

STADT KRONBERG IM TAUNUS

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN**

"SCHREYERSTRASSE"

S 77/90/95

**Teil II
Begründung**

**STAND
Juni 1998**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Einfügung der Bauleitplanung in die bestehenden Rechtsverhältnisse	4
4. Geltungsbereich	4
5. Bestandsanalyse	5
5.1 Erschließung	5
5.2 Bebauung und Nutzung	6
5.3 Landschaft und Grünordnung	7
6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	10
7. Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
7.1 Erschließung	11
7.2 Bebauung und Nutzung	12
7.3 Landschaft und Grünordnung	14
8. Eingriff und Ausgleich	15
8.1 Einleitung	15
8.2 Eingriff und Ausgleich/bzw. Ersatz im Hessischen Naturschutzgesetz	16
8.3 Eingriff und Ausgleich im Überblick	17
8.4 Verbale Beschreibung nach Potentialen	18
8.4.1 Arten und Biotoppotential	18
8.4.2 Bodenpotential	19
8.4.3 Wasserpotential	20
8.4.4 Klimapotential	20
8.4.5 Landschaftsbild/Erholungspotential	20

	Seite
8.5 Zahlenmäßige Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	21
8.6 Zusammenfassung	23
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Abbildung Bestand	24
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Abbildung Planung	25
9. Durchführung	26
10. Kosten und Maßnahmenfinanzierung	26

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg im Taunus hat am 08.06.1989 beschlossen, für den Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplanes "Schreyerstraße" aus dem Jahre 1976 eine Neuaufstellung in Auftrag zu geben.

Der Planungsanlaß bestand darin, die mittlerweile überholten planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu überprüfen und entsprechend den neuen Gesetzesvorschriften zu vertiefen und neu zu fassen.

2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom ~~08.12.1986~~^{27.8.1997} (BGBl. I, S. ~~2253~~²¹⁴¹) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 in der Fassung vom ~~01.04.1993~~ (GVBl. I, S. 534) als Satzung aufgestellt.
~~27. 2. 1998 (GVBl. I, S. 34)~~

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl., I., S. ~~466~~¹³²).

Gestaltungsbelange werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I, S. 655) in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 in der Planung berücksichtigt.

Grünordnerische Belange werden gem. § 4 Hessisches Naturschutzgesetz vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309 II 881 - 17, zuletzt geändert durch Gesetz vom ~~19.12.1994~~^{16.4.1996} (GVBl., I., S. ~~775~~¹⁴⁵)) berücksichtigt.

3. Einfügung der Bauleitplanung in die bestehenden Rechtsverhältnisse

Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen (RROP) von 1995 stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche Bestand dar. Der für die Stadt Kronberg i. Ts. verbindliche Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt am Main von 1988, weist das Plangebiet als Wohnbaufläche Bestand aus.

Der 1977 genehmigte Bebauungsplan Schreyerstraße beinhaltet in Zeichnung und Text die Planungsprämisse der Baulückenschließung mit hoher Ausnutzung. Gezielte planungsrechtliche Belange aus den übergeordneten Planstufen des RROP und FNP sind für den zu überplanenden Geltungsbereich nicht gegeben.

4. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südlichen Randgebiet des Kronberger Stadtgefüges sowie im unmittelbaren Umfeld des Stadtzuganges aus Richtung Frankfurt am Main.

Bei den das Gebiet umgebenden Flächen handelt es sich um allgemeine bzw. reine Wohngebiete und öffentliche Einrichtungen.

Östlich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan ein Mischgebiet ausgewiesen, das jedoch durch die als Stadtzufahrt fungierende Landesstraße "Frankfurter Straße (L 3005)" und einer bis zu 6 m hohen Böschung über keinen direkten räumlichen Zusammenhang mit dem neu zu überplanenden Gebiet verfügt.

Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgt

- im Nordwesten durch die Hartmuthstraße
- im Südwesten durch die Bürgerstraße
- im Südosten durch die Kinsley- und Dielmannstraße und
- im Nordosten durch die Frankfurter Straße (L 3005)

Die Bürger- und Dielmannstraße sind in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

5. Bestandsanalyse

5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Hartmuthstraße an das übergeordnete Straßennetz (Frankfurter Straße L 3005) angebunden. Die interne Gebietserschließung erfolgt über die Schreyer-, Bürger-, Kinsley-, Rumpf- und Dielmannstraße sowie über private Zuwegungen.

Die Regelbreiten der internen Erschließungsstraße betragen inkl. der beidseitigen Gehwegflächen durchschnittlich ca. 10 m. Alle internen Straßen sind reine Wohn- und Anliegerstraßen, die z. T. als "Alleen" ausgestattet sind.

