

**BEGRÜNDUNG ZU DEN  
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLÄNEN  
"VILLA MUMM - OST" DER STADT KRONBERG IM TAUNUS UND  
"VILLA MUMM - WEST" DER STADT KÖNIGSTEIN IM TAUNUS  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**GEM. § 12 BauGB**

---

**ÜBERSICHT:**

1. AUSGANGSSITUATION
2. GRUND FÜR DIE AUFSTELLUNG DER VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLÄNE
3. GELTUNGSBEREICHE DER VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLÄNE
  - 3.1 Bebauungsplan "Villa Mumm-Ost" der Stadt Kronberg
  - 3.2 Bebauungsplan "Villa Mumm-West" der Stadt Königstein, Stadtteil Falkenstein
4. RECHTLICHE FESTSETZUNGEN
  - 4.1 Flächennutzungsplan
  - 4.2 Bauleitplanung
  - 4.3 Denkmalschutz
  - 4.4 Schutzgebiete
  - 4.5 Wald
  - 4.6 Leitungsrechte
5. BESTANDSBESCHREIBUNG
  - 5.1 Lage im Raum
  - 5.2 Verkehr
  - 5.3 Denkmalschutz
    - 5.3.1 Historische Entwicklung
    - 5.3.2 Baulicher Bestand
6. SPEZIELLE BESTANDSBESCHREIBUNG
  - 6.1 Naturräumliche Grundlagen
  - 6.2 Vegetation
    - 6.2.1 Wald
    - 6.2.2 Zierhecken und Sträucher
    - 6.2.3 Rasen und Wiesen
    - 6.2.4 Park
    - 6.2.5 Wege
  - 6.3 Topographie und Sichtbezüge
  - 6.4 Bewertung

## 7. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

- 7.1 Raumordnungsplan
- 7.2 Flächennutzungsplan
- 7.3 Landschaftsschutz

## 8. PLANUNG

- 8.1 Beschreibung des Vorhabens
- 8.2 Standortwahl
  - 8.2.1 Erschließung
  - 8.2.2 Denkmalschutz
  - 8.2.3 Standortwahl / Planerische Absichten
- 8.3 Art der Baulichen Nutzung
- 8.4 Maß der Baulichen Nutzung
  - 8.4.1 Grundfläche
  - 8.4.2 Höhenentwicklung
- 8.5 Überbaubare Grundstücksflächen

## 9. ERSCHLIESSUNG

- 9.1 Vorbemerkung
- 9.2 Verkehrserschließung
  - 9.2.1 Beschreibung
  - 9.2.2 Technische Gestaltung
- 9.3 Medienversorgung
  - 9.3.1 Wasserversorgung
  - 9.3.2 Abwasserentsorgung
  - 9.3.3 Elektro
  - 9.3.4 Heizung

## 10. EINGRIFFSMINIMIERENDE MASSNAHMEN

- 10.1 Vorbemerkungen
- 10.2 Schutzgut Landschaftsbild
  - 10.2.1 Lage des Eingriffs
  - 10.2.2 Kubatur und Gestaltung des Gebäudes
  - 10.2.3 Erschließungsstraße
  - 10.2.4 Parkpflege
- 10.3 Schutzgut Wasser
  - 10.3.1 Gründächer
  - 10.3.2 Anlage von Zisternen
  - 10.3.3 Erschließungsstraße
- 10.4 Schutzgut Boden
- 10.5 Schutzgut Flora/Fauna
- 10.6 Schutzgut Luft, Klima

## 11. BILANZIERENDE BETRACHTUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH

- 11.1 Flächenbilanz
  - 11.1.1 Bestand
  - 11.1.2 Planung
    - 11.1.2.1 Gebäude Neubau
    - 11.1.2.2 Erweiterung "Gärtnerei"
    - 11.1.2.3 Erschließungsstraße

- 11.1.3 Eingriff
  - 11.1.3.1 Nutzungs- und Biotoptypen
  - 11.1.3.2 Neuversiegelung
- 11.2 Verbal-argumentative Bewertung

## 12. HINWEISE ZUR GESTALTUNG

- 12.1 Baukörpergliederung
  - 12.1.1 Fassaden, Aussengestaltung
- 12.2 Gründächer
- 12.3 Einfriedigung
- 12.4 Zufahrtsstraße
- 12.5 Grundstücksfreiflächen
  - 12.5.1 Raseneinsaat
  - 12.5.2 Gehölzpflanzungen
  - 12.5.3 Steinmauer
- 12.6 Parkpflege

**BEGRÜNDUNG ZU DEN**  
**VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLÄNEN**  
**"VILLA MUMM - OST" DER STADT KRONBERG IM TAUNUS UND**  
**"VILLA MUMM - WEST" DER STADT KÖNIGSTEIN IM TAUNUS**  
**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**GEM. § 12 BauGB**

---

## **1. AUSGANGSSITUATION**

Seit einigen Jahren versucht das Land Hessen, die landeseigene Liegenschaft der Villa Mumm zu veräußern. Im Rahmen der damit verknüpften Verhandlungen mit möglichen Kaufinteressenten hat sich die Notwendigkeit herausgestellt, auf der Liegenschaft Möglichkeiten für eine Büro-/Verwaltungs-Nutzung des Anwesens zu schaffen. Damit verbunden ist die Umnutzung der vorhandenen Gebäude durch den zukünftigen Erwerber, sowie die Ausweisung von Flächen für Neubauten zur Erweiterung der nutzbaren Flächen und zur Unterbringung der notwendigen Gebäudeversorgung sowie der PKW-Stellplätze.

Für die Liegenschaft hat sich nun ein Kaufinteressent gefunden, die Fidelity Villa Mumm Limited, die beabsichtigt, hier ihre deutsche Zentrale einzurichten.

Das Gebiet liegt am Rand der Stadt Kronberg, und übergreift mit einem Teil des Grundstücks die Gemarkungsgrenze zur benachbarten Stadt Königstein. Das Grundstück liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, es existiert keine Bauleitplanung für das Gebiet.

Die Fidelity Villa Mumm Limited hat daher beantragt, für das Gebiet einen Vorhaben- und Erschließungsplan zur Regelung der Um- und Neunutzung der Liegenschaft aufzustellen.

## **2. GRUND FÜR DIE AUFSTELLUNG DER VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLÄNE**

Ebenfalls seit mehreren Jahren steht die Villa Mumm leer, nachdem sie zuvor unter anderem als Mütter-Erholungsheim sowie als Verwaltungs- und Fortbildungsstätte von der Arbeiterwohlfahrt Hessen-Süd genutzt worden war. In dieser Zeit ist auch der Park in Teilflächen verwildert und bedarf einer gärtnerischen Überarbeitung.

Aus denkmalpflegerischen Gründen wird der Verkauf nur eines Teilgrundstücks ausgeschlossen. Ebenso wird die Veräußerung als reines Bauland abgelehnt. Ziel ist es, den Zusammenhang der Gesamtanlage zu erhalten.

Der Erhalt und die Restaurierung der Anlage, dabei insbesondere die gartendenkmalpflegerischen Maßnahmen zur Wiederherstellung des historischen Parks erfordern nicht unerhebliche finanzielle Mittel. Auch der weitere Unterhalt im Sinne eines langfristigen Erhaltes ist mit hohem Aufwand verbunden. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Privatnutzung des Anwesens diese Mittel langfristig nicht gesichert sind. Daher wird der wertige Erhalt der Liegenschaft nur bei einer gewerblichen Nutzung gegeben sein.

Ein Investor mit entsprechenden wirtschaftlichen Möglichkeiten, und gleichzeitig mit dem Interesse am Erhalt der Anlage ist mit der Fidelity Villa Mumm Limited gefunden.

Zu einer schlüssigen wirtschaftlichen Nutzung der Liegenschaft, und zur Wiederbelebung der vorhandenen Gebäude bzw. der Anlage durch die Neu-Ausstattung mit Funktionen muss ein Gesamt-

konzept für die Neuordnung der Liegenschaft erstellt werden.

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll einerseits die Nutzung und Gestaltung der Liegenschaft gemäß den Anforderungen des künftigen Nutzers rechtlich abgesichert und die Fidelity Investment damit in die Lage versetzt werden, einen verbindlichen Kaufvertrag mit dem Land Hessen einzugehen. Auf der anderen Seite sollen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan die Rahmenbedingungen in Bezug auf Ausnutzung, Gestaltung - sowohl der Gebäude als auch der Freiflächen, auch unter denkmalpflegerischen Aspekten - sowie die Erschließung geregelt werden.

Für die PKW-Erschließung der Anlage wurden verschiedene Alternativen untersucht. Die Lösung über eine neue Zufahrt direkt von der Kronberger Straße hat sich dabei als die günstigste Variante herausgestellt. Für die Schaffung der neuen Zufahrt wird eine Fläche in Anspruch genommen, die sich derzeit in der Gemarkung Falkenstein befindet. Die beiden Städte Kronberg und Königstein beabsichtigen jedoch, eine Grenzregulierung im Rahmen eines Gemarkungstausches durchzuführen, durch die dieser Bereich als Arrondierung zur Gemarkung Kronberg hinzugefügt wird.

Die Erschließung über dieses angrenzende Gebiet wird entweder durch den Erwerb dieser Fläche durch Fidelity, oder über Pacht und öffentlich-rechtlich gesichert.

### **3. BEBAUUNGSPLANGEBIETE**

Die Liegenschaft Villa Mumm befindet sich derzeit in den Gemarkungen von zwei Städten, nämlich im östlichen Grundstücksbereich in der Gemarkung Kronberg, Stadt Kronberg, und im westlichen Bereich in der Gemarkung Falkenstein, Stadt Königstein. Ebenfalls auf Falkensteiner Gemarkung ist das westlich angrenzende Gebiet, das für die neu geplante Erschließung benötigt wird.

Daher sind zwei vorhabenbezogene Bebauungspläne vorgesehen: der Bebauungsplan "Villa Mumm - Ost" in Kronberg und der Bebauungsplan "Villa Mumm - West" in Königstein, Stadtteil Falkenstein.

In den Plandarstellungen ist der jeweilige Geltungsbereich farblich dargestellt, die Darstellungen des jeweils anderen Bebauungsplangebietes sind nachrichtlich.

Das Plangebiet beider Bebauungspläne umfasst insgesamt ca. 78.740 qm  
Davon entfallen ca. 58.660 qm auf den Bebauungsplan "Villa Mumm - Ost" und ca. 20.080 qm auf den Bebauungsplan "Villa Mumm - West".

