

BEBAUUNGSPLAN Nr. 123/1 „Opel - Zoo, 1. Änderung“

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG
gem. § 10 (4) BauGB

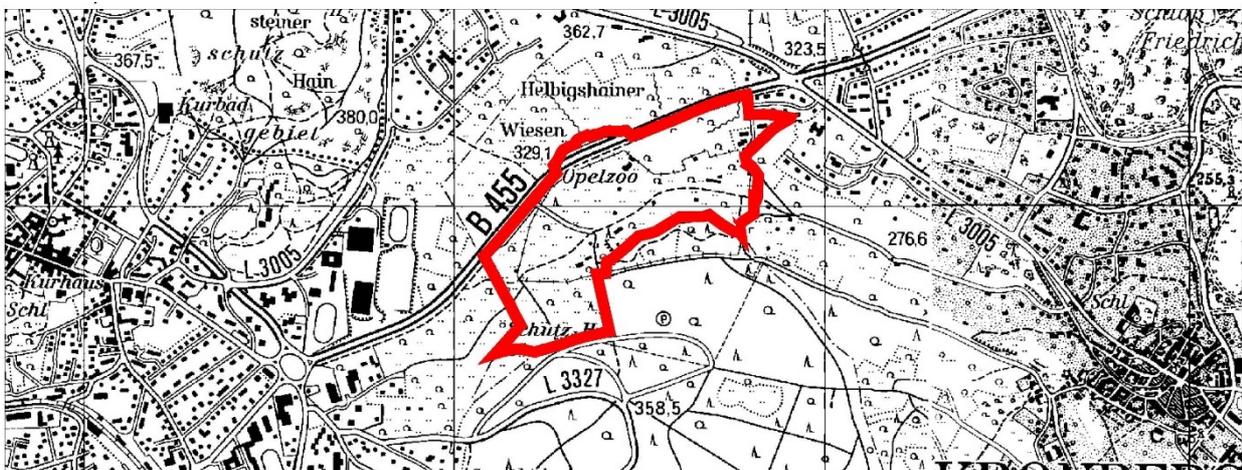


Abbildung 1: Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 123/1 „Opel - Zoo, 1. Änderung“

ohne Maßstab

INHALT

1	Standort / Geltungsbereich	3
2	Planungsanlass und Zielsetzung	4
3	Berücksichtigung der Umweltbelange	6
4	Verfahrensablauf	7
5	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	8
5.1	Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3 (1) u. 3 (2) BauGB sowie erste und zweite erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3 (1) u. 3 (2) BauGB ivm. § 4a (3) BauGB ...	8
5.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 4 (1) und 4 (2) BauGB sowie erste und zweite erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 4 (1) u. 4 (2) BauGB ivm. § 4a (3) BauGB.....	13
6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	17

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch (BauGB) wird dargelegt, auf welche Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 . Standort / Geltungsbereich

Der ca. 26,19 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich am Oberlauf des Rentbaches und umfasst das Rentbachtal und die nördlich und südlich angrenzenden Hangbereiche innerhalb der Stadtgrenze der Stadt Kronberg. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich die Anlagen des Georg von Opel-Freigehege für Tierforschung („Opel-Zoo“), das Pfadfinderheim und Jugendfreizeitgelände Fritz-Emmel-Haus (1,08 ha), die Scheibelbuschwiesen (7,61 ha), das Teilstück der B 445 mit den Parkplätzen (0,72 ha) und die öffentlichen Wege (0,46 ha).

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 123 wurde im Bebauungsplan Nr. 123, 1. Änderung um die Parkplatzflächen an der B455 erweitert. Ansonsten stimmen die Geltungsbereiche überein.

Die maßgebende Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

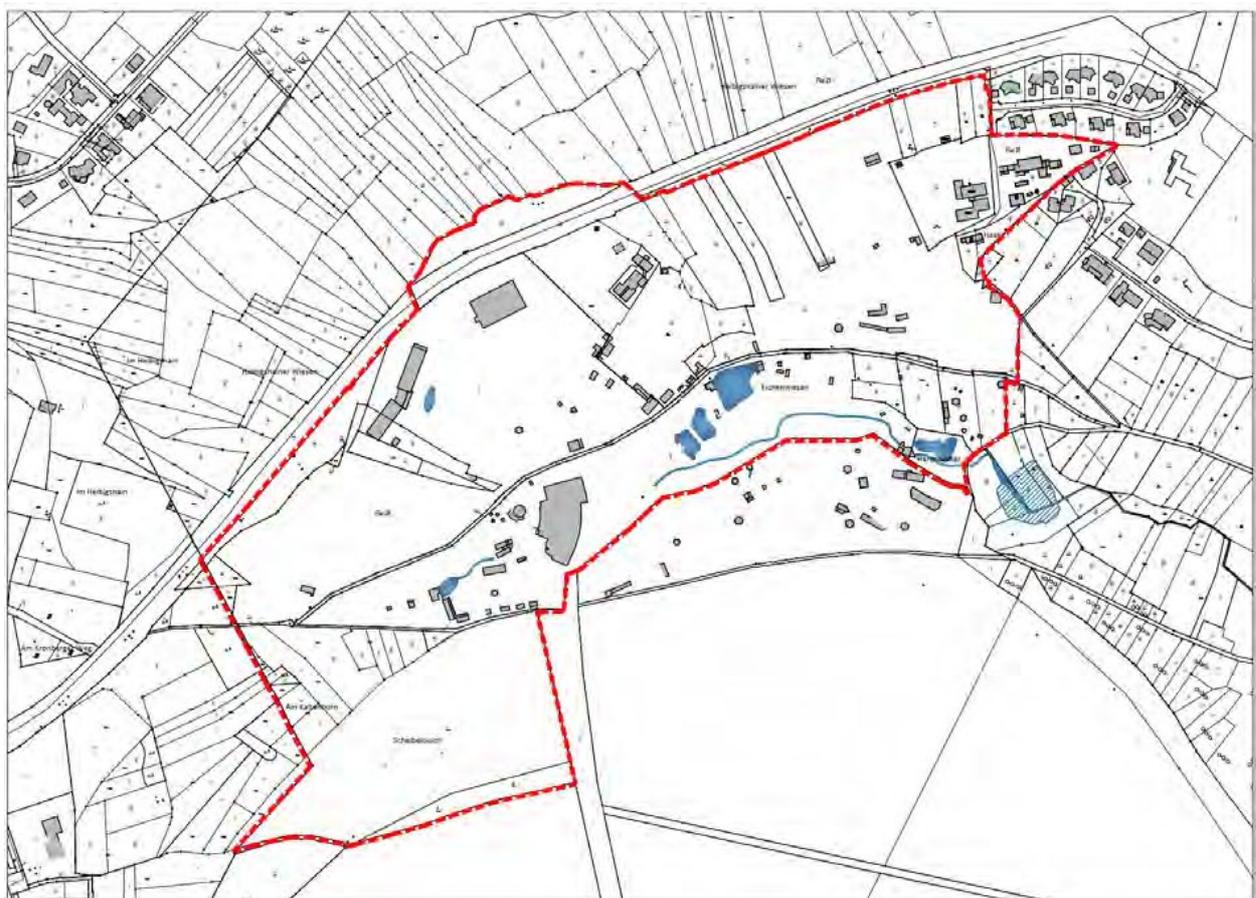


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 123/1 „Opel - Zoo, 1. Änderung“ ohne Maßstab