Die Dielmannstraße ist aufgrund ihrer Höhenlage über der Frankfurter Straße von ca. 5 bis 6 m ohne Anbindung an dieselbe und als Stich ohne Wendemöglichkeit ausgebildet.

Die privaten Grundstücksanbindungen, in Einzelfällen über 3 und 4 Grundstückstiefen sind meist nur direkte Zufahrten, die aufgrund ihrer geringen Breite für die Ver- und Entsorgung nur bedingt geeignet sind. Das Parken von Fahrzeugen in den öffentlichen Straßenräumen ist unbeschränkt möglich.

Die bestehenden Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen sind bei einer geringen baulichen Verdichtung ausreichend dimensioniert.

Aus topographischen und regeltechnischen Gründen, führen vereinzelt Leitungen der Ver- und Entsorgung über fremde Baugrundstücke.

Für die privaten Zuwegungen, die über mehrere Grundstücke verlaufen, ist die Eintragung von Grunddienstbarkeiten hinsichtlich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erforderlich.

5.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist in Teilbereichen einen parkähnlichen Siedlungscharakter mit hohem Wohnwert auf.

Mit Ausnahme von Handwerk und Kleingewerbe in der Hartmuth- und Schreyerstraße, liegt ausschließlich Wohnnutzung, z. T. mit Praxen freier Berufe vor.

Die vorhandenen Stellplatzangebote der gewerblichen Nutzungen sind unzureichend. Die Tankstelle Ecke Hartmuth- und Bürgerstraße ist bereichsbildschädigend und nutzungsrechtlich äußerst bedenklich.

Das gesamte Plangebiet ist mit Ausnahme der Parzelle 87/3 Ecke Frankfurter Straße - Hartmuthstraße und z. T. großer privater Garten- und Parkanlagen nahezu vollständig bebaut.

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich überwiegend um 2-geschossige Satteldachhäuser unterschiedlichster Ausgestaltung. Eine Ausnahme bilden die gewerblich genutzten Haushofgebäude in der Hartmuthstraße sowie einige Mehrfamilienhäuser in der Schreyer- und Bürgerstraße, die z. T. als Flachdachbau mit 3 Vollgeschossen ausgeführt sind.

Die Gestaltung der alten Gebäude (vorwiegend unter Denkmalschutz) ist bis auf wenige Ausnahmen als gut zu bezeichnen. Die z. T. überdimensionierten Neubauten der letzten 20 Jahre sind oftmals stadtbildfremd und ohne Umfeldeinbindung.

Die vorhandene Baudichte ist in den abgesteckten 16 Teilbereichen sehr unterschiedlich. Sie reicht bei der Geschoßflächenzahl von 0,50 bis zu ca. 1,40.

Nach der Zielvorgabe des RROP zählt Kronberg zum Verdichtungsbereich mit einer durchschnittlichen GFZ von 0,6. Es lassen sich darauf aufbauend nur noch wenige Neubaumöglichkeiten realisieren, die auf noch unbebauten bzw. auf sehr großen, teilbaren Grundstücken liegen. Der das Gebiet prägende landschaftsparkartige Siedlungscharakter kann allerdings nur erhalten werden, wenn die noch vorhandenen Baulandreserven (Baulücken) sehr behutsam und in kleinteiliger, offener Bauweise überplant werden.

5.3 Landschaft und Grünordnung

Topographie

Das Plangebiet fällt von der Ecke Hartmuth-/Frankfurter Straße NN 244,15 auf NN 231,75 an der Ecke Burger-/Kinsleystraße. An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft entlang der Frankfurter Straße eine bis zu ca. 6 m hohe Böschung, die in Richtung Kronberg Stadt nach ca. 250 m ausläuft. Mit Ausnahme von künstlichen Aufschüttungen mit Aushub sind innerhalb der Plangebietsfläche keine Geländebrüche gegeben.

Nutzung und Vegetation

Im Bebauungsplangebiet reicht die Grundstücksnutzung von einem Park über parkartige Grundstücke mit Villen, mittelgroße Grundstücke mit Villen, mittelgroße Grundstücke mit Einzelhäusern bis zu wenigen Stadt- und Mehrfamilienhäusern ohne Grünflächen. Dazwischen gibt es alle Übergänge.

Die Gärten bestehen großenteils aus baumbestandenen Rasenflächen. Es gibt große Laubbäume, wie Esche, Eiche, Ahorn, aber auch viele Nadelbäume, wie Fichten oder Kiefern oder auch Exoten, wie Redwood oder Urweltmammutbaum. Hinzu kommen Strauchgruppen aller gebräuchlicher Arten vom einheimischen Gehölz bis zum Pfitzer-Wacholder und auch prächtige Rhododendren und Azaleen. An der Straße wachsen häufig Liguster und Hainbuchenhecken, dicht wachsender Efeu oder Knöterich.