#### **3.1 Bebauungsplan "Villa Mumm - Ost" der Stadt Kronberg**

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 14/3 Flur 2 Gemarkung Kronberg.  
Das Flurstück ist der Kronberger Anteil der Liegenschaft Villa Mumm, Oberer Aufstieg 11.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Osten durch die Straße Am Aufstieg bzw. Oberer Aufstieg
- Im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes Kronberg Flur 2, Flurstück 14/3 bis zum Flurstück 183/4
- Im Westen durch die Grenze zum Flurstück Falkenstein Flur 5 Flurstück 6/4
- Im Norden durch die Grenze zwischen den Flurstücken Kronberg, Flur 2, Flurstücke 15/3 und 14/3

#### **3.2 Bebauungsplan "Villa Mumm - West" der Stadt Königstein, Stadtteil Falkenstein**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Villa Mumm - West umfasst das gesamte Gebiet, das im Rahmen der Vereinbarung zwischen den beiden Städten zu Kronberger Gemarkung kommen wird.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Nordwesten durch die künftige Gemarkungsgrenze zwischen Kronberg und Falkenstein, gebildet durch eine gerade Linie zwischen den Treffpunkten der Flurstücke 183/17, 183/16 in Kronberg Flur 25 und Flurstück 9 in Falkenstein Flur 5 im Süden; und dem südlichsten Treffpunkt der Flurstücke Kronberg Flur 2, Flurstücke 15/3 und 14/3 im Norden
- Im Nordosten und Osten durch die derzeitige Gemarkungsgrenze zwischen Falkenstein und Kronberg, gebildet durch die östliche Grenze der Flurstücke Falkenstein 5 Flurstücke 6/4 und 8/2.
- Im Südwesten entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 183/7, 183/15, 6/3, 183/16 und 183/17

#### **4. RECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **4.1 Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt ist das Gebiet teilweise als Sonderbaugebiet "Bildung / Kultur" dargestellt. Dies betrifft den nördlichen Grundstücksbereich der Villa Mumm mit ca. 15.000 qm Flächenanteil. Das restliche Grundstück ist auf Kronberger Gemarkung als "Grünfläche / Park" ausgewiesen, der Königsteiner Grundstücksanteil, sowie die westlich angrenzenden Bereiche sind als "Wald" dargestellt.

Die Gemeindekammer des Umlandverbandes Frankfurt hat in Ihrer Sitzung vom 15.09.1999 den Aufstellungsbeschluss für eine Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Inhalt dieser Änderung ist die Ausweisung eines Grundstücksanteils als "Gemischte Baufläche" anstelle von "Bildung / Kultur".

Damit verbunden ist eine Reduzierung dieser Fläche auf ca. 10.000 qm, und Vergrößerung der Parkfläche.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wird das Mischgebiet aus dem Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) entwickelt sein.

##### **4.2 Bauleitplanung**

Das Planungsgebiet liegt ausserhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Für die Gebiete, die mit den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwürfen abgedeckt werden, existieren keine Bebauungspläne.

##### **4.3 Denkmalschutz**

Das Anwesen ist seit 1983 als Kulturdenkmal in das Denkmalsbuch eingetragen. Der Eintrag betrifft das Flurstück 14/3 Flur 2 Gemarkung Kronberg.

Das Grundstück der Villa Mumm und seine Gebäude sind als Gesamtanlage denkmalgeschützt. Hierunter fallen nicht die Fertiggaragen und die nachträglich errichteten Werkstattbaracken (Gärtnerei). Insbesondere der mit den Gebäuden gleichzeitig angelegte englische Landschaftspark ist hierbei von gartendenkmalpflegerischem Interesse.

##### **4.4 Schutzgebiete**

Der Bereich liegt im Landschaftsschutzgebiet gemäß der 2. Verordnung zur Änderung des "Landschaftsschutzgebietes Taunus" vom 26. Februar 1991, an dessen Rand.

Die beiden Städte haben die Ausgrenzung des Plangebiets aus dem Landschaftsschutz beantragt. (Aktuelle Grenze des Landschaftsschutzgebietes siehe Anlage 1)

Der Planbereich liegt in der (vorgeschlagenen) Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für Kronberg. Das Verfahren ist nicht beendet.

#### 4.5 Wald

Im Plangebiet befinden sich Bereiche mit Wald nach Hessischem Forstgesetz. Teilweise überschneiden sich im Bereich der Parkanlage der Villa Mumm Bereiche, die physisch mit Wald bestanden sind, mit der als Kulturdenkmal ausgewiesenen Gartenanlage. Die Übergänge zwischen Wald, Parkwald und Park sind fließend.

#### 4.6 Leitungsrechte

Im südlichen Grundstücksbereich der Villa Mumm ist ein Gasleitungs- und -betriebsrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Mainova AG eingerichtet. Hier ist nur im Bereich der Gärtnerei Bebauung vorhanden bzw. geringfügige Erweiterungen geplant. Der Abstand der baulichen Anlagen zu den vorhandenen Leitungen bleibt hier unverändert.

### 5. BESTANDSBESCHREIBUNG

Beide vorhabenbezogene Bebauungspläne werden als "einheitliches" Plangebiet beschrieben.

#### 5.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt nordwestlich oberhalb der Stadt Kronberg am Rand größerer Waldgebiete auf Kronberger und Falkensteiner Gemarkung.

Der Projektstandort gehört zum Main-Taunus-Vorland. Raumbestimmend sind die Höhenrücken des Taunus. Dieser Landschaftsraum gehört zu den bevorzugten Wohngebieten des Randbereiches der Metropole Frankfurt/Main und damit zu den stark kulturbeeinflussten Bereichen.

Die beiden Städte Kronberg und Königstein sind im näheren Umfeld vor allem durch Wohnnutzung geprägt. Gewerbliche Nutzung / Dienstleistungsbetriebe befinden sich derzeit in den Kernbereichen der Städte sowie entlang der Zubringerstraßen zu den überregionalen Verkehrsachsen. In der Nähe des Standortes befindet sich ein Schulungs- und Ausbildungszentrum.

Unmittelbar angrenzend sind

- im Osten die Ortsstraße Oberer Aufstieg, jenseits davon im nördlichen Bereich Wald bzw. ein Hochwasserrückhaltebecken, und oberhalb dessen ein Ausbildungszentrum der Deutschen Bank; südlich davon ein Wohngebiet entlang der Dettweiler Straße mit Einzel- und Doppelhausbebauung
- im Westen, sowie im Norden Waldgebiete
- Im Süden bzw. Südwesten befinden sich die Bundesstraße 455 und die Landesstraße 3005.

Das Parkgelände (Park und Parkwald) misst eine Flächen von ca. 68.000 m<sup>2</sup>, der zum Plangebiet hinzuzählende Staatswaldbereich im westlichen Anschluss ca. 9.500 m<sup>2</sup>.

#### 5.2 Verkehr

Das Planungsgebiet liegt verkehrsgünstig am Rand des Verdichtungsraums und ist über die derzeitige L 3005 (Falkensteiner Straße/Kronberger Straße) und die B 455 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die PKW-Erschließung des Mumm-Geländes selbst stellt jedoch seit Jahren ein Problem dar. Durch den Ausbau der B 455 in den 80er Jahren wurde die Villa Mumm von der Hauptstraße abgehängt und dadurch die Verkehrsführung zum vorhandenen Parkeingang erschwert. Die derzeitige Anbindung an das Straßennetz über die Viktoriastraße durch das Wohngebiet "Rotenhang" (Dettweiler Straße) zum Oberen Aufstieg ist städtebaulich unbefriedigend. Die Leistungsfähigkeit dieser Straßen ist eigentlich nur für den Anliegerverkehr ausgelegt, und reicht bei einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen bei

einer Nutzung der Villa Mumm nicht aus. Die Herstellung einer Neuanbindung der Villa Mumm ist ein wesentlicher Anteil des Projektes.

In unmittelbarer Nähe des Grundstücks liegt die Bushaltestelle "Falkensteiner Stock", über die eine Anbindung nach Königstein sowie nach Kronberg in Richtung Bad Homburg gegeben ist. Ebenfalls über diese Buslinie erreicht man den Bahnhof Kronberg.

### 5.3 Denkmalschutz

Die "Villa Mumm mit Park" ist ein Kulturdenkmal.

Die Liegenschaft der Villa Mumm ist als Gesamtanlage mit ihren Gebäuden denkmalgeschützt.

In den Textentwürfen der noch unveröffentlichten Denkmaltopographie des Hochtaunuskreises wird die Ensemblewirkung von Gebäuden und Park erwähnt: "Das Gebäude liegt eingebettet in einen gleichzeitig angelegten englischen Landschaftspark, dessen Zugang von zwei Torhäusern flankiert ist. Diese entsprechen kleinformig der stilistischen Erscheinung des Hauptbaus und bilden mit diesem zusammen ein Ensemble von großem Architekturgeschichtlichem Interesse."

Darüber hinaus liegt ein "Parkpflegewerk" vor, das die Gartendenkmalpflegerische Leitkonzeption für die Liegenschaft darstellt. Das Parkpflegewerk wurde von Dipl. Ing. Irmela Löw im Auftrag des Landes Hessen als Eigentümer erstellt.

#### 5.3.1 Historische Entwicklung

Die Villa wurde 1910 als Wohnsitz für die Familie Mumm von Schwarzenstein geplant. Gleichzeitig wurde der großzügige Park von den "Gebrüder Siesmayer" angelegt. Die beiden Torhäuser am Eingang (Pfortner- und Maschinenhaus), das in der nördlichen Parkecke angeordnete Teehaus sowie ein mittlerweile abgerissenes Kutscherhaus an der südöstlichen Grundstücksecke wurden zur selben Zeit erbaut.

Das Areal, ein mit Edelkastanien bestandenes Grundstück von ca. 6 ha wurde 1909 durch Fritz Mumm von Schwarzenstein erworben; davor wurde es als Festwiese von der "Cronberger Schützengesellschaft von 1398" genutzt. Das westliche Waldstück mit ca. 0,9 ha auf Falkensteiner Gemarkung wurde zunächst hinzugepachtet und wurde erst später hinzuerworben.

Das Grundstück verblieb bis zu den 30er Jahren im Besitz der Familie Mumm. 1937 ging es in Besitz des "gemeinnützigen Schulungsvereins Hessen Nassau e.V." über. 1938 wurde die Villa von der NSDAP übernommen und als Gauführerschule genutzt. 1940 wurde hier ein Notlazarett eingerichtet. Nach dem Kriegsende gelangte das Anwesen in Besitz des Landes Hessen und wurde an die Arbeiterwohlfahrt Hessen-Süd vermietet. Diese nutzte die Villa unter dem neuen Namen "Haus Waldfriede" zunächst als Mütter-Erholungsheim, Ende der 70er Jahre als Verwaltungsgebäude, Fortbildungsstätte und Erholungsort. Zuletzt war hier eine Asylstätte für Flüchtlingskinder eingerichtet. Seit 1996 steht die Villa leer.

#### 5.3.2 Baulicher Bestand

Die komplette Liegenschaft wurde als Grundlage der Planungsuntersuchungen durch die Vermessungsingenieure Seeger + Kollegen ÖbVI im Bestand erfasst, einschließlich der Topographie und Aufnahme der in dem Parkpflegewerk dargestellten Einzelbäume. Ausserdem wurde die Höhenentwicklung des Hauptgebäudes und dessen Einbindung in die Geländetopographie aufgenommen.