2 . Planungsanlass und Zielsetzung

Der seit 22.09.2004 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 123 „Opel-Zoo“ der Stadt Kronberg im Taunus sichert planungsrechtlich den Bestand und die räumliche Entwicklung des Opel-Zoos, der als Landschaftszoo im oberen Rentbachtal gelegen ist. Ein Teilbereich des Opel-Zoos (Mammolshainer Waldgehege), welcher sich auf Königsteiner Gemarkung befindet wird durch den Königsteiner Bebauungsplan M9 planungsrechtlich gesichert.

Nicht nur als regional bedeutsame Bildungseinrichtung im Bereich der Natur- und Tierkunde, sondern auch als Standortfaktor ist der Opel-Zoo für die Stadt Kronberg im Taunus von großer Bedeutung: So ist der Opel-Zoo, der als einziger Zoo Deutschlands seine Betriebs- und Investitionskosten selbstständig erwirtschaftet mit ca. 550.000 Besuchern im Jahr 2019 eine der bestbesuchten Freizeiteinrichtungen in der Region und beliebtes Ausflugsziel nicht nur für Kronberger Familien.

Inzwischen hat sich gezeigt, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 123, der den Großteil des Betriebsgeländes des Opel-Zoos abdeckt, in weiten Teilen nicht mehr den stetig gesteigerten, tierschutzrechtlichen Anforderungen an den Zoobetrieb entsprechen. So waren in der jüngeren Vergangenheit insbesondere bei der Errichtung von Gebäuden, regelmäßig Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich, um die heute gültigen, deutlich verschärften Anforderungen der Zootierhaltung einhalten zu können. Die Tiergehege innerhalb des Mammolshainer Waldgeheges, Geltungsbereich des Königsteiner Bebauungsplans M9, sind hiervon nur peripher betroffen, da größere Gebäude in diesem Bereich nicht vorhanden sind.

Des Weiteren stellt die Führung des öffentlichen Weges (sogenannter verlängerter Philosophenweg) durch das Zoogelände ein bedeutsames Betriebshindernis für den Zoo dar. Dabei geht es weniger um etwaige entgangene Einnahmen durch solche Besucher, die den Zoobesuch auf den öffentlichen Teil des Opel-Zoos beschränken, sondern um Sicherheitsaspekte für Zootiere und die ungünstigen betrieblichen Abläufe, die mit dem öffentlichen Weg einhergehen. Im Ergebnis wurde hinsichtlich des öffentlichen Weges festgestellt, dass weder der Erhalt des Status Quo noch die im aktuell gültigen Bebauungsplan vorgesehene Überbrückung des öffentlichen Weges im Bereich der unteren Kasse und am östlichen Ende des Freigeheges zielführend sind. Dabei hätte die Brückenvariante zur Führung der Zoobesucher nicht nur massive Eingriffe in das Landschaftsbild und einen massiven Qualitätsverlust des öffentlichen Wegs zur Folge, sondern wäre auch mit einem großen Flächenverbrauch, einer schwer erreichbaren Barrierefreiheit sowie mit sehr hohen Investitions- und Unterhaltungskosten von Seiten des Opel-Zoos verbunden. Deshalb wird eine künftige Integration des Weges in das Zoobetriebsgelände unter Aufrechterhaltung einer weiterhin kostenfreien Passiermöglichkeit für Kronberger und Königsteiner Bürger als die hier sinnvollste Lösung angesehen. Die Idee eines von den Städten Kronberg und Königstein im Taunus gemeinsam erarbeiteten Rundwegekonzeptes, für dessen planungsrechtliche Sicherung die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 123 und M9 in einem seit 2013 parallel laufenden, jeweils eigenständigen Verfahren erweitert werden sollten, wurde auf Wunsch der städtischen Gremien der Stadt Königstein zwischenzeitlich aus der Planung herausgenommen. Folglich besteht ein Planungserfordernis zur Bebauungsplanänderung alleinig nur noch für den Kronberger Bebauungsplan Nr. 123 „Opel-Zoo“.

Ebenso ist die Parkraumsituation am Opel-Zoo an Spitzenbesuchertagen, die zumeist um Ostern, den Maifeiertagen, Pfingsten und in den Herbstferien auftreten, problematisch. Dabei kommt es, gemäß der im Februar 2017 durchgeführten Parkraumuntersuchung Opel-Zoo, durchschnittlich an bis zu 13 Tagen im Jahr zu Stellplatzengpässen. Konfliktträchtig ist hierbei die Nutzung der temporärer Wiesenbehelfsparkplätze, für deren Nutzung regelmäßig eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich ist. In der Vergangenheit wurden bereits mehrere Ansätze diskutiert, wie man den obigen Konflikten begegnen kann, ohne dass es hierbei nachteilige Auswirkungen auf öffentliche Belange gibt. Mit Blick auf die Parkraumstruktur bedarf es weiterhin einer Optimierung sowohl in der

effektiven Ausnutzung des bestehenden Stellplatzkontingents als auch in der planungsrechtlichen Sicherung eines erweiterten, bedarfsgerechten Stellplatzangebots über den Bebauungsplan. Hier gilt es besonders, Fragen des Naturschutzes und des Landschaftsbildes mit den Anforderungen der örtlichen Verkehrslenkung in Beziehung zu setzen und eine Lösung zu finden, die die unterschiedlichen Nutzungsansprüche untereinander angemessen berücksichtigt. Dabei fällt die jeweilige Kosten-/Nutzenrelation besonders ins Gewicht, da an nur für vier Prozent der Tage im Jahr ein zusätzliches Angebot geschaffen werden muss. Selbst wenn der sich derzeit darstellende Trend von leicht steigenden Jahresbesucherzahlen auch in den kommenden Jahren bestätigt, ist nicht davon auszugehen, dass davon auch die Anzahl der Spitzentage betroffen ist. Wie die Parkraumuntersuchung des Büros R+T Verkehrsplanung (2017) aufzeigt, ist die Anzahl der Spitzentage unabhängig von den Jahresbesucherzahlen. Vielmehr werden die Spitzentage maßgeblich durch die Witterung sowie durch das weitere Freizeitangebot im Umkreis bestimmt. So wird der Opel-Zoo beispielsweise in den Frühjahrsmonaten März/April, in denen viele Freizeiteinrichtungen des Umkreises noch geschlossen sind, verstärkt besucht. Es wird davon ausgegangen, dass die zukünftige Parkraumnachfrage an Spitzentagen sich nicht von der bestehenden Parkraumnachfrage unterscheiden wird. Ein Ansteigen der Häufigkeit der Spitzentage ist nicht zu erwarten.