Nicht in den Plänen verzeichnet sind die z. T. großen, häufig aber kleineren Obstbäume, wie Birne, Apfel, Pflaume, Mirabelle und Aprikose, auch ein kleiner Speierling und wenige kleine andere Bäume. Walnuß und Quitte sind mit eingetragen.

Insgesamt wurden in einer Bestandsaufnahme 77 Gehölzarten festgestellt (manche Gärten erinnern an gestaltete Arboreten). Der für das Gebiet typische vielfältige Bestand an großen Bäumen, einheimischen und fremdländischen Ziergehölzen sowie Obstbäumen, ist in seiner Gesamtheit unbedingt erhaltenswert. Die größeren Ziergehölze werden mit einer bestehenden Baumschutzsatzung geschützt.

Im Bebauungs- und Grünordnungskonzept werden zu erhaltende Einzelbäume bzw. Gehölzgruppen und besonders erhaltenswürdige Einzelbäume bzw. Gehölzgruppen gekennzeichnet.

Kriterien dabei sind:

- wertvolle Gruppen
- besondere Größe, hohes Alter
- Seltenheit (Speierling)
- im Umfeld markante Wirkung

Da bei der Bodenvegetation die Rasenflächen dominieren, gibt es fast keinen Gemüseanbau und nur sehr wenige Staudenbeete.

Freiflächentypen und Gärten

Der schöne Baumbestand im kleinen Park an der Ecke Frankfurter Straße/Hartmuthstraße, wird hauptsächlich aus großen Eschen gebildet. Einige wenige Flieder bilden die Strauchschicht.

Wertvoll ist der einheimische Gehölzbestand an der Böschung zur Frankfurter Straße.

Bäume:

Esche (dominant)	<i>Fraxinus excelsior</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eßkastanie	<i>Castanea sativa</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>

Sträucher:

Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

Bodenvegetation:

Efeu	Hedera helix
Hainrispengras	Poa nemoralis
Farn	
Moose	

In der Bürgerstraße und der Rumpfstraße stehen auf den Bürgersteigen im Straßenrand geschnittene Weißdornstämmchen in geschlossenen Reihen. Sie geben den Straßen einen freundlichen "Alleen-Charakter".

Das Gebiet der Villen mit großen Gärten und wertvollen Gehölzen liegt im Norden.

Der Garten Frankfurter Straße 18/20 besitzt einen sehr vielfältigen Baum- und Strauchbestand und wäre selbst eines besonderen öffentlichen Parks durchaus würdig. Die freien Rasenflächen bilden hier ein harmonisches Gleichgewicht mit den großen Bäumen.

Ein großes Grundstück, mit z. T. beachtenswerten Bäumen, ist auch Frankfurter Straße 16 mit Schreyerstraße 11. Besonders wertvoll, evtl. naturdenkmalwürdig, sind die Winterlinden im kleinen Park südlich des Kreuzes, die Rotbuche Frankfurter Straße 16, die große Stieleiche und der Speierling Frankfurter Straße 18.

Die großen Vorgärten Schreyerstraße 5 - 19 mit repräsentativen Bäumen, unterstützen den großzügigen Charakter der Siedlung.

Der Nordosten bildet mit Ausnahme weniger Baulücken ein bereits stark verdichtetes Wohngebiet.

Ein schlechtes Beispiel ist insbesondere die weitgehend flächendeckende Bebauung Dielmannstraße 26, wo selbst die letzten Fichten am westlichen Grundstücksrand schon dürr aussehen. Auf dem Grundstück 99/1 steht an der Nordgrenze eine erhaltenswerte Esche.

Südlich der Schreyerstraße wechseln die Grundstückstypen mit Bebauung sehr stark. Hier sind Baulücken in der Schreyerstraße 14 und 16 und in der Bürgerstraße 3 und 17 - 21 vorhanden. Die kleine Wiese Bürgerstraße 3 ist baumfrei. Es handelt sich um eine verwilderte Glatthaferwiese, u. a. mit Brombeeren und Giersch. An der westlichen Grenze stehen auf dem hinteren Tankstellengrundstück zwei im Plan nicht eingezeichnete jüngere Stieleichen. - Im freien Grundstückskomplex Bürgerstraße 17 - 21 ist vor allem ein großer Walnußbaum erhaltenswert. Die große unbebaute Fläche mit ihren Verbindungen zu den umliegenden Gärten bewirkt eine Auflockerung des Umfeldes.

6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Dem Bebauungsplan-Vorentwurf liegend folgende Ziele und Zwecke zugrunde.