Auf dem Grundstück Oberer Aufstieg 11 (Mumm-Gelände) sind verschiedene Gebäude vorhanden, die zum großen Teil unter Denkmalschutz stehen.

Von hauptsächlicher Bedeutung ist die Villa Mumm selbst, die im Entwurf der Denkmaltopographie folgendermaßen charakterisiert ist: "In der Stilart des 18. Jahrhunderts historisierende,



hochherrschaftliche Villa von symmetrischer Anlage, bestehend aus zwei durch einen Mitteltrakt untereinander verbundene Kuben mit Mansarddächern." Die Villa Mumm wurde 1911 errichtet, Architekt war mit hoher Wahrscheinlichkeit Otto Böppler.

Die Fassade der Villa Mumm ist klar gegliedert in "dreiachsige, mit Stichbogenfenstern ausgestattete Fassaden. Im Kontrast zu den verputzten Wänden steht die Eckquaderung in Buntsandstein sowie die übrigen Hausteinelemente." Die Fassade ist in ihrer Horizontalen und Vertikalen optisch gefasst, durch Sockel und vorkragendes Dach, seitlich durch Wandvorlagen.

Die Villa Mumm ist auf einem Geländeplateau auf der Höhe ca. 356 m über NN angelegt. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist auf 356,50 m über NN. Als markanter Punkt der Höhenentwicklung ist die Traufe des Mansarddachs mit der Höhe ca. 365,80 m über NN anzusehen, der First des Walmdaches befindet sich auf der Höhe ca. 373,40 m über NN.

Das Hauptportal der Villa ist mit einem Säulenportikus ausgestattet. Im Erdgeschoss befinden sich gartenseitig repräsentative Räume mit besonders großen Raumhöhen. In einem Zwischengeschoss sowie im Ober- und Dachgeschoss sowie im Keller sind weitere Wohn- und Funktionsräume angeordnet. Die Villa hat lt. Bestandsplänen eine Grundfläche von ca. 725 qm und eine Geschossfläche von ca. 2.650 qm.

Weiterer Gebäudebestand sind das ehemalige "Pförtnerhaus", das als Wohnhaus genutzt ist und das ehemalige "Maschinenhaus". Die beiden Gebäude flankieren als Torhäuser den Eingang zum Anwesen Mumm. Das "Teehaus" befindet sich im nordöstlichen Bereich des Parks und steht ebenfalls unter Denkmalschutz.

Im südwestlichen Grundstücksbereich war ehemals das "Kutscherhaus" angeordnet, das beim Ausbau der B 455 abgerissen wurde, gleichzeitig wurde auch ein Teilstück des Geländes im Süden geopfert.

In diesem Bereich, und heute noch vorhanden, befindet sich auch der Wirtschaftsbereich der Gärtnerei mit einigen kleineren Funktionsbauten, die unmittelbar der gärtnerischen Bewirtschaftung zugeordnet sind.

Im nordwestlichen Grundstücksbereich am Rondell befinden sich zwei Fertiggaragen aus den 60er Jahren.

## **6. SPEZIELLE BESTANDSBESCHREIBUNG**

### **6.1 Naturräumliche Grundlagen**

Das Plangebiet gehört naturräumlich zum Vordertaunus und liegt in der Untereinheit 300.21 Kronberger Taunusfuß. Dieser Bereich bildet ein sich an den Hochtaunus anliegendes Vorgebirge. Im wesentlichen ist es ein im Höhenbereich von 300 – 500 m verlaufender und überwiegend bewaldeter Höhenzug. Es herrschen überwiegend nährstoffarme Silikatverwitterungsböden (Grünschiefer) vor, die nur fleckenweise eine mächtigere Lößüberdeckung (Lößlehm) tragen. Dementsprechend ist die landwirtschaftlichen Nutzfläche bedeutend geringer als die Waldfläche, in der Buche und Eiche noch wesentliche Anteile des früher hier natürlichen, bodensauren Buchen-Eichenwaldes halten.

Die Bodenkarte von Hessen im M. 1 : 25.000 dokumentiert die betreffenden Bodentyp. So zeigt sich im nördlichen Teil des Geländes und in dessen Anschluss als vorherrschender Bodentyp Parabraunerde. Die potentiell natürliche Vegetation würde hier von einem mäßig frischen Eichen-Hainbuchenwald gebildet. Der Waldbereich im Westen und der südliche Parkbereich sind mit dem vorherrschenden Bodentyp Pseudogley-Parabraunerde ausgewiesen. Da hier forstliche Maßnahmen weitgehend unterblieben, stockt hier ein der natürlichen Vegetation nahekommender frischer Hainsimsen-Buchenwald (stellenweise mit Eichen durchsetzt).

Die Bodenstruktur ist im Baugrundgutachten des Ing.Büros Dr. Hug, Geoconsult GmbH (September 1999) beschrieben. Die wesentlichen Aussagen sind, dass der Boden einen dreischichtigen Aufbau aufweist, wobei die Schichten fließend ineinander übergehen:

Auffüllung/Mutterboden:	bis 1,5 m, bindig, stark kiesig(Auffüllung) bzw. stark schluffige, organisch durchsetzte Tone (Mutterboden)
Hangschuttböden:	quartäre Deckschicht, bis 2,6 m; schluffig-tonige Kiese Durchlässigkeitsbeiwerte kf ~ 10-6 m/s bis 10-9 m/s
Grünschiefer:	Verwitterungszone mit kiesig-tonigen Böden Durchlässigkeitsbeiwerte kf ~ 10-8 m/s bis 10-9 m/s

## 6.2 Vegetation

Die Bestandsbeschreibung der Vegetation basiert in weiten Teilen auf den Ausführungen der Gartendenkmalpflegerischen Leitkonzeption zum Villa Mumm in Kronberg/Taunus (Dipl. Ing. Irmela Löw, Frankfurt, April 1999). Davon nicht erfasste Areale wurden entsprechend ergänzt.

### 6.2.1 Wald

#### Öffentlicher Wald

Westlich an das Privatgelände der Villa Mumm angrenzend erstreckt sich ein Waldgebiet. Hier sind zwei Forstabteilungen zu unterscheiden:

Abteilung 14 A: mittleres Eichen-Baumholz, es dominieren 130jährige Eichen (85%), untersetzt mit 130jährigen Buchen (15%)

Abteilung 14 B: Stangen- bis schwaches Baumholz aus 53jährige Ahorn mit Buche, Eiche (58jährig)

#### Private Waldbestände in den Parkbereichen

Der Waldhain nördlich der Villa wird überwiegend von Douglasien mit Stammumfängen bis 2,60 m gebildet. Der überwiegend jüngere daran anschließende Mischwaldbestand besteht dagegen aus Hainbuchen, Buchen, Kiefern, Bergahorn und vereinzelt alten Esskastanien. Die Strauchschicht weist Arten von Mahonien, Holunder, Ilex und dergleichen auf. Die Krautschicht setzt sich insbesondere aus Efeu, Sauerklee und auch Frühjahrsgeophyten wie Buschwindröschen, Wald- Veilchen zusammen. Der nördlich und östlich des Teehauses gelegene Waldbestand hebt sich von der vorgenannten Waldstruktur deutlich ab. In diesem Teilstück dominieren Gruppen aus gesunden Weißtannen, Fichten, Lärchen und besonders auffallenden Douglasien mit Stammumfängen bis zu 2,60 m Die Koniferengruppen entlang des östlichen Parkrandweges durchmischen sich mit jüngerem Laubwaldbestand. Auffallend sind eine betagte Esskastanie und eine mächtige, mehrstämmige Linde in der nordöstlichen Grundstücksecke. Im Traufbereich waren Reste alter Wegeeinfassungen zu finden. Daran schließt sich als Ersatz für die vor ca. 30 Jahren vom Borkenkäfer befallenen Fichten eine Mischpflanzung aus Jungbäumen (Hainbuche, Fichten usw.) an. Die Wege werden teilweise von Frühjahrsblüher, wie Schlüsselblume, Buschwindröschen und Scilla gesäumt.

Der Waldbestand westlich der Villa, der im Aufbau dem nördlich angrenzenden Wald des 'Kocherfels' gleicht, gehörte ursprünglich nicht zum Villengrundstück. Er wurde nur durch Pacht in die Parknutzung einbezogen, aber nicht umgestaltet. Hier dominieren Eichen, Buchen und Hainbuchen den Baumbestand. Eine forstwirtschaftliche Nutzung findet nicht mehr statt. In der Strauchschicht zeigt sich Holunder. In der Krautschicht zeigen sich Efeu, Gräser wie Hain-Rispengras, Seggen-Arten, Hainsimse und Frühjahrsblüher wie Winterling, Buschwindröschen, Veilchen, Hahnenfuß-Arten u.a.

Der Waldbestand südlich der Villa wird bis heute von den sehr alten Esskastanien mit Stammumfängen bis zu 4,35 m geprägt. Diese bieten im gesamten Parkbereich markante Blickpunkte an den Wegen und an Wegekreuzungen, entweder inmitten des Waldbestandes oder in Einzelstellung. Auch an den Übergängen zu den Wiesenbereichen des Gärtnereigeländes finden sich sehr alte Veteranen. Der restliche Baumbestand besteht vorwiegend aus Kiefern, Buchen, Eichen und Relikten einer Fichtenpflanzung aus den fünfziger Jahren. Die Strauchschicht weist Bergahornsämlinge, Holunder und Brombeere, die Krautschicht Efeu und Gräser, und auch flächige Frühjahrsgeophyten, wie Winterlinge, Schneeglöckchen, Narzissen, Krokusse u.a. auf.

Für Teile des Waldbestandes liegt eine Rodungsgenehmigung vor. Sie werden in der bilanzierenden Betrachtung vor Eingriff und Ausgleich als Wiesenfläche angesehen (siehe auch Punkt 6.2.3).

### 6.2.2 Zierhecken und Sträucher

Reste historischer Hecken sind in der heute noch von der süd-östlichen Grundstücksecke bis auf Höhe des Pförtnerhauses verlaufenden Thuja-Hecke zu finden. Das im Plan 'Historische Gestaltungsstrukturen' gekennzeichnete Teilstück ist bereits im Luftbild von 1935 und am heutigen Bestand deutlich sichtbar. Der darüberhinausgehende Heckenverlauf wurde vermutlich zur Zeit der Gauschulungsburg oder mit Bau der Häuser am Oberen Aufstieg gepflanzt, und erstreckte sich entlang des Gärtnereiareals vom Böschungsfuß des Pförtnerhauses bis zum Anfang des Waldbestandes. In Teilstücken wurde später nachgepflanzt, so dass die heutige (nochmals mit Abriss des Kutscherhauses reduzierte) Hecke aus unterschiedlichen Altersstufen besteht. Die bereits zur Anlagezeit gepflanzte, das Gärtnereigelände zum Park hin abgrenzende Hecke, deren Verlauf sich entlang der gesamten Gärtnereifläche erstreckte, wurde mit Asphaltierung des Weges zwischen Gewächs- und Pförtnerhaus aufgelöst. Die dichte Taxusreihe südwestlich des ehemaligen Tennisplatzes ist ebenfalls auf die Anlagezeit datierbar. Die in den historischen Ansichten dargestellte Heckenstruktur ist heute ausgewachsen und nur noch am Wuchs erkennbar. Von den auf den historischen Ansichten dargestellten, vermutlich auch aus Taxus gepflanzten Hecken am Rondell und südöstlich vor der Villenterrasse am Sitzplatz sind keine Reste vorhanden.

