beschluß der Stadtverordneten-Versammlung vom 29.4.1980 gemäß dem Gesetz über den Umlandverband an den Umlandverband Frankfurt zur Einarbeitung in den Landschaftsplan des Umlandverbandes weitergegeben wurde. Da der Landschaftsplan des Umlandverbandes noch nicht aufgestellt ist, wurde vorsorglich bei der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises Antrag auf Verzicht zur Aufstellung eines Landschaftsplanes gemäß § 4 Abs.1 des Hessischen Naturschutzgesetzes gestellt. Der Hochtaunuskreis hat die Freistellung zugesagt. Nach dem Entwurf des Landschaftsplanes sind die Talauen von der Bebauung freizuhalten, die Bachläufe sind in ihrem natürlichem Zustand zu erhalten bzw. wieder zu sanieren und alle Maßnahmen zu vermeiden, die einen schnellen Wasserabfluß begünstigen um ein weiteres Absinken des Grundwasserspiegels zu verhindern. Bebaute Flächen sind gering zu halten und örtlich zu konzentrieren. Bauten in Hanglage sollten terrassiert werden (jedoch keine Terrassenhäuser). Die Bauformen sind zu differenzieren mit starker Gliederung der Baukörper zur Vermeidung visueller Schwerpunkte. In den Talauen sind die Baum- und Strauchvegetationen entlang der Bachläufe zu erhalten und zu ergänzen. Im Übrigen soll die Begrünung im Baugebiet mit standortgerechten Gehölzen vorgenommen werden. Die unmittelbare Naherholungszone ist zu stärken durch Zugang zum Bachufer unter Berücksichtigung der landschaftlichen Struktur.

Die Einbeziehung der Flächen entlang des Westerbaches in die Baulandflächen ist auf Grund der Festsetzungen des Flächennutzungsplanes nicht möglich. Dies würde auch den Erkenntnissen einer sinnvollen Bauleitplanung sowie der beschlossenen Stadtentwicklungsplanung widersprechen, nach denen Bachläufe freizuhalten und öffentlich zugänglich zu machen sind. Es ist vorgesehen diese Flächen mit detaillierten Gestaltungs- und Bepflanzungsaufgaben zu versehen. Vom Wasserwirtschaftsamt veranlasste Untersuchungen haben ergeben, daß wesentliche Teile dieser Grünfläche Retentionsraum des Westerbaches sind. Diese Flächen sind als Überschwemmungsgebiet und seine Grenzen als Hochwasserabflußgebiet dargestellt. Aus diesem Grunde wurde auf Geländemodellierungen in diesem Bereich verzichtet, um eine Ausdehnung des Hochwassers und seine Abflußgeschwindigkeit nicht zu behindern. Ein Ausbau des Westerbaches ist nicht vorgesehen um die natürliche Eigenart dieses Gebietes mit seinem hohen Erholungswert nicht zu beeinträchtigen. Ein Fußweg in einem Abstand von ca. 3 bis 4 m, stellenweise auch etwas mehr, entlang des Westerbaches soll diesen Bereich für die Naherholung zugänglich machen. Ein größerer Abstand dieses Weges vom Westerbach würde die verbleibenden privaten Restparzellen mittig durchschneiden und für die Eigentümer wertlos machen. Es bedarf ohnehin noch einer Klärung mit diesen Eigentümern, ob durch den Zuschnitt dieser kleinen

Grundstücke die vorhandene Nutzung so stark eingeschränkt wird, daß ein Entschädigungsanspruch oder Übernahmearspruch entsteht. Die Fläche des geplanten Kinderspielplatzes und Rasenspielplatzes zwischen der vorhandenen Bebauung und dem geplanten Baugebiet ist im Besitz der Stadt Kronberg, was für die Realisierung dieser Maßnahmen keine Schwierigkeiten bedeutet. Ebenfalls ist in diesem Bereich die Errichtung eines PKW-Parkplatzes vorgesehen. Dieser soll im Bedarfsfall den ruhenden Verkehr aufnehmen, der sich aus der Inanspruchnahme der an das Baugebiet angrenzenden Naherholungszone entlang des Westerbaches ergeben kann. Gemäß der Pflanzvorschläge soll dieser Platz gegen den angrenzenden Kinderspielplatz durch intensive Begrünung und Bepflanzung abgegrenzt werden und nur eine wassergebundene Decke erhalten. Die Anlage dieses Platzes ist nur dann vorgesehen, wenn sich ein Bedarf hierfür abzeichnet. Zwischen der vorhandenen S-Bahn-Linie und der geplanten Erschließungsstraße ist ein Schutzgrünstreifen mit intensiver Bepflanzung vorgesehen. Dichte und Art der Bepflanzung würde noch einmal entsprechend den Vorschlägen der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. überarbeitet.