Die Stadt Kronberg im Taunus ist sich angesichts der besonderen, städtebaulichen Bedeutung des Opel-Zoos einig, dass der Status Quo mit den obigen Konfliktpunkten nicht auf Dauer erhalten werden kann. Mit einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 123 „Opel-Zoo“ sollen die oben dargelegten Konflikte behoben und somit der Fortbestand und die Zukunftsfähigkeit des Opel-Zoos nachhaltig gesichert werden. Hierzu beabsichtigt die Stadt Kronberg im Taunus einen baurechtlichen Rahmen zu schaffen, der die Weiterentwicklungsmöglichkeiten des Zoos unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrssituation und der Bedürfnisse der Bürger regelt.

Der Änderung des Bebauungsplans liegt aus diesem Grunde ein freiraumplanerisches Gesamtkonzept zugrunde, das den Erhalt sowie die Förderung des parkartigen, landschaftlich eingebetteten Charakters des Opel-Zoos als „Zoo im Grünen“ verfolgt. Die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 123/1 „Opel-Zoo, 1. Änderung“ stellen sich wie folgt dar:

1. Dem Opel-Zoo soll ein zusammenhängendes Betriebsgelände mit einer arrondierten, geschützten Außengrenze und verbindlichen Leitlinien für die Weiterentwicklung zur Verfügung gestellt werden.
2. Insbesondere Aspekte des Landschaftsschutzes und des Landschaftsbildes sollen über „Freihaltezone“ und eine landschaftsangepasste Bebauung berücksichtigt werden.
3. Der durch den Opel-Zoo verlaufende Abschnitt des öffentlichen Weges (sogenannter verlängerter Philosophenweg) soll eingezogen werden.
4. Die Parkplatzsituation soll mit einem insgesamt effizienteren Parkraummanagement verbessert werden. Weithin sichtbare und empfindliche Wiesenbereiche der Scheibelbuschwiesen sollen nicht beparkt werden. Eine räumliche Erweiterung des Zoogeländes erfolgt nicht.

Für die Umsetzung der o. g. Ziele soll der aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 123 „Opel-Zoo“ geändert werden.

Die vorangegangenen Untersuchungen, die Parkraumuntersuchung (R+T Verkehrsplanung, Februar 2017) und das Verkehrsgutachten (R+T Verkehrsplanung 12.02.2020) und insbesondere die Beiträge und Diskussionen des Bürgerbeteiligungsprozesses „Opelzoo-Mitreden“ vom 09.10.2013 bis 23.11.2013 haben in die Planung des Gebietes Eingang gefunden.

3 . Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Fall des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 123/1 „Opel-Zoo“ 1. Änderung wurde die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - soweit erforderlich - vollständig im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgenommen. Es wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB erstellt und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung gemäß § 2a BauGB dargestellt.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden im geringem Umfang Flächen neu versiegelt, so dass das Schutzgut Boden in seiner Funktionalität im geringen Maße gestört wird. Der Flächenverbrauch für Tierhäuser umfasst den nach dem Stand der Technik und Verhaltensforschung erforderlichen Umfang. Es werden keine wertvollen Biotop im Zoogelände überbaut. Wegeflächen werden wasserdurchlässig befestigt oder entwässern breitflächig in angrenzende Grünstreifen.

Bei Neuanlagen von Gehegen und Tierhäusern wird die Nutzung und Aufbereitung von Niederschlagswasser (Regenwassernutzungsanlagen) und die Ableitung von Schmutzwässern umgesetzt, um mit dem Schutzgut Wasser einen möglichst sparsamen und nachhaltigen Umgang zu gewährleisten. Das Niederschlagswasser auf den Dachflächen wird versickert bzw. in den Rentbach eingeleitet. Dachflächen werden in erheblichem Umfang begrünt. Schmutzwasserquellen, wie der Gibbonweiher, entfallen langfristig. In dieses künstlich angelegte Stillgewässer, sowie auch in den Hardtweiher, werden Teichkläranlagen installiert. Von den an den Rentbach angrenzenden Gehegeflächen wird täglich der Tierkot abgesammelt. Die Gewässerqualität des Rentbachs wird durch diese Maßnahmen in Verbindung mit entsprechenden gewässertypischen Pflanzmaßnahmen für Auen und Feuchtstandorte in angrenzenden Gehegen zum Rentbach verbessert.

Für die Schutzgüter Klima und Luft führt das Vorhaben des Opel-Zoos zu keiner Verschlechterung des Lokalklimas. Für die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung, wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen, insbesondere hinsichtlich schutzwürdiger Sichtbeziehungen im Planungsraum, festgestellt. Durch die Festlegung von Freihaltezonen werden spannende Blickbeziehungen langfristig gesichert und das Landschaftsbild geschont. Zukünftige Bauungen und Tiergehege werden landschaftsgerecht und unter Einbeziehung der Topographie sowie der vorhandenen Vegetationsbestände konzipiert.

Insgesamt werden die allgegenwärtig vorherrschenden Grünlandbestände durch das zukünftig umzusetzende Parkraumkonzept besser geschützt. Die das Landschaftsbild prägenden Scheibelbuschwiesen werden durch eine Umstellung des Mahdregimes auf eine extensive, standortangepasste Grünlandnutzung und -pflege in ihrem Artenreichtum aufgewertet. Der Flächenverbrauch für Behelfsstellplätze wurde minimiert.

Es erfolgt eine Abgrenzung des Verbindungsweges zum Waldparkplatz mit Baumstämmen, um „wildes Parken“ und ein Befahren der Scheibelbuschwiesen auszuschließen.

Durch eine Artenschutzprüfung einschließlich faunistischer Kartierung wurden die potenziell im Plangebiet und der näheren Umgebung zu erwartenden europarechtlich geschützten Tierarten (FFH-Anhang IV-Arten und Europäische Vogelarten) untersucht. Bei Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (Schaffung von zusätzlichem Baumhöhlenquartieren und Nistplätzen insbesondere für Haussperling, Fledermäuse, u.a.) ist für die betroffenen Arten keine Beeinträchtigung nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu erwarten.

Im Rahmen der Eingriffsregelung entsprechend der Hessischen Kompensationsverordnung wurde ermittelt, dass nach Umsetzung aller im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ein Punkteüberschuss von 1.086 Biotopwertpunkten verbleibt.

Ein Monitoringkonzept zur Gewährleistung einer guten Gewässerqualität des Rentbachs, der Einhaltung des Pflegekonzepts für die Scheibelbuschwiesen sowie für die Umsetzung aller Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen wurde zwischen der Stadt Kronberg i.Ts. und dem Opel-Zoo vereinbart.