- Verbesserung der internen Grundstückserschließung durch Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.
- Beibehaltung der Verkehrsflächengestaltung der Anliegerstraße mit Fahrbahn und Bürgersteigen.
- Erhaltung der Dielmannstraße als Wohnwegstich mit Einbindung einer Fußgängerbrücke über die Frankfurter Straße.
- Aufwertung der Verkehrsraumgestaltung Schreyer- und Dielmannstraße durch Planung kleinkroniger Bäume entlang der Bürgersteige.
- Erhaltung des z. T. noch aufgelockerten Parksiedlungscharakters, insbesondere beeinflusst durch Grundstücksgröße, Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Gebäude und Grenzabstände.
- Sicherung maßvoller Erweiterungsmöglichkeiten bei bebauten Grundstücken durch An- und Neubauten, soweit der Baumbestand dies zuläßt und ein vergleichbares Nutzungsmaß mit der Nachbarschaft dies zuläßt.

- Grundstücksteilung für Neubaumöglichkeiten nur bei großen Grundstücken, soweit die Erschließung gesichert ist.
- Freihaltung der Kronendurchmesser (Wurzelbereich) der Bäume von Bebauung, soweit diese nicht bereits bebaut sind bzw. zwingende Gründe eine Abweichung erfordern. In der Regel ist ein Abstand von 5,0 m zu großen Stämmen einzuhalten. Ein Mindestabstand von 3,0 m zum Stamm darf nicht unterschritten werden.
- Erhaltung des wertvollen, gebietsprägenden Gehölzbestandes sowie notwendige Ergänzungen durch passende Arten.
- Langfristiger Austausch der bestehenden standortfremden Nadelgehölze durch standortgerechte Laubgehölze.
- Gestaltungsfestsetzungen, insbesondere über die Dach- und Fassadengestaltung und die zulässigen Gebäudehöhen zur ortsbildgerechten Eingliederung der möglichen Neu-, An- und Umbauten.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Erschließung

Die vorhandenen Erschließungsstraßen bleiben im wesentlichen unverändert. Da die vorhandenen Einfriedungen bei den meisten Grundstücken hinter der Straßenbegrenzung errichtet wurden, werden die bereits als Verkehrsflächen genutzten Teilflächen als Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Bürgersteig) gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 festgesetzt. Die Bürgersteige erhalten die Festsetzungen gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen.

Die Dielmannstraße wird als Verkehrsfläche ohne Wendemöglichkeit festgesetzt. Die den Straßenstich begrenzende Grünfläche erhält die Einbindung eines Fußgängerbrückenkopfes.

Zuwegungen bzw. Ver- und Entsorgungsleitungen über fremdes Gelände werden im Wege der Baulast gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 21 (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) gesichert.

Die zufahrtstfreien Grundstücksgrenzen an der Böschung entlang der Frankfurter Straße (L 3005) werden aus Sicherheitsgründen gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4 ohne Ein- und Ausfahrtmöglichkeit festgesetzt.

Allgemein soll das Kanalsystem der Stadt Kronberg möglichst vom Niederschlagswasser der Dächer entlastet werden. Dieses Wasser ist bei Neubauten in Zisternen zu sammeln. Es kann z. B. für die Gartenbewässerung benutzt werden. Die Verwendung als Brauchwasser ist im Einzelfall zu prüfen.

7.2 Bebauung und Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung 16 Bereiche festgelegt.

Bereich 10 wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Bereich 11 wird als "Mischgebiet" entsprechend der vorhandenen Nutzung festgesetzt.

Die Teilgebiete 8, 12, 14 und 15 werden entsprechend den Gegebenheiten als "WA" "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Folgenden Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind weder im Mischgebiet noch im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen.

Die Teilgebiete 1 - 7, 9, 13 und 16 lassen sich aufgrund der bestehenden Nutzung als "WR" "Reines Wohngebiet" festsetzen.

Die Festsetzungen der Art der Nutzung und die Handhabung der Ausnahmen in den Festsetzungen beziehen sich vor allem auf den Wohngebietscharakter des Geltungsbereiches, andererseits berücksichtigen sie die gegebenen nicht störenden Gewerbebetriebe bzw. die allgemeine Immissionssituation.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der baulichen Situation und Nachbarschaft zwischen I und III Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Festsetzungen über das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) orientieren sich am maßgebenden vorhandenen Nutzungsmaß der jeweiligen Nachbarschaft. Um im Normalfalle maßvolle Erweiterungen zu ermöglichen, eine spürbare Verdichtung jedoch zu vermeiden, wurden die Ausnutzungsziffern auch wegen der z. T. sehr großen Grundstücke bis auf 2 Stellen nach dem Komma differenziert.

Im gesamten Plangebiet wird überwiegend offene Bauweise festgesetzt, die entsprechend der örtlichen Situation nach der Zulässigkeit von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern klassifiziert wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen in der Regel die Ausnutzung der zulässigen Grundfläche und bieten meist einen zusätzlichen Gestaltungsspielraum.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen im Bebauungsplan wird, auf Basis einer speziellen Bestandsaufnahme, über gesonderte Darstellungen verbindlich geregelt. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen ebenfalls möglich.