~~Der~~ Bebauungsplan sieht weiterhin vor, daß der vorhandene Grünbestand entlang des Westerbaches erhalten und ergänzt wird. Im gesamten Baugebiet sind in den öffentlichen sowie in den privaten Flächen Pflanzgebote vorgesehen, die die künftige notwendige Durchgrünung sichern sollen. Die Art der Bepflanzung ist auf die Bodenständigkeit und den Charakter der Siedlung abgestimmt.

Erschließung :

1. Verkehr

Als Haupterschließung ist die Verlängerung der Freiherr vom Stein Straße, die getrennt durch einen Schutzgrünstreifen mit der Bundesbahn gebündelt wird, vorgesehen. Von der Führung der Haupterschließungsstraße zwischen Wohnbaufläche und Westerbach wurde abgesehen, um ein Einzwängen der Baulandflächen zwischen 2 Verkehrsstränge zur Beruhigung des Wohngebietes zu vermeiden und den Übergang des Wohngebietes in die Naherholungszone zu gewährleisten. Daß dadurch ein Teil der Wohnhäuser von Süden bzw. Westen erschlossen wird, wird als geringerer Nachteil angesehen und in Kauf genommen, zumal durch die vorgelagerten Wohnhöfe diese Nachteile weitgehend ausgeglichen werden können. Von der geplanten Haupterschließungsstraße zweigen Stichstraßen nach Osten ab, die in den einzelnen Wohnhausgruppen münden. Durch suggestiven Ausbau der Stichstraße können Bauabschnitte gebildet werden. In Verlängerung der Haupterschließungsstraße kann der vorhandene Feldweg mit Einmündung in die Sodener Straße

als Baustraße provisorisch ausgebaut werden um die Belastung der Freiherr vom Stein Straße durch Baustellenverkehr so gering wie möglich zu halten. Im Rahmen später angrenzender Planung ist die Weiterführung dieser Straße mit Anbindung an die Sodener Straße vorgesehen. Die kurzen Stichstraßen zu den einzelnen Wohnhausgruppen sollen als befahrbare Wohnwege ohne Trennung von Gehweg und Fahrbahn durchgehend gepflastert werden. Eine optische Trennung erfolgt durch Pflasterstreifen. Eine Gliederung dieses öffentlichen Straßenraums und Platzbereiches ist durch Baumbepflanzung vorgesehen. Alle Hauseinheiten sind anfahrbar, Garagen sind jeweils im Haus vorgesehen. Zusätzliche Besuchplätze sind in Gruppen zusammengefasst. Bei den Mietwohnungen sind die Stellplätze teilweise unter den Hauskörpern selbst oder unter Parkdecks angeordnet, teilweise auch ebenerdig auf stark abgepflanzten Stellplatzflächen ausgewiesen. Bei den freistehenden Wohnhäusern sind eine gewisse Planungsfreiheit zu gewährleisten, freistehende Garagen

vorgesehen. Diese werden auf dem kürzesten Weg an die befahrbaren Wohnwege angeschlossen. Dort wo befahrbare Wohnwege in Fußwege zum Westerbachtal münden, können diese zur Erschließung der Grundstücke mit herangezogen werden. Auf die Anlage weiterer befahrbarer Wohnwege, die eine Erschließung der Grundstücke von Osten oder Norden ermöglichen, sollen, wurde verzichtet, da dieser zusätzliche Erschließungsaufwand in keinem sinnvollen Verhältnis zu dem damit zu erzielenden Erschließungsvorteil steht und eine erhebliche Beeinträchtigung der vorgelagerten Wohnhöfe befürchtet wird. Der Eigenbedarf an PKW-Stellplätzen kann auf jedem Grundstück befriedigt werden. Der Besucherbedarf ist teilweise auf den Grundstücken zu befriedigen, teilweise stehen hierfür öffentliche Stellplätze entlang der Haupterschließungsstraße und evtl. der geplante Parkplatz westlich des Kinderspielplatzes zur Verfügung. Ein Fußwegnetz durchzieht die Grünräume, verbindet die Hausgruppen untereinander und schafft Anschlußmöglichkeiten an die Erholungszone entlang des Westerbaches.