4 . Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg im Taunus hat am 13.12.2012 den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123/1 „Opel-Zoo, 1. Änderung“ gefasst, mit der Zielsetzung die Planfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 123 „Opel-Zoo“ an den aktualisierten Bedarf des Zoobetriebs anzupassen und ein alternativen Wegenetzes im oberen Rentbachtal zu entwickeln. Die Bebauungsplanänderung auf Kronberger und Königsteiner Gemarkung wurde parallel in einem jeweils eigenständigen Bebauungsplanverfahren durchgeführt. In Königstein erfolgte der Aufstellungsbeschluss am 25.04.2013.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger sonstiger Belange erfolgte nach den Maßgaben des BauGB (§§ 3 (1) / 4 (1) u. §§ 3 (2) / 4 (2) ivm. § 4a (3)).

Zur Festlegung des Untersuchungsumfangs und des Detaillierungsgrads der Umweltprüfung wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB für beide Städte am 23.09.2013 im Rahmen eines gemeinsamen Scopingtermins vollzogen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine mehrwöchige, internetbasierte Bürgerbeteiligung mit abschließendem Ergebnisbericht und umfasste folgende öffentliche Beteiligungsformate.

- Auftaktveranstaltung am 09.10.2013, um 19:00, in der Kronberger Stadthalle.
- Internetplattform zum aktuellen Planungsstand und umfangreicher Kommentierungsmöglichkeit vom 9.10.-23.11.2013.
- Ergebnisworkshop am Samstag, den 23.11.2013, im Haus der Begegnung in Königstein.
- Die öffentliche Auslegung sämtlicher im Internet verfügbarer Unterlagen als Druckfassung in den Rathäusern Kronbergs und Königsteins mit Bereithaltung von Postkarten zur analogen Abgabe von Anregungen und Vorschlägen
- Auswertung der Ergebnisse und anschließende Veröffentlichung am 14.07.2014 in Form eines Ergebnisberichts mit Kurzfassung.

Nach dem Offenlagebeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg im Taunus am 23.07.2015 erfolgte am 27.08.2015 die Bekanntmachung in der Taunuszeitung und die Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB für den Kronberger Bebauungsplanentwurf Nr. 123/1 „Opel-Zoo, 1. Änderung“ vom 03.09.2015 - 05.10.2015. In Königstein wurde die Offenlage nicht weiterverfolgt.

Während ein Planungserfordernis für den Bebauungsplan Nr. 123 sowohl mit Blick auf die Betriebshindernisse, die mit dem durch das Zoogelände verlaufenden, öffentlichen Weg einhergehen, als auch in Hinblick auf die bis zum 28.02.2021 befristete Genehmigung zur Nutzung der örtlichen Wiesenbehelfsparkplätze unvermindert fortbesteht, kann dies für den Königsteiner Bebauungsplan M9 inzwischen nicht mehr konstatiert werden. Folglich hat die Kronberger Stadtverordnetenversammlung am 13.12.2018 die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 123/1 „Opel-Zoo, 1. Änderung“ beschlossen. Der Beschluss fußt auf einer in 2018 mit der Stadtverwaltung Königstein abgestimmten, bilateralen Vereinbarung, die den inhaltlichen Rahmen für das weitere Änderungsverfahren hin zu einem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 123/1 „Opel-Zoo, 1. Änderung“ vorgibt. Darin werden die Belange der Stadt Königstein u. a. zur bestehenden Parkraumproblematik und mit Blick auf die künftige Durchgangslösung am Privatweg im Zoogelände umfassend berücksichtigt. Ein Planungs-

erfordernis zur Änderung des Königsteiner Bebauungsplans M9 besteht dabei nicht mehr, weshalb die Vereinbarung eine Einstellung des Königsteiner Bebauungsplanverfahrens M9 „Opel-Zoo, 1. Änderung“ empfiehlt.

Angesichts des dringlichen Planungserfordernisses zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 123 für den Bereich des Opel-Zoos auf Kronberger Gemarkung hat die Kronberger Stadtverordnetenversammlung am 13.12.2018 beschlossen, das Verfahren ggf. auch ohne eine Billigung der Stadt Königstein weiterzuführen, zumal die Notwendigkeit einer parallelen Änderung des Bebauungsplans M9 zwischenzeitlich nicht mehr besteht.

Demnach erfolgte nach dem ersten erneuten Offenlagebeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg im Taunus am 19.11.2020, am 10.12.2020 die Bekanntmachung in der Taunuszeitung und die erste erneute Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB iVm. § 4a Abs. 3 BauGB für den Kronberger Bebauungsplanentwurf Nr. 123/1 „Opel-Zoo, 1. Änderung“ vom 18.12.2020 - 10.02.2021.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der Offenlage des Bebauungsplans Nr. 123/1 „Opel-Zoo“, 1. Änderung waren Anpassungen der textlichen Festsetzungen sowie der Planzeichnung des Bebauungsplans erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden von den Änderungen nicht berührt. Um die Rechtssicherheit des Bebauungsplans zu gewährleisten, wurde dieser erneut ausgelegt. Die Stellungnahmen wurden ausschließlich zu den geänderten oder ergänzten Teilen erneut eingeholt. Nach der Bekanntmachung in der Taunuszeitung am 05.06.2021 erfolgte die zweite erneute Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB iVm. § 4a Abs. 3 BauGB vom 17.06.2021 - 08.07.2021.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 1 (7) BauGB

Das Ergebnis der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß §§ 3 (1) / 4 (1) und §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB sowie der ersten erneuten Offenlage gemäß §§ 3 (1) / 4 (1) und §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB iVm. § 4a (3) BauGB und der zweiten erneuten Offenlage §§ 3 (1) / 4 (1) und §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB iVm. § 4a (3) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 28.11.2021 beschlossen.

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB, Rechtskraft des Bebauungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.10.2021 den Bebauungsplan Nr. 123 / 1 „Opel-Zoo, 1. Änderung“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde mit Bekanntmachung am 20.11.2021 rechtskräftig.

5 . Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

5.1 Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3 (1) u. 3 (2) BauGB sowie erste und zweite erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3 (1) u. 3 (2) BauGB iVm. § 4a (3) BauGB

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung § 3 (2) BauGB sowie der ersten und zweiten erneuten nach § 3 (2) BauGB i.v.m. § 4a (3) BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen von Bürgern im Wesentlichen zu folgenden Themen eingegangen:

Fehlendes Planerfordernis

Es besteht kein Planerfordernis. Der Status Quo soll erhalten bleiben und der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 132 „Opel-Zoo“ soll nicht geändert werden. Die Planungsziele verfolgen einzig ökonomische Interessen des Opel-Zoos, die dem Wohle der Allgemeinheit widersprechen.

Wertung und Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Planung liegt im Interesse der Standortsicherung des Opel-Zoos als einer der bedeutsamsten Bildungs-, Forschungs- und Freizeiteinrichtungen der Region sowie als größtem Auftrag- und Arbeitgeber im Stadtgebiet. Eine Bauleitplanung, die den Belangen eines derartigen Betriebes Rechnung trägt, berücksichtigt insoweit vielseitige städtebauliche Aspekte, vgl. § 1 Abs. 6 Ziffer 3, 7 und 8 BauGB.