Bei Tiefgaragen sind die Zufahrten vorgegeben. An unübersichtlichen bzw. gefährlichen Straßenbegrenzungen sind Bereiche ohne Anbindungsmöglichkeit (L 3005) festgesetzt.

Nebenanlagen, die im Sinne der Landesbauordnung Gebäude darstellen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Entsprechend den baulichen Gegebenheiten wird die Dachneigung bereichsorientiert zwischen mind. 30° und max. 55° festgesetzt. Um anderen Architekturauffassungen entgegenzukommen, können in besonders begründeten Fällen auch Flachdächer zugelassen werden, soweit sie zur Nachbarbebauung keine störende Erscheinung hervorrufen.

Die weiteren Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung dienen der Vermeidung von Verunstaltungen hinsichtlich ihrer Proportion und Erscheinung. Gleiches gilt für die Festsetzungen von Werbeanlagen und Warenautomaten.

Die Festsetzung über Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen sind aus der vorhandenen Situation abgeleitet und tragen dem erhöhten Gestaltungsbelang "Denkmalwert" Rechnung.

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Park- und Gartenflächen für das Plangebiet wird festgesetzt, daß die Befestigung der Grundstücksfreiflächen einen Umfang von höchstens 50 % der überbaubaren Grundstücksfläche haben darf.

Die denkmalwürdigen Gebäude des Geltungsbereiches werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als Kulturdenkmal festgesetzt.

7.3 Landschaft und Grünordnung

Der kleine Park an der Ecke Frankfurter Straße/Hartmuthstraße, der sich in städtischem Eigentum befindet, wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Die landschaftsparkartigen Grundstücksteile der Parzellen 89/2, 89/3, 89/4, 965/90, 90/4, 90/5, 1120/91, 90/3, 1082/103, 1083/103, 1119/91, 92/1 und 92/2 werden entsprechend der vorliegenden Eigentumsverhältnisse, als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. bereichsbildprägende Gartenanlage festgesetzt. Damit wird für die dargelegten Grundstücksbereiche auch langfristig eine weitere Verdichtung ausgeschlossen. Aus diesen Gründen sind Garagen im Bereich Schreyerstraße 5 - 15 nur in 10 m Entfernung von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Die "Gartenparkflächen" werden aus der Anrechenbarkeit für das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke nicht herausgenommen.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und des Naturhaushaltes werden Festsetzungen über die Befestigung der Grundstücksfreiflächen und der Verkehrsflächen getroffen.

Mit Ausnahme der Fahrbahnen, Zuwegungen und Bürgersteige, sind bodenversiegelnde Oberflächen unzulässig.

Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Gartenflächen sind dementsprechend für Wege nur wasserbindende Decken zulässig.

Besondere Bedeutung für den Schutz des bestehenden Landschaftsbildes und der Biotopfunktion der Gehölzbestände hat die langfristige Erhaltung des Bestandes der Einzelbäume und der geschlossenen Parkbaumgruppen. Parallel zur Baumschutzsatzung der Stadt Kronberg, werden die zu erhaltenden Bäume bzw. Sträucher im Plan festgesetzt. Für Kronberg typische große Obstbäume sollten nicht ohne Erörterung der Gründe mit dem Umweltamt gefällt werden.

Für die Schreyer- und Dielmannstraße werden kleinkronige, geschnittene Weiß- oder Rotdornbäume empfohlen.

Für jede private Grundstücksfreifläche wird ein größerer Hausbaum ohne Vorgabe und Einzeichnung festgesetzt, um den oben beschriebenen Charakter des Gebietes zu unterstützen. Eine Skizze zur notwendigen Ergänzung von Hausbäumen findet sich in der Anlage zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Für die Artenwahl der privaten Grünflächen und Gärten werden aus Gründen des inhomogenen Bestandes nur Empfehlungen gegeben.

Bei nötigen Ergänzungen werden für den kleinen Park, die Gehölzgruppe entlang der Böschung Frankfurter Straße und den Straßenbegleitgrün nur einheimische Gehölze empfohlen. Bei altersbedingten Abgängen auf den privaten Grundstücksflächen dürfen diese nur durch Arten ersetzt werden, die sich aus dem prägenden Bestand ergeben. Zur langfristigen Prägung der Vorgartenbereiche wird festgesetzt, daß bei heckenartiger Einfassung nur Laubgehölze und in Kronberg typische Eiben zulässig sind.