### 6.2.3 Rasen und Wiesen

Das Luftbild von 1935 zeigt noch Wiesenbereiche im gesamten Park. Besonders im südlichen Parkbereich sind die lichten Wiesenbereiche mit einzelnen Esskastanien dargestellt, auf denen bereits in den 50er Jahren Mischwald siedelte. Die gestalterische Ausformung des Wiesenbereiches südlich der Villa und der großzügige Wiesenraum südlich des Teehauses wird bis heute durch die in den 40er Jahren gepflanzten Kirschen und Birken, aber auch durch beliebigen, zum Teil sehr breitwachsenden, Arten und an beliebig gewählten Standorten in die Wiesenbereiche gepflanzte Koniferen, bewirken heute veränderte Parkbilder.

Für die gesamte Baufläche des Gebäudes inklusive eines 30 m – Sicherheitsabstandes und der Verkehrsfläche liegt eine Rodungs- bzw. Waldumwandlungsgenehmigung vor. Diese Flächen werden als neu eingesäte Rasenfläche betrachtet.

### 6.2.4 Park

Die historischen Gehölzstrukturen, die Ausdehnungen der Wiesenbereiche, die ursprünglichen Sichtbezüge und die Lage der Gebäude (Villa, Teehaus, Pförtnerhaus, Maschinenhaus und Gewächshaus) im Park und zueinander zeigen, dass die ursprüngliche Anlagekonzeption von 1910 heute noch in weiten Parkpartien vorhanden ist. Das 'Durchwachsen' der Gehölze und die ab den 50er Jahren hinzugekommene Strukturen verdecken diese jedoch in den einzelnen Parkbereichen.

Reste des ehemaligen sogenannten Kastanienhaines sind die bis zu 200 Jahre alten Esskastanien, die den südlichen Parkbereich bis heute prägen. Durch ihr Alter und ihren Stammumfang zwischen 2,50 m und 4,35 m dominieren sie heute den ansonsten jungen Waldbestand. Einzelne Exemplare sind in exponierter Lage an Wegekreuzungen, unmittelbar entlang der Wege und als Abschluss des Wiesenraumes in die Gestaltung integriert und bis heute weitgehend freigestellt. Im nördlichen Parkbereich finden sich alte markante Esskastanien unterhalb der Treppenanlage südöstlich der Villa am Rande des Waldbestandes, oberhalb des Rondells und im Gehölzbestand nördlich des Maschinenhauses. Diese bereits auf dem Luftbild von 1935 als freistehende Einzelbäume in Wiesenbereichen eindeutig erkennbaren Esskastanien sind größtenteils noch vorhanden und auch heute noch parkbildprägend.

Südlich der Villa erstreckt sich die sog. Kernparkanlage. Einzelkoniferen und Koniferengruppen dominieren diesen Parkbereich bis heute. Alle historischen Ansichten dokumentieren die Verwendung

vielgestaltiger und verschiedenfarbiger Koniferen. Die Hauptterrassenanlage südlich der Villa zeigt eine bis heute erhaltene symmetrische Gestaltung, die sich von der Villa ausgehend, über die doppelläufige Treppenanlage, das Wegenetz bis in der Bepflanzung widerspiegelt. Diese bis heute in der Bepflanzung weitgehend erhaltene Symmetrie ist durch die in die Höhe und Breite wachsenden Rhododendronbüsche, Neupflanzungen bzw. Aussaaten und somit stark reduzierter Rasenböschungen kaum noch wahrnehmbar. Weiterhin ist die ursprüngliche von unterschiedlichen Wuchsformen (Kegel, Pyramiden, Säulen) geprägte Gestaltung aufgrund der durchgewachsenen Arten heute in Augenhöhe des Betrachters lediglich von Stämmen geprägt.

Die ehemals mit freien Blicken und zahlreichen Fernsichten erbaute Villa ist heute hinter einer dicht eingewachsenen Koniferenkulisse verschwunden. Weitere Aspekte, wie die in den 60er Jahren gepflanzten Ligusterhecken südlich und westlich an der Hauptterrasse sowie angesiedelte sich ausdehnende Sträucher (z.B. Kirschlorbeer) verstärken die heutige, beengte Lage der repräsentativen Villa. Eine ähnliche Situation zeigt sich bei dem zur gleichen Zeit angelegten Teehaus. Dieses topographisch noch höher angelegte Gebäude, verschwindet heute hinter massiven Rhododendronbüschen. Buchsreste entlang der Natursteintreppen, Wiesenreste südwestlich und dichter Gehölzbestand um das Häuschen lassen die ehemalige Situation nur noch erahnen. Laubbäume wurden bei Anlage der Villa untergeordnet verwendet. Noch heute dominiert eine spezielle gelblaubige Sorte des Tulpenbaumes den Wiesenraum südlich der Villa. Die ursprünglichen Standorte der heute weitgehend noch erhaltenen Linden im Park sind markant: Eine Linde am Pfortnerhaus hebt sich von der dichten Koniferenpflanzung ab und prägt die Eingangssituation. Zwei dicht untereinander am östlichen Ende des Wiesenraumes südlich der Hauptterrasse gepflanzte Linden begrenzen den Wiesenraum. Eine Linde befindet im Waldbestand am nördlichen Eckpunkt des Grundstückes.

Eine weit ausladende alte Amerikanische Roteiche und ein Bergahorn dominieren den Wiesenbereich südlich des Teehauses inmitten alter Koniferengruppen. Ein Bergahorn östlich auf der Hauptterrassenanlage gepflanzt, stellt hier den einzigen Laubbaum aus der Zeit der Parkerstellung dar. Die heute in den Wiesenräumen stehenden, 'vermoosten' Kirschen und Birken sind nicht aus der Anlagezeit. Die Standorte zahlreicher Kirschen und Birken inmitten der Wiesenbereiche greifen in die ineinander übergehenden großzügigen Wiesenbereiche ein.

### 6.2.5 Wege

Auf dem Gelände befinden sich als befestigte Wege die Auffahrt vom Pfortnerhaus zur Villa (Beton-Verbund-Pflaster) und der Weg vom Eingang Gewächshaus bis zum Pfortnerhaus (Asphalt), der als Feuerwehrezufahrt ausgebaut wurde.

Innerhalb der Parkanlage gibt es ein Wegesystem mit geschotterten Wegedecken, um in alle Bereiche des Anwesens zu gelangen.

### 6.3 Topographie und Sichtbezüge

Die Villa Mumm wurde – wie bereits erwähnt – am Rande der Stadt Kronberg auf einem Südosthang in Waldrandlage errichtet. Das Grundstück weist Höhenlagen zwischen 330 und 370 m ü NN auf.

Die ursprünglichen Sichtbezüge sind heute kaum mehr gegeben. Wie beschrieben verdecken die hoch gewachsenen Bäume die Villa fast vollständig. Aus der näheren Umgebung, das heißt zum Beispiel der westlich angrenzenden Siedlung, von den Straßen aus oder von der Ortslage Kronberg, ist das Gebäude und auch der Park nicht mehr zu erkennen. Vor allem die Waldsukzession im Südosten des Grundstücks entlang der L 3005 bietet einen vollständigen Blickschutz auf die Villa und den Großteil des Parks. Nur die Gärtnerei und die Obstbaumanlage entlang der Straße "Oberer Aufstieg" sind teilweise einsehbar.

## 6.4 Bewertung

Das Parkareal ist ein Kulturdenkmal der Gartenkunst des beginnenden 20. Jahrhunderts und weist eine Vielzahl nicht heimischer Gehölzarten auf. Die ökologische Wertigkeit ergibt sich damit weniger aus der Lebensraumqualität als vielmehr aus den positiven Effekten auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima. Innerhalb des Parks finden keine weiteren Nutzungen statt. Ebenso werden keine Nähr- und Schadstoffe durch Nutzung eingetragen. Dies bedeutet günstige Voraussetzungen für das Schutzgut Boden (keine Erosion oder Stoffeinträge) und das Schutzgut Wasser (Rückhaltung des Wasser bei Starkniederschlägen, keine Stoffeinträge). Hinsichtlich des Klimas ergibt sich durch den hohen Baumbestand ein dem angrenzenden Wald vergleichbares gemäßigtes Lokalklima.

Die Waldareale sind Randzonen ausgedehnter Waldflächen, die mit standortgerechten Baumarten bestockt sind. Ihnen kann eine hohe Lebensraumqualität zugesprochen werden.

Für die Eingriffsbetrachtung ist es wichtig, dass für den Eingriffsbereich eine Rodung bzw. Waldumwandlung bereits rechtlich anzunehmen ist. Der Ausgangszustand ist hier also ein Wiesenareal, wie es nach einer Rodung zur Vermeidung von Bodenerosion angesät werden würde. Diese frischen Ansaaten weisen einen geringen ökologischen Wert auf. Sie stellen einen Biotoptyp mit geringer Differenzierung und isolierter Lage dar.

Eine besondere Bedeutung hat das Areal aufgrund seiner Lage für das Landschaftsbild. Es ist sichtexponiert und damit von einem weiten Umfeld her zu sehen. Durch den am Hangfuß, also auf der Südseite entstanden geschlossenen Baumbestand ist der Park selbst jedoch nicht einsehbar.

## 7. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 7.1 Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan ist der Bereich als "Gebiet für Landschaftsnutzung und -pflege" und "Regionaler Grünzug" ausgewiesen.

### 7.2 Flächennutzungsplan

Der Umlandverband hat in seiner Gemeindegemeinsamkeit vom 15.09.1999 die Änderung des Flächennutzungsplans beantragt. Die angestrebte Änderung des Flächennutzungsplans dokumentiert die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung. Diese sieht für das Planungsgebiet neben der Darstellung als "Park" bzw. "Wald" die Änderung eines Grundstücksteils von Sonderbaugebiet "Bildung/Kultur" in "gemischte Maufläche" vor.