Entsprechend der Zoozielplanung verfolgt der Opel-Zoo mit seinem Tierbestand von ca. 1400 Tieren in ca. 200 Arten wesentliche Aufgaben im internationalen Natur- und Artenschutz und bietet die einzige Heimat für Elefanten in Hessen. Ziel des Opel-Zoos ist die Haltung von größeren Tiergruppen in naturnahen, weitläufigen Gehegen möglichst ohne sichtbare Abgrenzungen. Dabei sollen im Sinne der Welt-Zoo-Naturschutzstrategie durch die Konzentration der Haltung und Pflege von Tieren aus den drei Kontinenten Afrika, Asien und Europa, wichtige Erkenntnisse für Wissenschaft und Forschung gewonnen werden. Nach dieser Strategie, die auch der Arbeit des Opel-Zoos und seiner Trägerstiftung bestimmt, bilden die Bildung und Erholung der Besucher, der Arten- und Naturschutz sowie die Forschung die vier Hauptaufgaben Zoologischer Gärten. Insofern unterstützt der Opel-Zoo die Weiterentwicklung des Natur- und Artenschutzes nicht nur durch Forschungs-kooperationen mit verschiedenen Universitäten, sondern auch durch (inter)nationale Nachzucht- und Wiederansiedlungsprojekte.

Die Stadt Kronberg im Taunus schafft mit dem Bebauungsplan einen baurechtlichen Rahmen, der die Weiterentwicklungsmöglichkeiten des Zoos unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrssituation und der Bedürfnisse der Bürger regelt. Der Änderung des Bebauungsplans liegt aus diesem Grunde ein freiraumplanerisches Gesamtkonzept zugrunde, das den Erhalt sowie die Förderung des parkartigen, landschaftlich eingebetteten Charakters des Opel-Zoos als „Zoo im Grünen“ verfolgt. Mit Blick auf die Parkraumstruktur bedarf es weiterhin einer Optimierung sowohl in der effektiven Ausnutzung des bestehenden Stellplatzkontingents als auch in der planungsrechtlichen Sicherung eines erweiterten, bedarfsgerechten Stellplatz-angebots über den Bebauungsplan. Hier gilt es besonders, Fragen des Naturschutzes und des Landschaftsbildes mit den Anforderungen der örtlichen Verkehrslenkung in Beziehung zu setzen und eine Lösung zu finden, die die unterschiedlichen Nutzungsansprüche untereinander angemessen berücksichtigt.

Die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 123/1 „Opel-Zoo, 1. Änderung“ stellen sich wie folgt dar:

- 1. Dem Opel-Zoo soll ein zusammenhängendes Betriebsgelände mit einer arrondierten, geschützten Außengrenze und verbindlichen Leitlinien für die Weiterentwicklung zur Verfügung gestellt werden.*
- 2. Insbesondere Aspekte des Landschaftsschutzes und des Landschaftsbildes sollen über „Freihaltezone“ und eine landschaftsangepasste Bebauung berücksichtigt werden.*
- 3. Der durch den Opel-Zoo verlaufende Abschnitt des öffentlichen Weges (sogenannter verlängerter Philosophenweg) soll eingezogen werden.*
- 4. Die Parkplatzsituation soll mit einem insgesamt effizienteren Parkraummanagement verbessert werden. Weithin sichtbare und empfindliche Wiesenbereiche der Scheibelbuschwiesen sollen nicht beparkt werden.*

Zustimmung Königsteins erforderlich

Die Änderung des Bebauungsplanes bedarf Wegen der rechtlichen Schicksalsgemeinschaft der beiden Bebauungspläne „123“ von Kronberg und „M9“ von Königstein der Abstimmung bzw. Zustimmung der Stadt Königstein, die aber nicht vorliegt.

Wertung und Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Aufstellung sowohl der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 123 und M9 „Opel-Zoo“ erfolgte in jeweils eigenständigen Verfahren. Es handelt sich um zwar aufeinander abgestimmte, jedoch ungeachtet dessen eigenständige Bebauungsplanverfahren und nicht um einen interkommunalen Bebauungsplan i.S.v. § 205 BauGB.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Planungen wurde das Erfordernis einer parallelen Änderung der Bebauungspläne geprüft. Eine solche ist jedoch rechtlich nicht erforderlich. Die vorliegenden Änderungen des Bebauungsplans 123 berühren die Belange der Stadt Königstein nicht in einem Maße, welches eine Einbindung der Nachbarstadt über die ohnehin vorgesehene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hinaus geböte.

Im Rahmen der Einziehung des Philosophenweges wurden die Interessen der Stadt Königstein über die Gestaltung des den Bebauungsplan flankierenden städtebaulichen Vertrages berücksichtigt. Die Stadt Königstein kann diesem Vertrag jederzeit durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung beitreten.

Den einzigen Berührungspunkt zwischen der geplanten Änderung des Bebauungsplans 123 und dem Bebauungsplan M 9 bildet der Verweis auf den sog. Scheibelbuschweg als Ersatzwegeverbindung für den einzuziehenden Philosophenweg. Hierzu bedarf es jedoch keiner planungsrechtlichen Sicherung, welche insoweit als bereits durch die im Regionalen Flächen-nutzungsplan (RegFNP) erfolgte Ausweisung als „Vorranggebiet Regionalparkkorridor“ gegeben erachtet wird. Ferner gewährleistet das Bundeswaldgesetz ein allgemeines Betretungsrecht für diesen Waldweg. Damit besteht weder ein Planungserfordernis auf Seiten der Stadt Königstein noch bedarf die vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans 123 deren Zustimmung.

Ungeachtet dessen wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine zustimmende Stellungnahme der Stadt Königstein im Taunus zum Bebauungsplanentwurf Nr. 123/1 „Opel-Zoo“, 1. Änderung ausgesprochen.

Umweltverträglichkeit

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans widerspricht der Grundlage des Naturschutzes. Die Umweltverträglichkeit wird im Bebauungsplan nicht ausreichend berücksichtigt.

Wertung und Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entwickelt. Die Grundlagen des Naturschutzes wurden berücksichtigt. Im Rahmen der Aufstellung wurde gemäß §2a Baugesetzbuch (BauGB) in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 BauGB, die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Philosophenweg

Der Philosophenweg soll nicht eingezogen werden, sondern weiterhin als Verbindungsweg zwischen Kronberg und Königstein kostenfrei und ohne Einschränkungen als öffentlicher Weg genutzt werden können.