2. Ver- und Entsorgung

Parallel zur geplanten Haupterschließungsstraße führt ein vorhandener Hauptsammler durch das Baugebiet. Aus Kostengründen ist keine Verlegung dieses Hauptsammlers geplant. Soweit dieser über Privatgrundstücke verläuft, ist er durch Grunddienstbarkeit gesichert und muß von jeder Bebauung und Bepflanzung einschließlich eines Sicherheitsraumes freigehalten werden. Wegen der Höhenlage des geplanten Baugebietes ist ein direkter Anschluß an diesen Hauptsammler nicht möglich. Im Osten des Baugebietes wird ein neuer Sammler erstellt, der außerhalb des Baugebietes in eine Pumpstation führt, von der die Abwässer in den Hauptsammler gepumpt werden. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die alternativen Entwässerungsmöglichkeiten wurden bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Nach Rechtskraft der Bauleitplanung werden die Ausführungsplanungen dem Wasserwirtschaftsamt zur Genehmigung vorgelegt. Die Bewässerung ist im Anschluß an das vorhandene Ortsnetz möglich. Bereits vorhandene Gasleitungen wurden nachrichtlich in die Planung aufgenommen. Nach Auskunft der Bundespost besteht die Möglichkeit das Baugebiet mit Breitbandkommunikation zu versehen. Hierzu sind zwei Verstärkerpunkte eingeplant worden.

Immissionsschutz:

Umweltbelastungen, die einen besonderen Immissionsschutz des Baugebietes notwendig machen, liegen nicht vor.

Die Landesanstalt für Umwelt befürchtete jedoch, daß von der südwestlich angrenzenden S-Bahn-Linie Lärmimmissionen auf das Baugebiet ausgehen könnten, die in der Nachtzeit zwischen 22,00 Uhr und 6,00 Uhr einen Dauerschallpegel verursachen, der über den Richtwerten für allgemeines Wohngebiet liegt. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

dürfe in der Nachtzeit der Dauerschallpegel 40 dB (A) nicht überschreiten, wobei jedoch eine Toleranzgrenze von etwa 10 dB (A) denkbar sei. Vorsorglich wurde empfohlen zu untersuchen ob die Anlage eines Lärmschutzwalles sinnvoll sei. Um Auskunft hierüber zu bekommen wurde ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurden am 17.9.1981 die notwendigen Messungen während der Spitzenstunde in der Nachtzeit von 5,00 bis 6,00 Uhr morgens durchgeführt. In dieser Zeit fanden 5 Zugbewegungen statt. Der Meßpunkt befand sich in einem Abstand von 25,00 m - nördlich der Gleisachse. Danach ergibt sich in der Spitzenstunde - in einem Abstand von 25,00 m zur Gleisachse - ein Mittelungspegel von 49 dB (A), der umgerechnet auf den Abstand des Baugebietes 47 dB (A) beträgt. Während der gesamten Nachtzeit von 22,00 bis 6,00 Uhr morgens errechnet sich daraus für den Abstand des Meßpunktes ein Mittelungspegel von 43 dB (A) und bezogen auf das Baugebiet von 41 dB (A). Selbst bei einer Aufrundung der maßgebenden Pegelwerte, aufgrund nur einmaliger Messung, erscheint ein Mittelungspegel von 43 dB (A) - bezogen auf das Baugebiet - als nur geringfügig über der Empfehlung der DIN 18005 für allgemeines Wohngebiet liegend. Gemäß dem Gutachten wird die leichte Steigerung des Gesamtmittelungspegels um 3 dB (A) über den Richtwert als unkritisch angesehen, da die S-Bahn ein allmählich anschwellendes, im Vergleich zum Kfz-Verkehr weit weniger belästigendes Geräusch verursacht. Diese Werte rechtfertigen keine besonderen Schallschutzmaßnahmen. Im Rahmen des Gutachtens wurde auch auf die Auswirkungen eines Lärmschutzwalls in 2 Varianten eingegangen. Danach ergab sich je nach Variante 1 oder 2 eine Immissionsminderung um 5 bzw. 7 dB (A). In Abwägung der geringen Immissionsminderung im Vergleich zur visuellen Beeinträchtigung der Landschaft wurde daher auf einen Lärmschutzwall verzichtet.

Hochwasserschutz:

Einer Forderung des Wasserwirtschaftsamtes in Wiesbaden entsprechend wurden in den Bebauungsplan die Retentionsräume und die Grenze dieses Retentionsraumes als Hochwasserabflußlinie aufgenommen. Die bebaubaren Flächen und die zugehörigen Hausgärten auch entlang des Westerbaches liegen ca. 1,00 m höher als die Wiesenflächen in der Bachaue und außerhalb der Retentionsflächen. Damit ist gewährleistet, daß auch bei einem Bachaufstau der Retentionsraum nicht eingeengt und damit die Fließgeschwindigkeit erhöht wird.