Damit wird einer positiven Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Vordertaunus Raum gegeben. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung der Fidelity den Wirtschaftsstandort Vordertaunus positiv beleben wird. Es ist geplant, dass in der neuen Zentrale der Fidelity auf dem Anwesen der Villa Mumm selbst ca. 350 Mitarbeiter beschäftigt werden.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wird das Mischgebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

### 7.3 Landschaftsschutz

Die beiden Städte Kronberg und Königstein haben die Entlassung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutz beantragt. Das Gebiet liegt in der noch gültigen Landschaftsschutzkartierung am Rand des Schutzgebiets zu der bebauten Ortslage.

Auf dem Grundstück der Villa Mumm ist bereits eine Nutzung gegeben, nämlich derzeit Bildung bzw. Schulung.

Darüber hinaus ist das Parkareal ein Kulturdenkmal der Gartenkunst des beginnenden 20. Jahrhunderts und weist eine Vielzahl nicht heimischer Gehölzarten auf. Die ökologische Wertigkeit der Lebensraumqualität steht damit weniger im Vordergrund.

## **8. PLANUNG**

### **8.1 Beschreibung des Vorhabens**

Das geplante Vorhaben ist im Zusammenhang mit dem Erhalt des wertvollen Bestands von Gebäuden und Parkanlage zu sehen. Die Nutzung des Anwesens muss aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Aspekten auf lange Sicht gesichert sein. Für ein solches langfristiges Nutzungskonzept ist sowohl die Umnutzung der Villa Mumm als auch der Neubau von weiteren Büroflächen notwendig.

Die Renovierung der Villa Mumm und die Einrichtung der neuen Nutzung für Repräsentation und Konferenz muss mit der Denkmalbehörde besonders in der Bauausführung im Einzelnen abgestimmt werden. Für die Neubaumaßnahme sind eingriffsminimierende Aspekte bereits in die Planung eingeflossen.

Der Neubau umfasst die Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes, einschließlich der dafür notwendigen Nebenflächen, sowie einschließlich einer Tiefgarage für die notwendigen PKW-Stellplätze. Ausserdem wird eine neue Zufahrtsstraße von der Kronberger Straße hergestellt.

Zudem ist eine Bestandssicherung und geringfügige Erweiterung der Gärtnereianlage vorgesehen, um auch zukünftig eine wirtschaftliche Nutzung zu Eigenbedarfszwecken der großen Parkanlage zu gewährleisten.

### **8.2 Standortwahl**

Für die Standortfindung der neu zu errichtenden Büroflächen auf dem Grundstück der Villa Mumm wurden verschiedene Alternativen entwickelt. Ebenso wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten für die Erschließung des Geländes untersucht.

Nach Bewertung der baulichen/städtebaulichen sowie erschließungstechnischen Argumente (siehe folgende Erläuterung unter 8.2.3 , und auch aus innerbetrieblichen Gründen der Fidelity Investment, die eine unmittelbare Nähe zur Villa Mumm zwingend erforderlich machen, ist die Entscheidung für einen Standort westlich der Villa Mumm gefallen.

#### **8.2.1 Erschließung**

Durch die beabsichtigte Neuerschließung der Liegenschaft von der derzeitigen L 3005 bietet sich die Möglichkeit, den anfallenden PKW-Verkehr direkt vom überörtlichen Straßennetz in die Tiefgaragenflächen des Grundstücks abzuleiten, so dass keine Störung der Anlieger auf der Ostseite im Wohngebiet erfolgt. Auch auf dem Grundstück selbst muss die Anbindung des Neubaus mit kurzen Wegen erfolgen. Dies ist eine wichtige Minimierung der Eingriffe in das Park-Ensemble.

Die bisherigen Erschließungswege vom Pförtnerhaus zur Villa und zur Gärtnerei können entsiegelt werden und als Parkwege mit wasserdurchlässiger Decke gestaltet werden.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben für die Verkehrserschließung wurden verschiedene mögliche Standorte für einen Büroneubau untersucht.

### 8.2.2 Denkmalschutz

Das Grundstück erhält seinen Wert nicht nur durch die exponierte städtebauliche Lage oberhalb Kronbergs sondern auch durch seine Größe von insgesamt ca. 7 ha, die als Parkanlage gestaltet sind.

Eine Standortwahl im Bereich der ehemaligen Gärtnerei wäre zwar unter denkmalpflegerischen Aspekten vorteilhaft, da das Denkmal hier schon durch Bebauung und Verkehrsanlagen gestört ist. Nachteilig sind hier jedoch die langen Erschließungswege von der Einfahrt hin zum Gebäudestandort auf dem Grundstück, die Anordnung von Arbeitsplätzen unmittelbar an der stark befahrenen Bundesstraße und das optische Ungleichgewicht bei einer Neubebauung an der stadtseitigen Grundstücksgrenze. Außerdem scheidet dieser Standort auch durch die räumliche Entfernung dieses Standorts zur Villa Mumm (lange Wege), die ja in das Nutzungskonzept einbezogen werden soll, aus.

Die ebenfalls angedachte Platzierung eines Neubaus im Bereich zur Straße Am Aufstieg hat das gleiche Problem der Zerschneidung des Grundstücks durch neue oder Ausbau der vorhandenen Zuwegungen. Darüber hinaus ist der Bereich zur Straße durch Pförtner- und Maschinenhaus, und im nördlichen Teil durch das Teehaus mit seinen Aussenanlagen bereits besetzt.

Die favorisierte Alternative eines Gebäudes westlich der Villa Mumm hat den Vorteil, dass der Verkehr, der in Zukunft von Westen in das Grundstück eingeführt werden soll, kurz hinter der Grundstücksgrenze abgefangen und in (unterirdisch anzuordnende) Stellplätze geleitet werden kann. Durch die Topographie des Geländes, das an dieser Stelle ein steiles Gefälle aufweist, ist die Platzierung des Neubaus unterhalb der auf einem Plateau gelegenen Villa möglich, so dass der Solitärcharakter der Villa nicht beeinträchtigt wird. Der Standort des neuen Gebäudes ist mit einem Abstand von 20 m zur Villa ebenfalls so gewählt, dass keine Störung der Gartenansicht der Villa entstehen wird. Um den Charakter der von Parkvegetation eingerahmten Gartenfassade beizubehalten, und zur optischen Trennung der Baukörper, werden dabei die großen Parkbäume westlich der Terrasse der Villa erhalten bzw. durch Neuanpflanzungen ergänzt.

Die Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Gartenanlage wird dadurch minimiert, dass der Neubau hier in Bereichen liegt, die nicht bei der ursprünglichen Anlage des Parks gärtnerisch gestaltet wurden, sondern als "Waldkulisse" vorhanden waren. Ausserdem begünstigt die Hanglage die Einbindung des Neubaus in das Gesamtbild, da die Oberkante der Gebäude deutlich unterhalb der Baumkronen liegt und das Gebäude damit nicht als neues Element störend in Erscheinung tritt. Die Trennung der Neubauten von den zentralen Parkbereichen wird durch eine Bepflanzung, die den derzeitigen Waldsaum an der westlichen Seite des Parkbereiches wiederherstellt, optisch unterstützt.

Insbesondere für die Eingriffserheblichkeit des Baukörpers Tiefgarage in die Parkanlage wurden in einem zweiten Schritt verschiedene Lösungsmöglichkeiten untersucht. Dabei war das Ziel, Eingriffe in die wichtigen zentralen Parkbereiche, in der Hauptsichtachse der Villa, auszuschließen. Von besonderer Bedeutung war hierbei die höhenmäßige Einbindung der Parkgeschosse in das Gelände. Durch die gewählte Höhenlage der Garage mit einer Oberkante von ca. 348 m üNN ist die Anmodellierung des Geländes talseitig so möglich, dass die vorhandenen Wege und die wichtigen Parkbäume weitestgehend erhalten bleiben.

### 8.2.3 Standortwahl / Planerische Absicht

Für die Standortwahl ergaben sich daraus in städtebaulicher Hinsicht folgende Zielsetzungen:

- Die großzügige Parkanlage in ihrem Zusammenhang zu erhalten
- Verkehrswege auf dem Grundstück selbst möglichst kurz zu halten, so dass keine Zerschneidung der Flächen erfolgt
- Die exponiert auf einer Anhöhe über dem Park platzierte Villa und ihre Sichtbezüge zu erhalten
- Neubauten auf einem tieferliegenden Niveau anzuordnen, so dass keine optische Konkurrenz zur Villa entsteht
- Neubauten möglichst ausserhalb des parkartig gestalteten Bereichs, und hinter die Sichtkante des Waldrandes zu platzieren
- Neubauten in ihrer Höhenentwicklung so niedrig zu gestalten, dass sie unterhalb der Oberkante der Baumkronen bleiben, und keine Störung des Landschaftsbildes entsteht

### 8.3 Bauliche Nutzung

Vorgesehen ist, wie bereits erwähnt, die Einrichtung einer Büronutzung für das Anwesen. Der zukünftige Nutzer, die Fidelity Villa Mumm Limited, beabsichtigt hier, ihre deutsche Verwaltungszentrale einzurichten. In einem neu zu errichtenden Gebäudeteil werden ca. 5.000 qm Büroflächen benötigt. Hinzu kommen Flächen für Haustechnik und Versorgung und ähnliche betriebsbezogene Nebenanlagen, sowie ca. 300 PKW-Stellplätze in Tiefgaragen-Geschossen.

Die Fidelity sieht für die Villa eine Nutzung mit Empfangs- und Repräsentationsräumen vor, sowie Räume für Konferenz und Seminar. In den oberen Geschossen sollen eventuell noch einige Gästezimmer vorgesehen werden. Aus betrieblichen Gründen, und zur Einbindung der Villa in die Organisation der Firma, sowie zur Belebung ihrer Funktionen wird eine direkte bauliche Anbindung des Neubaus an die Villa hergestellt. Diese Anbindung wird in Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte unterirdisch auf der Ebene des Kellergeschosses der Villa erfolgen.

Die vorhandenen Eingangsgebäude am Oberen Aufstieg (Wohnung, Hausverwaltung) und die "Gärtnerei" sollen weiterhin genutzt werden.

Festgelegt wird die bauliche Nutzung als Mischgebiet. Das Mischgebiet wird in Teilbereiche gegliedert, in denen, unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, Einschränkungen für die jeweils zulässigen Nutzungen festgesetzt werden.

Die Fläche des Teilbereiches MI 1 deckt die Grundfläche des neuen Bürogebäudes einschließlich der betriebsbezogenen Nebenanlagen und der unterirdischen und nur teilweise überbauten Tiefgarage ab. Der Teilbereich MI 2 betrifft die vorhandene Villa, in der Wohnen, Büronutzung und Beherbergung zugelassen wird. In den Bereichen MI 3 (Wohnen/Büro) und MI 4 (Gartenbaubetrieb, zur Bewirtschaftung des Anwesens) wird die bereits vorhandene Nutzung dokumentiert und rechtlich gesichert.

Die zentralen Parkbereiche werden nicht von Neubaumaßnahmen berührt und bleiben in ihrer Nutzung unverändert "Private Grünfläche" (Park bzw. Wald).