8. Eingriff und Ausgleich

Hinweis:

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stammt vom Januar 1992. Die Rechts- und Verordnungslage hat sich inzwischen geändert. Die Änderungen finden in den letzten Jahren aber so häufig statt, daß eine ständige Anpassung an die neue Rechtslage in einer sich über mehrere Jahre erstreckenden Bauleitplanung nicht verantwortbar ist. Der 1992 gewählte Ansatz wird inhaltlich nach wie vor für nachvollziehbar und begründet gehalten.

8.1 Einleitung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schreyerstraße ist ca. 6,5 ha groß. Die neu bebaubaren Grundstücke betragen ca. 0,99 ha oder 9.900 m². Davon werden maximal 2.400 m² neu versiegelt. Es handelt sich hierbei vorwiegend um Gartenland. Bestand und Planung sind grundlegend im Text (Begründung und textliche Festsetzungen) sowie in den Plänen (vor allem Bestands- und Rechtsplan) ablesbar. Die für die Bilanzierung berechneten Flächen sind mit Bewertung in gesonderten Abbildungen zur "Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Bestand und Planung" ablesbar.

Daß der Gesamtplan einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt und welche Maßnahmen als Ausgleich gewertet werden können und festgesetzt werden müssen, zeigen die nachfolgenden Kapitel.

8.2 Eingriff und Ausgleich/bzw. Ersatz im Hessischen Naturschutzgesetz

Im wesentlichen gelten die §§ 5 und 6 des Hessischen Naturschutzgesetzes. Es finden sich Aussagen zur Eingriffsdefinition:

"§ 5 Eingriff in Natur und Landschaft

(1) Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild, den Erholungswert oder das örtliche Klima erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Als Eingriffe gelten insbesondere:

1. die Herstellung, Erweiterung, Änderung oder Beseitigung von bauliche Anlagen ..."

zur Ausgleichsregelung:

"§ 6 Genehmigung von Eingriffen

(2) Ein Eingriff ist zu untersagen, wenn Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht auszugleichen sind. Soweit im Einzelfall aus Gründen des Gemeinwohls andere Anforderungen an Natur und Landschaft den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege überzuordnen sind, ist der Eingriff im notwendigen Umfang zu genehmigen; dabei sind die Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und der Landesplanung zu beachten. Ausgeglichen ist der Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist."

und zum Raumaspekt:

"§ 6

(3) ... die Ersatzmaßnahmen sollen in räumlichem Zusammenhang mit dem Eingriff stehen."

Der Begriff des Ausgleichs ist im HENatG ein Rechtsbegriff, er bedeutet im Rechtssinne eine Verminderung der Beeinträchtigungen bis auf Null. Es ist darauf hinzuweisen, daß ein Ausgleich im naturwissenschaftlich-ökologischen Sinne in der Regel nicht zu erreichen ist, da ein "ökologisch identischer" Zustand nach dem Eingriff - was in dem vorliegenden Fall auch nicht anstrebenswert ist - nicht herstellbar sein kann! Es geht daher bei einer Ausgleichsplanung um die Milderung negativer Auswirkungen auf die Landschaft und das Anbieten von Verbesserungen in anderer Form als "Ersatz".

8.3 Eingriff und Ausgleich im Überblick (Zahlen siehe Tabelle im Kapitel 8.5.2)

Basis für die Bilanzierung sind Bestands- und Rechtsplan. Es ist zweckmäßig und übersichtlich, nur die neu bebaubaren Grundstücke zu bilanzieren. Für die übrigen Grundstücke sind die Baulinien und Grundflächenzahlen so eng gefaßt, daß sich auch bei eventuell vorhandenen Veränderungswunsch kaum Gelegenheit zu deutlicher Erweiterung bieten.

Die neu bebaubaren Grundstücke betragen ca. 9.900 m². Sie können mit 15 Hauseinheiten bebaut werden. Die maximal überbaubare Fläche wurde jeweils aus Grundstücksgröße und jeweils geltender Grundflächenzahl berechnet. Falls das entsprechende Baufenster ausnahmsweise kleiner ist, wurde dieses stattdessen als Berechnungsgrundlage verwendet. Zusätzlich wurden für Einfahrten, Garagen, Wege und Terrassen pauschal 70 m² pro Hauseinheit berechnet. Das ergibt zusammen ca. 3.100 m² versiegelte Fläche. Zur Zeit gibt es demgegenüber auf den neu zu bebauenden Gartenflächen ca. 700 m² versiegelte Fläche. Aus der Differenz der Bauflächen minus versiegelter Fläche ergibt sich die Gartenfläche.

Es werden 55 kleinere Straßenbäume im Rechtsplan festgeschrieben, zusätzlich 28 Hausbäume (ohne auf den Grundstücken festgelegte Pflanzpunkte); 6 weitere Hausbäume sind nach dem Hausbaumkonzept zweckmäßig, da nur kleine Bäume auf dem Grundstück stehen oder nur Bäume auf der Grundstücksgrenze wachsen.