Wertung und Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Notwendigkeit der städtebaulichen Erforderlichkeit betrifft immer die generelle städtebauliche Erforderlichkeit der Planung und nicht Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung. Die Planung liegt im Interesse der Standortsicherung des Opel-Zoos als einer der bedeutsamsten Bildungs-, Forschungs- und Freizeiteinrichtungen der Region sowie als größtem Auftrag- und Arbeitgeber im Stadtgebiet. Eine Bauleitplanung, die den Belangen eines derartigen

Betriebes Rechnung trägt, berücksichtigt insoweit vielseitige städtebauliche Aspekte, vgl. § 1 Abs. 6 Ziffer 3, 7 und 8.

Der von der Einziehung betroffene Abschnitt liegt am westlichen Ende des Philosophenweges, der in seiner Gestaltung vor der 1. Änderung des Bebauungsplans 123 allein dem Fußgänger- und Radverkehr offensteht. Einziger Anlieger in diesem Bereich ist der Opel-Zoo.

Die Belange der im weiteren Verlauf Richtung Kronberg anliegenden Grundstückseigentümer außerhalb des einzuziehenden Abschnitts wurden betrachtet, jedoch werden den dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Belangen aufgrund der vorhandenen Anbindung und Erschließung dieser Grundstücke an und über das übrige Kronberger Straßen- und Wegenetzes der Vorrang eingeräumt.

Auch die Verkehrsinteressen der Nicht-Anlieger wurden betrachtet (Philosophenweg als Spazierweg und als eine von mehreren Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen Kronberg und Königstein) und gegen die Ziele der Planung abgewogen. Letzteren wird wegen ihrer städtebaulichen Bedeutung Vorrang eingeräumt.

Hierbei wurde u.a. berücksichtigt, dass ein allgemeiner Anspruch auf Aufrechterhaltung des Gemeingebrauchs grundsätzlich nicht besteht, § 14 S. 2 HStrG. Vorliegend existieren zudem mehrere gleichwertige alternative Wegeverbindungen, wie z.B. der kombinierte Fuß- und Radweg entlang der B455, der zudem durch die ivm. GmbH (Integriertes Verkehrs- und Mobilitätsmanagement Region Frankfurt RheinMain) als Schülerradroute definiert ist, sowie der Scheibelbuschweg, der durch den Regionalverband als Regionalparkroute aufgenommen ist. Diese Wegeverbindungen sind ausreichend rechtlich gesichert.

Der zwischen der Stadt Kronberg im Taunus und der „von Opel Hessische Zoostiftung“ geschlossene städtebauliche Vertrag regelt unter den §§ 4 und 5 die Zugangsregelungen und Vergünstigungen. Demnach wird Kronberger Einwohnern ein kostenfreies Passieren von 60 Minuten und ein Rabatt von 50 v.H. auf die Jahreskarten des Opel-Zoos gewährleistet. § 11 ermöglicht der Stadt Königstein den Beitritt zum Vertrag durch einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung und damit auch die Inanspruchnahme der Rechte und Pflichten aus §§ 4 (Zugangsregelung) und 5 (Jahreskarten).

Wiesenbehelfsparkplätze

Die Wiesenbehelfsparkplätze P1, P2 und P3 sollen entfallen. Auch auf den westlichen Wiesen soll nicht geparkt werden. Die Flächen sollen naturbelassen bleiben. Die ökologisch wertvollen Wiesen sollen geschont werden.

Wertung und Abwägung: Der Anregung wird teilweise gefolgt. In dem aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 123/1 „Opel-Zoo“, 1. Änderung vom 17.06.2021 werden nur noch die Wiesenparkplätze P1 und P2 festgesetzt. Die Fläche P2 wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf die im Bestand nicht wertvolle Wiesenfläche westlich des Verbindungsweges verlegt.

Die bereits vor über 10 Jahren begonnenen Eingriffe (durch die Nutzung als Wiesenbehelfsparkplätze (eine behördliche Genehmigung lag jederzeit vor)) werden in die E-/A-Bilanz des vorliegenden Bebauungsplans eingestellt und ausgeglichen. Für die Inanspruchnahme an max. 20 Tagen im Jahr wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen konzipiert. Die Umsetzung wird kontrolliert und gemäß einem mit der UNB des Hochtaunuskreises abgestimmten Monitoringkonzeptes regelmäßig überprüft. Die Wiesenbehelfsparkplätze dürfen nur in beschränktem Umfang genutzt werden, die Nutzung ist im Bebauungsplan geregelt. Der Opel-Zoo dokumentiert die Nutzung und Pflege von P1 und P2.

Die Wiese wird dreimal jährlich gemäht und erfüllt auch weiterhin alle Anforderungen an eine Grünfläche. P1 und P2 sind im Bestand nicht wertvoll. P2 bleibt rekultivierbar.

Die im Entwurf vom August 2015 vorgesehenen Fläche P2, östlich des Verbindungsweges wird im aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes vom 17.06.2021 als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die im Entwurf vom August 2015 vorgesehenen Wiesenbehelfsparkplätze P3 entfallen und werden als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Dem Bebauungsplan liegt ein Parkraumkonzept, basierend auf einer von „r+t Verkehrsplanung“ (Februar 2017) durchgeführten Parkraumuntersuchung zugrunde.

Verbindungsweg

Der asphaltierte Verbindungsweg zwischen dem derzeit als Wiesenparkplatz genutzten Gelände und dem Waldparkplatz soll zurückgebaut werden. Es soll keine Verbindungsstraße zwischen der B 455 und der Mammolshainer Straße entstehen.

Wertung und Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt. Gemäß Festsetzung 1.8.5 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird die ehemalige Baustraße, die die Parkplätze südlich der B 455 mit dem auf Königstein-Mammolshainer Gemarkung befindlichen Waldparkplatz verbindet, nicht zurückgebaut und als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Anliegerweg / Verbindungsweg“, der mit Genehmigung des Zoopersonals zum Erreichen des Waldparkplatzes mit dem PKW im Einrichtungsverkehr genutzt werden kann, festgesetzt. Darüber hinaus wird die Nutzung des Weges, auch mit PKW, zur Unterhaltung der angrenzenden Flächen (z.B. durch den Hessen-Forst) ausdrücklich erlaubt.

An Tagen mit durchschnittlicher Besucherzahl bleibt der Verbindungsweg für PKW geschlossen. Nur an Bedarfstagen, wenn alle Stellplätze südlich der B 455 belegt sind, wird die Schranke am Waldparkplatz geöffnet, und der Weg vom Opel-Zoo in Richtung Waldparkplatz als Einbahnstraße freigegeben, damit Besucher direkt auf den Waldparkplatz umgelenkt werden können, so dass kein widerrechtliches Parken an der B 455 erfolgen kann. Die Schranke am Waldparkplatz verhindert, dass der Weg unbefugt in Richtung Zoogelände befahren werden kann. Bis auf diese Bedarfstage wird der Weg ausschließlich als Fuß- und Radweg (eine Befahrung findet dann ggf. lediglich zur Unterhaltung durch Hessen-Forst statt) genutzt.