### 8.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche der Gebäude und durch deren Höhe bestimmt.

Die Festlegung der Grundfläche als absolute Zahl mit Angabe einer maximalen Fläche wird dem tatsächlichen Bedarf des zukünftigen Nutzers gerecht. In den Bereichen MI 2, MI 3 und MI 4 werden die Abmessungen der vorhandenen Gebäude zugrundegelegt. Die zulässige Grundfläche wird jeweils für die Teilbereiche des Mischgebietes MI 1 - MI 4 als GR 1 - GR 4 festgelegt.

Die Festlegung der maximalen Höhe in m über NN berücksichtigt den vorhandenen Bestand von Gebäuden und Bepflanzung.

#### 8.4.1 Grundfläche

Der Neubau ist als Winkelgebäude in den Achsen der Villa Mumm konzipiert. Die beiden Büroflügel erhalten eine Tiefe von maximal 25 m. Dieses Maß ist für die Belichtung der Büro-Arbeitsplätze an der Obergrenze. Die Länge der Büroflügel ergibt sich mit maximal 65 m.

Innerhalb der beiden Baufenster für das Bürogebäude wird mit den oberirdischen Bauteilen eine Grundfläche von maximal 2.000 m<sup>2</sup> überbaut. Diese Fläche ist durch unterschiedliche Höhenfestsetzungen in zwei Teilbereiche gegliedert, und ist somit in der Einzelfläche nur geringfügig größer als die Villa Mumm mit einer überbauten Fläche von ca. 725 m<sup>2</sup>.



Die insgesamt überbaute Fläche einschließlich der Tiefgarage und des unterirdischen Verbindungsbaus beträgt maximal 5.000 m<sup>2</sup>. Von dieser Fläche werden etwa 2.000 m<sup>2</sup> als "begrünte Kellerdecke" in die Freiflächengestaltung einbezogen, weitere ca. 1.000 m<sup>2</sup> werden als technische Gebäudefläche sowie im Eingangsbereich in Pflasterung o.ä. ausgeführt.

Für den Bereich MI 4 ("Gärtnerei") wird eine Grundfläche von höchstens 350 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies ermöglicht eine geringfügige Erweiterung der Gebäude bzw. deren Erneuerung mit gängigen Bau-Systemen.

#### **8.4.2 Höhenentwicklung**

Bezugshöhe ist die durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur ermittelte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Villa Mumm mit 356,50 m über NN. Die dargestellten Höhenlinien im Gelände wurden ebenfalls durch den öffentlich bestellten Vermesser aufgenommen.

Festgelegt wird die Oberkante der Dachflächen in m über NN. Gründachaufbau und Bepflanzungen der Flachdächer sind dabei nicht enthalten. Bei Steildächern ist die Oberkante der baulichen Anlage die Firsthöhe; dadurch wird die Höhenentwicklung der Dächer nach oben beschränkt.

Die Höhenfestsetzungen im Bereich der bestehenden Gebäude (MI 2, MI 3, MI 4) sichern die tatsächlich vorhandenen Höhen.

Für den Bereich MI 1 werden unter Berücksichtigung der abfallenden Geländetopographie verschiedene Baufenster mit unterschiedlicher Höhenabstufung für die geplante Bebauung festgelegt.

Das unmittelbar an die Villa anschließende unterirdische Verbindungsbauteil erhält eine maximale Höhe von 356 m über NN, was der Höhenlage des Rondells und des vorhandenen Eingangsbereiches der Villa entspricht.

Die Oberkante der Tiefgarage ist auf einer Höhe von maximal 348 m über NN. Dies entspricht einer mittleren Geländehöhe im südöstlichen Anschlussbereich an den Park. Eine ausnahmsweise Überschreitung dieser Höhe um bis zu 1,00 m aus technisch-konstruktiven Gründen kann bei einer im Detail veränderten Geländemodellierung zugelassen werden.

Der parallel zur Villa Mumm angelegte Baukörper erhält eine Höhe von maximal 365 m über NN. Damit ist das Gebäude niedriger als die Traufhöhe der Villa, die auf ca. 365,80 m über NN eingemessen wurde. Der rechtwinklig zur Villa angeordnete und hangabwärts ausgerichtete Baukörper wird um ein Geschoss niedriger angesetzt und bekommt eine Höhe von maximal 361 m über NN. Durch diese Höhenbeschränkung wird die optische Konkurrenz zur Villa Mumm minimiert.

#### **8.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend dem Verlauf der Geländetopographie wird die überbaubare Fläche für die oberirdischen Gebäudeteile in zwei Baufenster mit verschiedenen Maximalhöhen der Bebauung gegliedert. Nach Nordosten ist die Baugrenze durch die Flucht der Eingangsseite der Villa Mumm bestimmt.

Die oberirdischen Gebäude müssen auch innerhalb des Grundstücks einen Waldabstand von 30 m einhalten. Diese Baufläche einschließlich des Waldabstandes wird durch eine Genehmigung zur Waldumwandlung aus dem vorhandenen Wald bzw. Parkwald herausgenommen.

Unterirdische Bauteile, d. h. die Tiefgarage sowie der geplante Verbindungsgang zwischen Neubau und Villa benötigen keinen Waldabstand und sind teilweise ausserhalb der Flächen angeordnet, die für oberirdische Bebauung vorgesehen sind.

Die Tiefgarage erhält einen kompakten, etwa rechteckigen Grundriss, der den Flächenverbrauch für den Neubau möglichst gering hält. Die Abrundung der Tiefgarage an der südöstlichen Ecke vermeidet eine überhoch aus dem Gelände ragende Kante, deren Anböschung zu Geländemodellierungen in

zentralen Parkbereichen führen könnte. Die Böschung wird innerhalb des dafür vorgesehenen Bereichs mit einer Tiefe von maximal 12,50 m hergestellt. Hangseitig wird die Tiefgarage möglichst weit nach Nordwesten und damit vor die Bauflucht geschoben.

Die Baufenster in den Bereichen MI 2, MI 3 und MI 4 decken die vorhandene Bebauung ab. Für die "Gärtnerei" ist eine geringe Erweiterungsmöglichkeit vorgesehen, wobei der vorhandene Abstand zur Straße Am oberen Aufstieg von ca. 6 m gewahrt bleibt.

## **9. ERSCHLIESSUNG**

### **9.1 Vorbemerkung**

Die Liegenschaft ist bereits erschlossen; die Medienversorgung sowie die Verkehrsanbindung erfolgt bisher von Kronberg aus. Wie erwähnt ist jedoch die Verkehrserschließung der Liegenschaft seit Jahren ein Problem. Die Lösung ist hier die Neuansbindung des Mumm-Geländes direkt an das überörtliche Straßennetz. Hierzu wurde eine Durchführbarkeitsstudie des Ingenieurbüros Schäfer + Partner erstellt und entsprechend die neue Grundstückserschließungsstraße geplant.

Die vorhandene Zufahrt wird für den Kfz-Verkehr geschlossen und steht nur noch der Fußgänger- bzw. Fahrrad-Erschließung zur Verfügung (Bushaltestelle in ca. 350 m Entfernung). Dadurch ist "Schleichverkehr" durch die denkmalgeschützte Parkanlage und eine Störung von Garten und Gebäuden verhindert. Die in den 60er Jahren angelegte Pflasterung der jetzigen Zufahrt mit Verbundpflaster wird entfernt und gestalterisch wieder dem Park zugeführt.

Die neue Zufahrt wird als Privatstraße ausgewiesen.

### **9.2 Verkehrserschließung**

#### **9.2.1 Beschreibung**

Durch die Höhenlage des Grundstücks in Bezug auf die tiefer gelegte B 455 (Höhenversatz von mehr als 5 m) ist eine Anbindung direkt vom Kreuzungsbereich der B 455 aus topographischen Gründen, aber auch aus verkehrstechnischen Gründen, nicht möglich. Als Lösungsmöglichkeit bietet sich nur die Anbindung an die derzeitige L 3005 an, die in Richtung Falkenstein ansteigt.

Die L 3005 weist im Prognosejahr 2010 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von (in beiden Richtungen zusammen!) DTV = 6.500 Kfz/24 h auf, so dass hier eine zusätzliche Verkehrsanbindung unter Beachtung der planerischen Vorgaben ohne Probleme möglich ist (lt. Leistungsfähigkeitsnachweis des Ingenieurbüro Schäfer + Partner vom Juni 1999).

Die Abstufung der derzeitigen Landesstraße 3005 zu einer Gemeindestraße soll kurzfristig durchgeführt werden. Daher kann auf eine Vorbereitung der derzeitigen Landesstraße zur Aufnahme einer Linksabbiegespur verzichtet werden.

Der Anbindepunkt selbst ist aus verkehrstechnischen Gründen mindestens 130 m nordwestlich der Kreuzung zur B455 vorzusehen. Aus topographischen und aus Gründen der Anbaufreiheit ist der Anbindepunkt an die derzeitige L 3005 im Bereich der vorhandenen Dränrinne so gewählt, dass die Baumaßnahme mit möglichst geringer Flächeninanspruchnahme ausgeführt werden kann, und somit eine Eingriffsminimierung darstellt.

Die weitere Planung und Ausführung wird mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen abgestimmt.

Die neue Zufahrtsstraße bindet auf dem Niveau ca. 345 m über NN die Tiefgarage des Neubaus an. Hier sind ca. 300 PKW-Stellplätze vorgesehen. Auf der Höhe ca. 348 m über NN befindet sich ein Abzweig für die Versorgung des Gebäudes über einen Wirtschaftshof. Ein zweiter Arm der Straße führt direkt zum vorhandenen Rondell nordwestlich der Villa Mumm. Hier befinden sich die Haupteingänge der Villa und des neuen Bürogebäudes.

### 9.2.2 Technische Gestaltung

Für das neue Verwaltungszentrum werden ca. 350 Mitarbeiter beschäftigt. Die notwendigen PKW-Stellplätze werden nach dem tatsächlichen Bedarf ermittelt. Erforderlich werden maximal 300 PKW-Stellplätze.

Bei der Planung der neuen Verkehrsanlagen sind diese Bedarfszahlen zugrundegelegt.

Die Verkehrsanlage ist grundsätzlich dem PKW-Verkehr gewidmet.

Für den Baustellenverkehr, den Umzugs-, Unterhaltungs- und Versorgungsverkehr genügen die Radien und Fahrbahnbreiten dennoch auch den Schleppkurven des Güterverkehrs, bei teilweiser Inanspruchnahme des Gegenverkehr-Fahrestreifens.

Die Breite der Verkehrsanlage wechselt zwischen 6,00 m und 7,00 m, wobei bei der späteren Fahrestreifenmarkierung die innenliegenden Streifen gegenüber den äußeren verbreitert werden.