8.4 Verbale Beschreibung nach Potentialen

8.4.1 Arten und Biotoppotential

Die Biotoptypen der Freiflächen des Geltungsbereiches werden über die Vegetationsbeschreibung in der Begründung in Kap. 6.3 beschrieben.

Bei den in Anspruch genommenen Grundstücken reicht das Spektrum vom stark versiegelten Tankstellengrundstück (Ausnahme) über "mittlere" Hausgärten bis zu parkartigen Beständen. Wertvolle Gehölzstreifen werden erhalten. Auf Bereichen mit weniger wertvollen kleinen Gehölzen und mit Rasenflächen werden behutsam bebaubare Flächen ausgewiesen (s. Kap. 7.3).

8.4.1.1 Gehölze

Gefällt werden 2 kleine Laubbäume (vorwiegend Birken), 18 kleine Koniferen (vorwiegend Scheinzypressen und Eiben) und 1 große Konifere (Eibe); ein Obstbaumgrundstück wird bebaut. Die Gehölzverluste sind ein Teil des Eingriffs.

Dieser Verlust ist im mit großen Bäumen gut ausgestatteten Gebiet jedoch kaum erkennbar. Demgegenüber werden als Ausgleich für die Summe der Eingriffe zahlreiche neue Baumpflanzungen rechtlich festgesetzt: 35 Weißdorn (Rotdorn) in der Schreyerstraße, 20 Weißdorn in der Dielmannstraße, 28 Hausbäume (s. textl. Festsetzungen 11.1.2, empfohlene Gartenbäume) und 6 Grundstücke mit Empfehlung für mindestens einen Hausbaum. Diese Festsetzungen sollen den Charakter der gut mit Bäumen ausgestatteten Siedlung erhalten bzw. verstärken.

8.4.1.2 Bodenvegetation

Die Bodenvegetation der Gärten besteht größtenteils aus häufig gemähten Rasenflächen von relativ geringem Biotopwert. Vor allem diese wurden als mögliche Flächen für neue Bebauung ausgewählt, so daß die Eingriffe gering ausfallen, zumal der größte Teil der Rasenflächen erhalten bleibt.

In geringem Maße werden auch versiegelte Flächen des Bestandes neu überplant und z. T. auch wieder als Vegetationsflächen angelegt (Bsp. Tankstelle).

8.4.1.3 Tierwelt

Nach BLAB (Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, 1996)) entspricht der Geltungsbereich in Kronberg wenigstens teilweise der Tierartengemeinschaft des offen bebauten Villenviertels mit größeren Rasen- und Baumbeständen mit den Vogelcharakterarten: Grünfink, Singdrossel, Ringeltaube, Grauschnäpper; sicher sind auch Rabenvögel wie Elster oder Spechtarten wie Buntspecht zu erwarten.

Gesteigert werden kann der Wert der Flächen durch stellenweise Pflegereduzierung wie Bereitstellen von: morschem, faulendem Holz

dicker Laubschicht am Boden

vielfältiger, reich strukturierter

Gras- und Krautvegetation.

Die Lebensräume für die Fauna werden durch die Baumaßnahmen nur unwesentlich verändert.

8.4.2 Bodenpotential

Maßnahmen aufgrund der Planung versiegeln maximal ca. 3.100 m² Fläche bei 700 m² bestehender Versiegelung auf den neu bebaubaren Grundstücken.

Das bedeutet, maximal 2.400 m² neu versiegelter Fläche, auf der vorwiegend bestehender, belebter Gartenboden voll versiegelt wird. Dies ist der wichtigste Teil des Eingriffs - auch mit Folgen für Wasser und Klimapotential.

Ein solcher Verlust ist naturwissenschaftlich nicht identisch wiederherstell- bzw. ausgleichbar. Die neu zu pflanzenden Bäume bilden vor allem hierfür eine Ersatzmaßnahme.

Der Boden im Bereich der Tankstelle muß bis in erforderliche Tiefen von eventuell Meterdimensionen saniert bzw. abgetragen und deponiert werden.

8.4.3 Wasserpotential

Die Bodenversiegelung wirkt sich auch nachteilig auf die Grundwasserneubildung im Gebiet aus. Für die Freiflächen wurden daher voll versiegelte Flächen entsprechend dem Charakter des Gebietes untersagt. Die neu versiegelten Flächen sind im Vergleich zum Gesamtgebiet kleiner als ein Zwanzigstel.

Die Bodensanierung im Bereich der Tankstelle ist auch für die Grundwasserqualität von Vorteil. Eine eventuell neue Straßenpflasterung vermindert Abflußspitzen bei Regen und erhöht die Verdunstung.