Der Verbindungsweg wird aus Gründen des Erosionsschutzes und damit er für Rollstuhlfahrer und Familien mit Kinderwagen bzw. zur individuellen Freizeitnutzung ohne Probleme nutzbar ist, als Asphaltweg beibehalten. Nach einem Rückbau des Asphaltweges wäre ansonsten zur gefahrlosen Nutzung und aus Erosionsschutzgründen eine erneute Versiegelung notwendig. Das Vorgehen bei der Bilanzierung des Verbindungsweges zwischen dem Opel-Zoo und dem Waldparkplatz ist unter Punkt 1.10.3 „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 2020“ der Begründung erläutert. Der Ausbau als Asphaltweg wird in der Maßnahme E6 als Eingriff bilanziert.

Die Flanken des Weges wurden zur Sicherung der Scheibelbuschwiesen mit Baumstämmen gesichert; diese Maßnahme wird dauerhaft funktionsfähig gehalten. Das Oberflächenwasser wird in die Wiesen abgeführt und kann dort versickern.

Parkdeck

Auf dem Gelände des derzeitigen Parkplatzes südlich der B 455 ist ein Baufenster in den B-Plan aufzunehmen, das den Bau eines niedrigen Parkdecks ermöglicht. Dessen Fassade soll begrünt und optisch in die Landschaft eingefügt werden.

Wertung und Abwägung: Der Anregung wird teilweise gefolgt. In dem Entwurf des Bebauungsplanes ist ein Baufenster für ein optionales Parkdeck festgesetzt. Von weiteren gestalterischen Vorgaben wird aus Gründen der Flexibilität vor den konkreteren Planungsschritten abgesehen.

Städtebaulicher Vertrag

Ein städtebaulicher Vertrag zwischen der „von Opel Hessische Zoostiftung“ und der Stadt Kronberg im Taunus sollen vor der Beschlussfassung geschlossen werden und den Stadtverordneten vorliegen.

Wertung und Abwägung: Der Anregung wird gefolgt. Der zwischen der Stadt Kronberg im Taunus und der „von Opel Hessische Zoostiftung“ laut § 11 BauGB, am 08.12.2020 geschlossene städtebauliche Vertrag liegt vor.

5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 4 (1) u. 4 (2) BauGB sowie erste und zweite erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 4 (1) u. 4 (2) BauGB ivm. § 4a (3) BauGB

Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 4 (1) u. 4 (2) BauGB sowie erste und zweite erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 4 (1) u. 4 (2) BauGB ivm. § 4a (3) BauGB sind Stellungnahmen im Wesentlichen zu folgenden Themen eingegangen:

Festsetzung als Grünfläche nach §9 (1) Nr. 15 BauGB

Es werden große Bedenken bezüglich der Systematik der Festsetzungen geäußert, insbesondere was die Festsetzungen als Grünflächen nach §9 (1) Nr. 15 BauGB in weiten Teilen des Geltungsbereichs betrifft. Der Opel-Zoo sollte als ein Sondergebiet mit hohem Grünanteil ausgewiesen und dargestellt werden.

Wertung und Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die gewählte Systematik entspricht der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 123 „Opel-Zoo“. In dem Bebauungsplanentwurf Nr. 123/1 „Opel-Zoo“ 1. Änderung erfolgt keine Nutzungsänderung der Flächen. Der Bauleitplan muss aus dem Regionalplan bzw. dem Regionalen Flächennutzungsplan abgeleitet werden. Die Bedenken der Fachbereichs Bauaufsicht des Hochtaunuskreises bezüglich der Systematik der Festsetzung als Grünfläche werden vom Regionalverband FrankfurtRheinMain und dem Regierungspräsidium Darmstadt nicht geteilt. Im Zuge der Neuaufstellung des RegFNP hat eine Prüfung der Flächen stattgefunden. Laut der Gesprächsnotiz vom 02.03.2021 des Regionalverbandes wird für den Opel-Zoo, laut derzeitigem Stand keine Flächennutzungsänderung vorgenommen. Bei der vorgesehenen Bebauung von 7,1 % der Gesamtfläche des Zoogeländes bleibt die prägende Wirkung der im Wesentlichen begrünten Fläche des Zoogeländes erhalten. Um das charakteristische Landschaftsbild zu bewahren, werden im Bebauungsplan Freihaltezonen festgesetzt.

Eindeutige Definition des Sondergebietes

In den zeichnerischen Festsetzungen und der dazugehörigen Legende wird eine Fläche mit der Art der Nutzung „Sondergebiet Anlagen für soziale Zwecke, Zweckbestimmung Jugendbildungsstätte, Schullandheim und Behelfsunterkunft“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes sollte klar definiert sein und sowohl in den zeichnerischen als auch in den planerischen Festsetzungen die gleiche Bezeichnung erhalten.

Wertung und Abwägung: Der Anregung wird gefolgt. Das Sondergebiet wird in der Legende der Planzeichnung entsprechend der Textlichen Festsetzungen als „Sondergebiet Anlagen für soziale Zwecke - Jugendbildungsstätte und Schullandheim“ bezeichnet.

Festsetzungen „Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“

Die Ziele und Maßnahmen für die „Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind in den textlichen Festsetzungen / Grünordnungsplan vollständig zu beschreiben, damit eine Bewertungsgrundlage geschaffen wird. Innerhalb der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 ist es mindestens erforderlich, dass darauf hingewiesen wird, dass einzelne Regelungen zu den Zielen und Maßnahmen der Ausgleichsflächen nur im Grünordnungsplan aufgeführt sind, diese aber ebenfalls zwingend zu beachten und umzusetzen sind. Die Ausgleichsmaßnahme A4 „Extensivierung der Scheibelbuschwiesen 2“ fehlt in der Auflistung der Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen, dies ist zu korrigieren. In den textlichen Festsetzungen ist für die drei vorgezogenen Maßnahmen im Hinblick auf den Artenschutz noch einmal klar herauszustellen, dass es sich hierbei um vorgezogene Maßnahmen handelt.

Wertung und Abwägung: Der Anregung wird gefolgt. Zur 2. erneuten Offenlage des Bebauungsplans Nr. 123/1 „Opel-Zoo“ 1. Änderung vom 17.06.2021 - 08.07.2021 wurden in Abstimmung mit der UNB folgende Änderungen der textlichen Festsetzungen für die „Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ durchgeführt:

- *Die drei im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten vorgezogenen Maßnahmen, welche unter den Hinweisen des Bebauungsplanes bereits aufgenommen waren, werden nun unter Punkt 6.9 „Nisthilfen“ (neu) in die textlichen Festsetzungen verschoben.*
- *Die Anforderungen an den Artenschutz werden anstelle der Hinweise als textliche Festsetzungen aufgenommen. - In den Festsetzungen wird unter Punkt 6.1 die Ausgleichsmaßnahme für die Scheibelbuschwiesen 2 detaillierter beschrieben.*
- *Die in den Festsetzungen unter Punkt 6 gemachte Angabe „die Scheibelbuschwiesen 1, 2 und 3 westlich des Verbindungsweges“ wird korrigiert. Die Ziele im Begründungstext und im Grünordnungsplan sind exakt formuliert. Zusammen mit der Behörde wird das o. g. Monitoringkonzept verfolgt.*

Das mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte und vorliegende Monitoringkonzept ist kein Bestandteil der Offenlage.