Aufgrund der großen Niederschläge im Sommer 1981 sind in den Randgemeinden der Stadt Frankfurt und entlang der Bachläufe, die aus dem Vordertaunus kommen, erhebliche Hochwasserschäden entstanden, die den Regierungspräsident veranlaßten, mit Verfügung vom 8.9.1981 besonders auf den Hochwasserschutz als öffentlichen Belang nach § 1 Abs.6 BBauG in der Bauleitplanung hinzuweisen. In diesem Zusammenhang sei nachzuweisen, daß bei der Ausweisung von Neubaugebieten keine zusätzliche Belastung der Vorfluter durch die in den Baugebieten gegenüber dem natürlichen Abfluß erhöhte Abflußspende entsteht. Soweit hierzu

besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind, muß die erforderliche wasserwirtschaftliche Maßnahme planfestgestellt und die Finanzierung und Durchführung in einem absehbaren Zeitraum, der der Frist des § 9a Abs. 2 BBauG entspricht, gesichert sein. Bezüglich des Baugebietes "Kleine Lindenstruth" hat die Stadt Kronberg jedoch bereits Vorleistungen erbracht, mit deren Hilfe der Nachweis des Hochwasserschutzes geführt werden kann.

Zu den bereits vorhandenen Anlagen im Sinne der Forderung des RP gehören:

- 1.) Regenrückhaltebecken Altkönig
- 2.) Bleich- und Schillerweiher
- 3.) Regenrückhaltebecken Freiherr vom Stein Straße
- 4.) Stau und Retentionsraum oberhalb L 3015

zu 1.) Hier wurde vom Abwasserverband Kronberg im Jahre 1977/78 ein Regenrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von 6000 cbm gebaut. Das Becken ist in der Lage, das 25jährige Ereignis (HQ_{25}) zu speichern.

Von den im Einzugsgebiet anfallenden 4.560 l/Sek werden lediglich 350 l/Sek abgegeben.

Auf den mit Datum vom 14.11.1977 genehmigten Entwurf wird verwiesen.

zu 2.) Im weiteren Verlauf des Vorfluters befinden sich im Stadtpark Kronberg zwei Weiher, die durch die vorhandene Abflußbegrenzung einen zusätzlichen Stauraum bei Starkregen bilden.

a) Bleichweiher

Fläche: 1.108 m²

Aufstau: + 0,30 m

ergibt ein Stauvolumen von 330 m³
=====

b) Schillerweiher:

Fläche: 4.213 m²

Aufstau: - 0,30 m

ergibt ein Stauvolumen von 2.950 m³
=====

Der max. Abfluß aus dem Schillerweiher beträgt 2.070 l/sek

zu 3.) Das Regenrückhaltebecken in der Freiherr vom Stein Straße hat ein Stauvolumen von 650 cbm und dient ebenfalls der Reduzierung der Abflußspitze in dem Vorfluter Westerbach.

Auf den mit Bescheid vom 5.3.1973 genehmigten Entwurf wird verwiesen.

zu 4.) Bedingt durch die Dammlage der L 3015 unterhalb des geplanten Baugebietes Kleine Lindenstruth ist ein Rückhaltebecken entstanden. Der Abfluß aus diesem Becken wird von zwei vorhandenen Durchlässen unter der L 3015 begrenzt. Aus der vom Ing.-Büro Scheuermann und Martin erarbeiteten Untersuchung der Hochwasser der Retentionsräume für diesen Bereich geht hervor, daß der Durchlaß auf der Talsohle eine Leistung von 7.540 l/sek hat. Der Durchlaß im Zuge des etwa über der Talsohle liegenden Bachlaufes hat eine Abflußleistung von 5.580 l/sek. Geht man von dem ermittelten HQ_{100} im Einzugsgebiet von 12.830 l/sek. aus, so ist festzustellen, daß die beiden Durchlässe mit einer Abflußleistung von insgesamt 13.120 l/sek das 100jährige Ereignis (HQ_{100}) ableiten können.

Zur Aktivierung des vorhandenen natürlichen Staauraumes ist es daher erforderlich, daß der Durchlaß auf der Talsohle mit einer Drosselstrecke versehen wird. Die Begrenzung der Abflußleistung auf ca. 300 l/sek würde ein Aufstau von 5.260 l/sek erbringen.

Der Nachweis über die Drosselstrecke und ihre Dimensionierung wird im Rahmen des Entwässerungsentwurfes für das Baugebiet geführt, dem Wasserwirtschaftsamt in Wiesbaden mit dem Entwässerungsentwurf zur Genehmigung vorgelegt und im Zuge der Kanalbaumaßnahme realisiert.