Im Aufriss erfolgt die Anbindung an die Landesstraße mit einer Längsneigung von maximal 9 %. Die Längsneigung ergibt sich aus der Gesamtlänge der Zufahrtsstraße, die im Hinblick auf die Minimierung des Flächenverbrauchs möglichst kurz angelegt wird. Die Gesamtlänge der Zufahrt (vom Anbindepunkt bis an das Mumm-Rondell) ist ca. 200 m. Der Höhenunterschied beträgt insgesamt rd. 17 m.

In Anbetracht der Winterbefahrbarkeit der Straße (Längsneigung!) ist die Fahrbahnbreite mit 6,00 m im Regelquerschnitt so ausgelegt, dass die Nutzbarkeit auch im Begegnungsfall ohne Probleme möglich sein wird.

Die neue Zufahrt erhält im Anschluss-/wartepflichtigen Aufstellbereich einen Tropfen als Fahrbahnsteiler.

Die Flächeninanspruchnahme in der Straßenbreite beträgt insgesamt bis zu 14 m. Darin enthalten sind auch die beidseitigen Bankette mit je 0,75 m, die Mulden mit je 1,00 m, sowie die Böschungen mit jeweils i.M. rd. 2,50 m.

Für die Fahrbahnbefestigung stellt die Inanspruchnahme durch den Schwerverkehr die Ausnahme dar und ist deshalb für die Bemessung nicht relevant. Aus Gründen der Standfestigkeitsdauer bei der hier gegebenen Frosteinwirkungszone und den Verformungskräften aus der relativ großen Längsneigung wird ein Oberbau nach RstO 86/89, Bauklasse IV gewählt mit:

- 4 cm Asphaltbeton 0/11 nach ZTV Asphalt-StB 94
- 14 cm Asphalttragschicht 0/32 nach ZTVT-StB 95
- 42 cm Frostschutzschicht 0/56 mm nach ZTVT-StB 95 aus gebrochenem Material.

### 9.3 Medienversorgung

Die bestehende Villa Mumm ist im Bereich "Oberer Aufstieg" an das Versorgungsnetz angebunden. Die vorhandenen Versorgungsnetze werden während der Bauausführung auf ihren Zustand und ihre mögliche weitere Verwendung untersucht.

Die Eignung und die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Netze bei der geplanten neuen Nutzung und für die Erweiterung durch den Neubau ist mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

Grundsätzlich ist vorgesehen, bei einer Neuverlegung von Versorgungsstrassen die Fläche der vorhandenen oder neu geplanten Wege bzw. Zufahrt zu nutzen, um Park bzw. Wald zu schonen.

### 9.3.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Anwesens erfolgt zur Zeit von einem Hochwasserbehälter der Stadt Kronberg von der Straße Am oberen Aufstieg. Dessen Wasserspiegel liegt mit 389 m über NN deutlich höher als das Mumm-Gelände und dessen Bebauung. Die Liegenschaft ist mit einem Hydrantensystem bereits versehen, das nicht in den vom Neubau betroffenen Bereich hineinragt.

Da damit zu rechnen ist, dass Teile des Trinkwassernetzes abgängig sind, ist dieses im weiteren Planungsablauf zu prüfen und gegebenenfalls zu erneuern. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass für den Bereich Neubau in der Tiefgarage eine Sprinkleranlage nötig wird. Ein Hydrantensystem im Bereich des Neubaus mit mindestens zwei Hydranten wird zur feuerwehrtechnischen Versorgung der Liegenschaft neu erstellt. Die Wasserbevorratung für den Brandfall wird entweder über eine Zisterne, oder aus dem öffentlichen Netz erfolgen.

Es ist ausserdem vorgesehen, dass Zisternen erstellt werden. Diese können mehrere Aufgaben lösen:

- Nutzwasserreservoir für die Versorgung von untergeordneten Wasserverbrauchern, z. B. WC-Spülkästen, sowie für die Gartenbewässerung, und somit den Trinkwasserverbrauch zu reduzieren
- Löschwasserreservoir für feuerwehrtechnische Zwecke
- Regenrückhaltung

### 9.3.2 Abwasserentsorgung

Momentan wird das Abwasser als Mischwassersystem gesammelt und in einer Hauptsammelleitung, welche parallel zur Straße Am oberen Aufstieg liegt, eingeleitet.

Das Abwasser wird auch künftig an das Abwassersystem der Stadt Kronberg angeschlossen.

### 9.3.3 Elektro

Die Versorgung der Liegenschaft durch die MKW mit Starkstrom ist bereits gegeben. Derzeit erfolgt der Grundstücksanschluss in dem "Maschinenhaus" am jetzigen Zugang vom Oberen Aufstieg. Der Anschluss des Haupt- sowie der Nebengebäude erfolgt von hier aus sternförmig.

Für den zukünftigen Bedarf durch die Umnutzung und Büro-Erweiterung wird überschlägig von einem Gesamt-Strombedarf von ca. 435 kW ausgegangen. Dazu ist die Neuherstellung des Grundstücksanschlusses erforderlich. Dies ist sowohl von der Straße Am oberen Aufstieg als auch von der Kronberger Straße/Falkensteiner Straße möglich. In beiden Straßen sind Mittelspannungskabel vorhanden.

Vorgesehen ist die Errichtung einer Transformatorenstation, die ausschließlich zur Versorgung der Mumm- Liegenschaft dienen wird. Nach Abstimmung mit MKW wird hierfür eine Compact-Transformatorenstation geplant, die voraussichtlich im Randbereich des Grundstücks, im Bereich der neuen Zufahrt, mit Zugänglichkeit von aussen, angeordnet werden soll. Die Compact-Transformatorenstation hat eine Grundfläche von ca. 3,00 m x 1,50 m und eine Höhe von ca. 1,60 m über Gelände. Von hier erfolgt die Übergabe an den Nutzer.

Der Anschluss der Gebäude erfolgt dann über Erdkabel in die jeweilige Niederspannungshauptverteilung der Gebäude. Die Kabel sollen im Bereich von Erschließung / Wegen verlegt werden.

### 9.3.4 Heizung

Die vorhandenen Gebäude der Liegenschaft besitzen momentan eine Warmwasserheizung. Die entsprechenden Heizkessel werden mit Erdgas zentral beheizt. Die Hauptgasleitung (Hochdruckleitung) liegt im Bereich der Straße Am Oberen Aufstieg. Die Übergabe erfolgt über eine Reglerstation im "Maschinenhaus" im Bereich des Zugangs. Die Gasleitungen auf dem Grundstück sind privat.

Es ist angedacht, für den Neubau eine energiesparende Gebäude-Kombination aus Brennwerttechnik/Niedertemperaturtechnik zu erstellen. Im Rahmen der weiteren Planung wird

überprüft, inwieweit die bestehenden und die neu zu erstellenden Gebäude von einem gemeinsamen Heizhaus versorgt werden können. Als Primär-Energie-Medium soll wieder Erd- bzw. Stadtgas gewählt werden.

Die Gasversorgung ist weiterhin von der Straße Am oberen Aufstieg möglich. Alternativ ist auch eine Versorgung von der derzeitigen L 3005 möglich. Hier ist ebenfalls eine Hochdruckleitung vorhanden, sowie eine Reglerstation gegenüber der zukünftigen Zufahrt.

Die Versorgungsleitungen müssen in jedem Fall überprüft, und ggf. erneuert werden. Hierbei wird eine Verlegung innerhalb der Wege- bzw. Erschließungsflächen gewählt.

## **10 EINGRIFFSMINIMIERENDE MASSNAHMEN**

### **10.1 Vorbemerkungen**

Der geplante Neubau muss im Zusammenhang mit dem Erhalt der Villa und des Parks betrachtet werden. Die weitere Nutzung der Villa und die Pflege des Parks, die nur durch private Nutzer gewährleistet werden kann, ist aus städtebaulicher und aus Sicht der Denkmalpflege notwendig. Wie die Bemühungen der Eigentümerin in der Vergangenheit gezeigt haben, ist eine wirtschaftliche Nutzung des bestehenden Gebäudes allein nicht zu gewährleisten.

Um den wertvollen Bestand an Bauten und Park nicht dem Verfall preis zu geben, ist eine Erweiterung der Gebäudefläche unabdingbar. Da die Villa dabei selbst unberührt bleiben soll, heißt die Lösung Neubau.

In weiteren soll aufgezeigt werden, dass ein Konzept möglich ist, das die gesetzlich verankerten Belange berücksichtigt.

Die Neubaumaßnahme besteht aus:

- Neubau eines Büro und Verwaltungsgebäudes mit Tiefgarage südwestlich der bestehenden Villa
- geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Gärtnerei
- Bau einer Erschließungsstraße von der derzeitigen L 3005 aus

Eingriffsminimierende Aspekte wie Gebäudestellung und Höhenentwicklung fanden bereits in Zusammenarbeit zwischen Landschaftspfleger und Architekten Berücksichtigung.

Im Folgenden sind die Planungsüberlegungen und eingriffsminimierende Maßnahmen schutzgutbezogen aufgeführt.

### **10.2 Schutzgut Landschaftsbild**

#### **10.2.1 Lage des Eingriffs**

Vorrangig wurden hier die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt. Die Wirkung der bestehenden Villa und die Parkanlage sollen weitestgehend unbeeinflusst bleiben. Dazu wird die Gebäudeflucht der Längsseite der Villa als Baugrenze des Neubaus angenommen. Zudem ist ein gewisser Abstand der Gebäude voneinander erforderlich, um deren Einzelwirkung und Eigentümlichkeit zu erhalten. Daraus ergibt sich eine Lage vollständig im westlichen Waldbereich des Parks. Die offenen einsehbaren Areale des Parks werden nicht berührt.

Die Lage am Hang bedingt, dass der Gebäudekörper teilweise in den Hang eingegraben, teilweise mit Aufschüttungen angeböschert werden muss. Diese Bauweise optimiert den Aufwand der Erdbewegungen und den Flächenbedarf für Baugrube und technische Böschungen.

Ebenso ermöglicht die Position des Gebäudes einen kurzen Erschließungsweg zur derzeitigen L 3005.

### 10.2.2 Kubatur und Gestaltung des Gebäudes

Der Neubau hat insgesamt eine Grundfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup>, die oberirdisch sichtbaren Gebäudeteile bemessen sich auf 2.625 m<sup>2</sup> (Größe des Baufensters). Das Dach der Tiefgarage wird teilweise wieder angedeckt und als Grünfläche (Rasen, Gehölzpflanzung) genutzt (ca. 2.000 m<sup>2</sup>).

Das Gebäude ist als Winkelbau konzipiert. Der parallel zur Villa liegende Teil ist dreigeschossig, teilweise jedoch nur mit 2 Geschossen aus der Erde ragend. Der hierzu senkrecht stehende hangabwärts gerichtete Teil ist zweigeschossig. Die oberirdisch sichtbaren Bauten stehen auf einer zweigeschossigen Tiefgarage, die größtenteils im Hang eingegraben, teilweise aus ihm herausragt und mit einer Böschung in das Gelände eingefügt ist.