Das Monitoringkonzept hätte als Abwägungsgrundlage Eingang in die Offenlageunterlagen finden sollen. Zumindest mittels Hinweises in den textlichen Festsetzungen sollte auf dieses Monitoringkonzept Bezug genommen werden, da es essentieller Bestandteil des Bebauungsplans ist. Die in den vorliegenden Unterlagen dazu gemachten Angaben werden als unzureichend angesehen. Sofern hierzu keine weitere Konkretisierung in der Begründung bzw. dem Umweltbericht zum Bebauungsplan erfolgt, ist der Bebauungsplan zumindest mit einem

Hinweis auf die Umsetzung des mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmenden Monitoringkonzepts zu versehen.

Das Konzept für die Scheibelbuschwiesen ist so aufzubauen, dass klar ersichtlich wird, an welchen Kriterien die Bewertung der ökologischen Entwicklung vorgenommen werden soll (sowohl in Hinblick auf eine vollständige Regenerationsfähigkeit der Wiesenbehelfsparkplätze, als auch hinsichtlich des Erfolgs der LRT-Entwicklung bei der Umsetzung der Ausgleichsflächen). Im Vorfeld des Monitorings ist eine fundierte Status-quo-Erfassung der vorkommenden Biotope, Tiere und Pflanzen mit Zustandseinschätzungen der lokalen Population durchzuführen.

Wertung und Abwägung: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es werden keine Flächen neu beansprucht. Die Flächen P1 und P2 wurden bereits als Wiesenbehelfsparkplätze (behördliche Genehmigung lag vor) genutzt. Die Wiesenflächen im Bereich von P2 waren zu Beginn des Jahrtausends höher wertig. Die bereits vor über 10 Jahren begonnenen Eingriffe werden in die E-/A-Bilanz des vorliegenden Bebauungsplans eingestellt und ausgeglichen. Die Nutzung der Parkplätze ist im Bebauungsplan geregelt, für die Inanspruchnahme an max. 20 Tagen im Jahr wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen konzipiert. Die Umsetzung wird kontrolliert und gemäß Monitoringkonzept regelmäßig überprüft. Die Flächen verbleiben im Außenbereich und sind rekultivierbar. Das Monitoringkonzept ist im Begründungstext in Kapitel 2.10 angekündigt und beschrieben, wurde mit der UNB abgestimmt und wird dem Umweltbericht des Bebauungsplans als Anlage in der vollständigen Fassung angefügt. Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen der Scheibelbuschwiesen und Bewertungskriterien sind im Monitoringkonzept beschrieben. Die Berichterstattung ist unter 2.3 des Monitoringkonzeptes festgelegt und wird durch die Gemeinde geregelt und im Sinne des § 4c BauGB umgesetzt. Im Hinblick auf das Erreichen der Zielstellungen der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Scheibelbuschwiesen ist eine Bestandsaufnahme des Status Quo im Frühsommer 2021 bereits erfolgt.

Das Parkplatzkonzept ist in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen

Der Unteren Naturschutzbehörde ist (einmal jährlich) der ökologische Monitoringbericht mit den Protokollen der Parkplatznutzung zu übersenden. Das Parkplatzkonzept (Nutzungsreihenfolge der Parkplätze, Zeitpunkte der Schrankenöffnung, Art der Absperrung der Wiesenbehelfsparkplätze, Erfassungssystem) ist in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen, sodass ein in sich stimmiges Regelwerk vorliegt und für jedermann ersichtlich ist.

Wertung und Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Monitoringkonzept wurde mit der UNB abgestimmt. Die Berichterstattung ist unter 2.3 des Monitoringkonzeptes festgelegt. Die Untersuchungen werden durch ein externes Büro durchgeführt und werden durch die Gemeinde gemäß der im § 4c BauGB gebotenen Überwachungsverpflichtung kontrolliert. Die Nutzung der Parkplätze ist im Bebauungsplan geregelt. Ergänzend hierzu sind die erforderlichen Regelungen im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Der Opel-Zoo dokumentiert die Pflege und Nutzung von P1 und P2.

Darstellung der Waldflächen

Die Waldfläche „Auwald“ soll laut Planung in ihren bestehenden Grenzen erhalten bleiben. Die Waldflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b eindeutig im Bebauungsplan darzustellen.

Wertung und Abwägung: Der Anregung wird gefolgt. Der Auwald wird vorrangig nach § 9 (1) Nr. 20 als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Im forstrechtlichen Sinne bleibt die Fläche Wald. In der 2. erneuten Offenlage

des geänderten Bebauungsplans vom 17.06.2021 bis 08.07.2021 wird der Auwald, ebenso wie die Flurstücke 1/71 und 183 in der Planzeichnung als Waldfläche gekennzeichnet.

Altstandort

Eine Überprüfung der Altflächendatei ergab folgenden Altstandort im Bereich des Bebauungsplanes: ALTIS Nr.: 434.006.010-001.023; Straße: Königsteiner Straße 33; Firma: Hess. Pfadfinderverlag GmbH Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

Wertung und Abwägung: Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in Teilbereichen in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Die belasteten Bereiche sind im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Wertung und Abwägung: Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Naturdenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§21 Abs. 3 HDSchG)."

Wertung und Abwägung: Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gasleitung

Es ist zu beachten, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches eine Gas-Hochdruckleitung, eine Gas-Druckregelanlage sowie der Hausanschluss Gas des Opel-Zoos befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Im Bereich deren Eingangsleitung (Gas-Hochdruck inkl. Schutzstreifen) sowie der Anlage und Hausanschlussleitung sind keine Anpflanzungen zugelassen.

Wertung und Abwägung: Die Position der Gas-Hochdruckleitung, der Gas-Druckregelanlage zur Versorgung des Opel-Zoos sowie der Hausanschluss Gas des Opel-Zoos wurde nachrichtlich übernommen.

6 . Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort bzw. Planungsalternativen bestehen für das Gebiet des Opel-Zoos nicht. Das begründete Ziel, mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 123 den stetig gesteigerten, tierschutzrechtlichen Anforderungen an den Zoobetrieb zu entsprechen und somit den Fortbestand und die Zukunftsfähigkeit des Opel-Zoos nachhaltig zu sichern, kann nur durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplan erfolgen. Die Entwicklung innerhalb der bestehenden Betriebsgrenzen des Opel - Zoos zu realisieren ist erklärtes Ziel.

Stadt Kronberg im Taunus, den 19.11.2021

gez.

l.s.

gez.

gez.
Robert Siedler
Erster Stadtrat

gez.
Sandra Poschmann
Fachbereichsleitung
Stadtentwicklung & Umwelt