Die Untersuchung des Ing.Büros Scheuermann und Martin liegt dem Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden vor.

Die Stadt Kronberg geht davon aus, daß durch die bereits erbrachten und hier aufgezählten Vorleistungen die Forderungen an den Hochwasserschutz erfüllt sind.

Realisierung:

Die städtebauliche Konzeption und das Erschließungssystem lassen eine Bebauung des Gebietes in mehreren Bauabschnitten zu. Ob für den Anteil der städtischen Häuser die Stadt Kronberg als Bauträger auftritt oder ein Bauherrenmodell gebildet werden soll, wird z.Zt. noch untersucht. Um einer dem städtebaulichen Konzept entsprechende Realisierung durchsetzen zu können, ist über die Festsetzung des § 9 BBauG hinaus die Anwendung von Gestaltungsvorschriften gem. § 118 HBO zwingend.

Kosten:

Aus der Verwirklichung der Planung entstehen folgende Kosten:

Straßen und öffentliche Fußwege	1.700.000,--DM
Wasserversorgung	350.000,--DM
Abwasserbeseitigung einschl. Pumpwerk	800.000,--DM
Straßenbeleuchtung	90.000,--DM
Öffentliche Grün- und Spielflächen	300.000,--DM
Insgesamt:	3.240.000,--DM

Hiervon trägt die Stadt Kronberg den Kostenanteil der nicht durch die z.Zt.geltenden Ortssatzungen oder durch Verträge mit Erschließungsträgern gedeckt wird. Die Finanzierung der Maßnahme ist in Bauabschnitten entsprechend im jeweiligen Haushaltsjahr vorgesehen.

Bodenordnende Maßnahmen:

Das Plangebiet bedarf einer Umlegung entsprechend den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes.

November 1981

Bebauungsplan "Kleine Lindenstruth", Flur 11, Gemarkung Kronberg

Pflanzenliste der Weiden-Auenwald-Gesellschaft (Weichholzaue)

Liste 1

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle, Roterle, Bach- erle, Eller, Else
<i>Alnus incana</i>	Grauerle, Weißerle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Populus nigra</i>	Schwarzpappel
<i>Salix alba</i>	Silberweide, Weiße Weide, Baumweide
<i>Salix amygdalina</i>	Mandelweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide, Aschweide
<i>Salix daphnoides</i>	Reifweide, Schimmelweide, Palmweide, Kätzchenweide
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide, Knackweide
<i>Salix incana</i>	Graue Weide, Uferweide, Lavendelweide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeerweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide, Steinweide, Bachweide
<i>Salix viminalis</i>	Bandweide, Hanfweide, Elb- weide, Korbweide
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feldulme, Feldrüster, Rot- ulme, Rotrüster, Glattrüster, Rusche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche, Ahlkirsche Faulbaum, Elsenkirsche, Elexenstrauch, Stinkbaum
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel, roter Hornstrauch
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball, Wasserholder
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder, Holder, Fliederbeere
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere

Eschen-Ulmen-Wald (Fraxino-Ulmetum) Hartholzau

Natürliche Holzarten:

<i>Fraxinus exelsior</i>	Esche
<i>Ulmus campestris</i>	Feldulme, Feldrüster Rotulme, Rusche
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme, Flatterrüster, Bastrüster, Fächerulme, Effe
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme, Bergrüster, Weißulme Haselulme
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn, Lenne, Leinbaum
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn, Weißahorn, Sumpfa
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche, Hagebuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche, Sommereiche
<i>Populus alba</i>	Silberpappel, Weißpappel
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde, Steinlinde, Kleinblättrige Linde
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen, Spindelstrauch
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster, Rainweide, Zaunriegel Tintenbeerstrauch, Gießholz
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche, Beinholz, Beinweide
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel, roter Hornstrauch
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball, Wasserschneeball, Wasserholder
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Sambucus, Holunder, Holler, Holder, Schwarzer Holunder, Fliederbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose, Heckenrose, Heide- rose, Hagebuttenrose
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche, Ahlkirsche, Faulbaum, Elsenkirsche, Elexenstrauch, Stinkbaum
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe

Bebauungsplan "Kleine Lindenstruth", Flur 11, Gemarkung Kronberg

Pflanzenliste zum Pflanzschema für eine 6-reihige Schutzpflanzung
an der S - Bahn

Liste 2

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Castanea sativa	Eßkastanie
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhut
Fraxinus excelsior	Esche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Bergjohannisbeere
Salix amygdalina	Mandelweide
Salix caprea	Palmweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Syringa vulgaris	Flieder
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus laevis	Effe
Viburnum opulus	Schneeball