8.4.4 Klimapotential

Die verhältnismäßig geringe Neuversiegelung im Gesamtgebiet, verbunden mit einer großen Zahl neu gepflanzte Bäume, wird - wenn überhaupt - nur zu unwesentlichen klimatischen Veränderungen im Gebiet führen.

8.4.5 Landschaftsbild/Erholungspotential

Es wurde darauf geachtet, wertvolle parkartige Gartenflächen und entsprechende Gehölzstrukturen möglichst nicht anzutasten.

Die verdichtende Neubebauung ermöglicht es, neuen Mitbürgern, in landschaftlich bzw. gärtnerisch ansprechender Umgebung zu wohnen, ohne daß der Charakter des Gebietes wesentlich beeinträchtigt wird. Die festgesetzten Hausbäume verstärken die Durchgrünung noch.

Die Gestaltung der Straßenräume wird durch Baumpflanzungen und eventuell neue Pflasterung deutlich verbessert.

8.5 Zahlenmäßige Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Es gibt in Hessen bisher kein einheitlich anerkanntes, etabliertes Verfahren für eine zahlenmäßige Bewertung von Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft. Es wird daher der ökologisch orientierte Bewertungsrahmen Rheinhessen-Pfalz angewendet, der dort seit einiger Zeit in der Regel bei Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen angewendet wird.

Es werden für die betroffenen Flächen die Biotop- bzw. Nutzungstypen vor und nach den geplanten Maßnahmen ermittelt und mit jeweils zugeordneten Wertfaktoren von 0,0 (voll versiegelt) bis 1,0 (geschützte Biotope) multipliziert (s. Pläne zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung).

Bei den mit unterschiedlich stark versiegelten Abschnitten zusammengefaßten Flächen wurden Mittelwerte gebildet (zu 0,1 wassergebunden). Die Bewertung der Gartenflächen mit 0,4 ist dem Bewertungsrahmen entnommen.

Da die neu überbaubaren Gartenflächen alle eher von durchschnittlichem Wert sind und Flächen mit Parkcharakter ausgespart bleiben, ist dieser Wert gerechtfertigt.

Die gefälltten kleineren Koniferen sind von geringem Wert und werden in die Bewertung der Gartenflächen integriert.

Die neu zu pflanzenden Bäume beeinflussen den Gesamtwert der Siedlung so deutlich, daß sie gesondert bilanziert werden.

8.5.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (gerundete Flächenangaben)

Biotoptyp/Nutzungstyp	Wertfaktor	Bestand		Planung	
		Fläche m ²	Punkte	Fläche m ²	Punkte
Gebäudefläche bzw. max. überbaubare Fläche	0,0	----	----	2.050	0
Flächen für Nebenan- lage und befestigte Freiflächen pauschal 70 m ² /Hauseinheit (15 Einheiten)	0,05	----	----	1.050	52,5
allgemein versiegelte Flächen (Gebäude und Freiflächen)	0,025	700	17	----	----
Gartenflächen	0,4	9.200	3.680	6.800	2.720
		9.900	3.697	9.900	2.772,5

Die verlorenen Gehölze sind in der Gartenflächenberechnung integriert. Sie sind ausnahmslos von eher geringem Wert.

Punktebilanz:

3.697,0 Bestand

2.772,5 Planung

924,5 Differenz (Verlust)

=====

Ausgleich:

Baumpflanzungen mit kleinen bzw. großen Kronen:

durchschnittliche Bewertung pro Baum: 10 bis 20 Punkte

35 Straßenbäume Schreyerstraße - kleinkronig

20 Straßenbäume Dielmannstraße - kleinkronig

28 Hausbäume - großkronig

und 6 Grundstücke, auf denen Hausbaumpflanzung empfohlen wird und wo bisher nur zu kleine Bäume stehen oder Bäume auf der Grundstücksgrenze wachsen.

Rechtlich festgesetzt:

83 Bäume

Die 83 Bäume bilden mit zu erwartenden zusätzlich gepflanzten größeren Bäumen einen angemessenen Ausgleich.

8.6 Zusammenfassung

Zusammenfassend kann gesagt werden, daß die behutsam in die gut durchgrünten Freiflächen des Plangebietes integrierten neuen Baufenster den Charakter des Plangebietes zunächst nicht stören und wertvolle Bäume und Gehölzgruppen völlig aussparen.

Dennoch stellen die neuen Baumöglichkeiten eine Eingriff dar, der durch zahlreiche Baumpflanzungen ausgeglichen wird, wie in vorhergehenden Kapiteln dargelegt ist.

Sowohl die Begrenzung der Eingriffe als auch die Ausgleichspflanzungen sind im Rechtsplan des Bebauungsplanes mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zwingend festgelegt.