Der Neubau misst an seiner höchsten Stelle 22 m über GOK (entspricht + 364 m ü NN) und überragt damit weder die Villa (+ 373 m ü NN) noch den umgebenden Baumbestand (ca. 30 m über GOK). Die Gebäude sind außerhalb des Grundstückes nicht einsehbar. Eine Fernsicht bzw. Fernwirkung ist allenfalls auf einen kleinen Rest der ehemals beabsichtigten Sichtachse der Villa auf die Stadt Kronberg und das Maintal (Frankfurt) beschränkt.

Obwohl der Neubau in der Grundfläche wesentlich größer als die Villa ist, wird deren Wirkung durch die Anordnung der Gebäudeteile und die Entfernung von Alt- und Neubau nicht wesentlich gestört.

Die Gebäudefronten sind symmetrisch angeordnet und in sich gegliedert und vermeiden so einen monolithischen Eindruck. Die Glasfassaden werden aus nicht verspiegeltem Glas hergestellt.

Die Gärtnereigebäude werden im Bestand gesichert und können geringfügig erweitert werden. Eine Erneuerung der teilweise verfallenen Bauten trägt zur optischen Aufwertung dieses einsehbaren Parkabschnittes bei.

### 10.2.3 Erschließungsstraße

Die Zufahrt zum Neubau erfolgt auf der westlichen Seite des Areals von der derzeitigen L 3005 aus. Damit bleibt die Eingangs- und Zufahrtssituation zur Villa Mumm von der Straße Oberer Aufstieg vom Ziel- und Quellverkehr des neuen Verwaltungstraktes verschont. Die bestehende Zufahrt zur Villa wird nur noch als Parkweg genutzt. Sie ist für den Durchgangsverkehr geschlossen, so dass Anlieger- oder Schleichverkehr ausgeschlossen sind. Das geschützte Ensemble von Park und Villa bleibt so von möglichen negativen Wirkungen des Personal- und Lieferverkehrs verschont. Die ehemalige Zufahrt bleibt für Fußgänger offen.

Die Lage der neuen Straße wird dem Oberflächenprofil weitgehend angepasst. Damit ergeben sich Längsneigungen bis 10 %. So kann jedoch ein umfangreicher Einschnitt ins Gelände vermieden werden. Es ergeben sich nur geringe Böschungsfächen.

Da die Straße geschwungen geführt wird und beidseitig von Wald umgeben ist, kann sie nur am Abzweig von der L 3005 eingesehen werden. Weitere Sichtwirkungen, v.a. Fernwirkungen werden vermieden.

### 10.2.4 Parkpflege

Im Rahmen des Vorhabens werden grundlegende Tätigkeiten zum Erhalt und zur Pflege des Parkareals vorgenommen. Es betrifft dies insbesondere die in der gartendenkmalpflegerischen Leitkonzeption vorgeschlagene Entnahme von einzelnen Bäumen. Damit wird das ursprüngliche Gartenensemble als Pflegeziel angestrebt und eine vorteilhafte Gestaltung und damit Aufwertung des Landschaftsbildes erreicht.

### 10.3 Schutzgut Wasser

In das Schutzgut Wasser wird nur indirekt eingegriffen, und zwar über die Flächeninanspruchnahme von Neubau und Erschließungsstraße. Offene Bodenfläche, in der Regenwasser versickern kann, wird überbaut.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich fast ausschließlich um Waldbestand auf bindigen Böden, die eine relativ geringe Grundwasserneubildungsrate, jedoch aufgrund des Bewuchses eine hohe Rückhaltefunktion haben (v.a. Verbrauch durch die Gehölze, Interzeption).

Für einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in einen Grundwasserleiter sind keine Anzeichen vorhanden. Die vom Neubau angeschnittenen Schichten sind aufgrund der hohen Durchlässigkeitsbeiwerte von bis zu  $10^{-9}$  m/s nicht als wasserführende Schichten anzusehen.

#### 10.3.1 Gründächer

Das Gebäude weist Flachdächer auf, die als Gründächer gestaltet werden. Dies lässt sich auf ca. 60%, d.h. einer Fläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> verwirklichen. Neben den Vorteilen für das Gebäude selbst (Langlebigkeit der Daches, klimatische Ausgleichsfunktion innerhalb des Gebäudes, Aufenthaltsfunktion als Dachterrasse etc.) können hierdurch die Eingriffswirkungen der Flächenversiegelung deutlich reduziert werden. Auch für die Wasserbilanz trägt das Gründach positiv bei, indem es sowohl als Speicher als auch durch die Vegetation als natürlicher Verbraucher fungiert.

#### 10.3.2 Anlage von Zisternen

Unterirdische Zisternen sammeln das Oberflächenwasser (neue Gebäude) und verhindern dadurch eine hochwasserfördernde Abflussspitze. Gleichzeitig sind das so gesammelte Wasser als Brauchwasser nutzbar. Damit kann der Bedarf an Trinkwasser erheblich reduziert werden, was zur Schonung dieser wertvollen Ressource beiträgt. Durch die Verwendung als Beregnungswasser innerhalb der Parkanlage wird das Wasser unmittelbar, d.h. ortsnah wieder an den regionalen Wasserhaushalt zurückgegeben. Dies ist als bedeutende Eingriffsvermeidung anzusehen.

#### 10.3.3 Erschließungsstraße

Der Zufahrtsweg von der derzeitigen L 3005 zum Neubau führt durch ein ansteigendes Gelände. Zur Gewährleistung der Betriebssicherheit des Verkehrsweges muss hier mit Asphalt als Straßenbelag gearbeitet werden. Das Oberflächenwasser dieser Versiegelung wird in Seitengräben gefasst und an der L 3005 in das Straßenentwässerungssystem eingebunden. Das Niederschlagswasser dieser Fläche, ca. 2.320 m<sup>2</sup> wird dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen.

### 10.4 Schutzgut Boden

Das neue Gebäude wird teilweise bis zu 14 m in die Böschung eingegraben. Damit ergeben sich bedeutende Aushubmassen von 20.000 – 25.000 cbm. Sie werden getrennt nach Oberboden und Gesteinsaushub erfasst und wiederverwendet. Der Oberboden wird zur Gestaltung der Randbereiche um den Neubau gebraucht. Die Gesteinsmassen werden zur Wiederandeckung und Böschungsgestaltung, die Restmassen außerhalb des Plangebietes verwendet bzw. zwischengelagert. Geringe Anteile werden bei Eignung zur Gestaltung einer (Trocken-)mauer herangezogen (siehe Kapitel 12 Gestaltung).

Durch die Geringmächtigkeit und technischen Konstruktion der Bodenschicht auf den Dächern können die Bodenfunktionen wie Filter, Lebensraum und Puffer nur eingeschränkt wieder hergestellt werden. Dennoch können die Folgen der Flächeninanspruchnahme deutlich gemildert werden. Insgesamt werden etwa die Hälfte der Gebäudefläche (ca. 2.400 m<sup>2</sup>) als Gründach und Grünfläche (Rasen und Gehölzpflanzung) gestaltet.

Auf den restlichen Gebäude- und Verkehrsflächen gehen durch die Vollversiegelung die Bodenfunktionen verloren. Dies ist auf ca. 3.450 m<sup>2</sup> zu erwarten.

Im Bereich des Parks wurde der Weg vom Gärtnergebäude bis zum Torhaus aus Feuerwehrezufahrt befestigt angelegt. Diese Funktion wird hinfällig. Die Befestigung und Versiegelung der Fläche kann auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> aufgehoben und der Weg mit wassergeschlämmter Decke hergestellt werden.

### **10.5 Schutzgut Flora/Fauna**

Der Eingriff erfolgt im Randbereich des sich nach Norden und Westen hin anschließenden ausgedehnten Waldkomplexes auf durch Rodung entstandenen, als Rasen angelegten Rasenflächen. Durch die Maßnahme entstehen damit keine Zerschneidungs- oder Verinselungseffekte. Die Beeinträchtigung beschränkt sich auf den flächenmäßigen Verlust des Biotoptypes Rasen. Durch diesen Eingriff geht zwar Lebensraum verloren. Es ist jedoch ein Ausweichen der Tierwelt in die angrenzenden vergleichbaren Biotopstrukturen (ebenfalls Wald) zu erwarten.

Die Gestaltung des Neubaus trägt teilweise zum Ausgleich der Eingriffswirkung bei. Eine entsprechende Anlage der Gründächer ermöglicht einer reichhaltigen Flora und Fauna - vorzugsweise eine an trockene und magere Standorte gebundene - einen neuen Lebensraum. Neue Lebensraumtypen entstehen auch durch die Anlage von Waldinnenrändern. Durch entsprechende Strauchpflanzungen wird ein gestufter Aufbau der Übergangszone zwischen Park(wiese) und Wald geschaffen.

Zur Erschließung notwendige Einrichtungen wie Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) werden in vorhandenen oder den neu herzustellenden Wegetrassen geführt. Die temporären Eingriffe während der Bauphase bleiben so auf unempfindliche, ökologisch nicht wertvolle Biotoptypen beschränkt, was eine weitgehenden Eingriffsvermeidung bedeutet. Ebenso wird die Zisterne im Bereich des Wirtschaftshofes angelegt, so daß auch hier keine Beeinträchtigungen anzunehmen sind.

Die Fassade des Gebäudes wird mit unverspiegeltem Glas gestaltet, um Anflugverluste durch Vögel zu vermeiden.

### **10.6 Schutzgut Luft, Klima**

Die Grünflächen (Gründach und Garten) vermeidet auch eine Aufheizung der Luft über der Dachfläche bei intensiver Sonneneinstrahlung in den Sommermonaten. Damit werden von dem Gebäude incl. Wirtschaftshof keine nennenswerten Beeinträchtigungen für das Lokalklima auftreten.

Mikroklimatisch können die Gründächer je nach Wetterlage als besonderer Standort angesehen werden. Hier werden generell trockene und entsprechend dem verwendeten Bodenmaterial auch magere Standortverhältnisse vorherrschen.

Die Fläche der Zufahrtsstraße von der L 3005 führt durch einen Waldbestand. Innerhalb der kurzen und gekrümmten Schneise wird das Waldklima kaum verändert. Kaltluftentstehung und- abfluss sind bei den geringen Flächengrößen und Oberflächerauhigkeit nicht relevant.



**11 BILANZIERENDE BETRACHTUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH****11.1 Flächenbilanz****11.1.1 Bestand**

Wald	36.680 m <sup>2</sup>	gesamte Waldfläche, Staats- und Parkwald
Rasen (aus Waldumwandlung)	14.450 m <sup>2</sup>	siehe Anmerkung unten
Park	22.540 m <sup>2</sup>	
Gebäude	1.270 m <sup>2</sup>	Villa, Teehaus, Pförtnerhaus, Gärtnerei
Wege befestigt / Straße	3.800 m <sup>2</sup>	Anteil L 3005 und Zufahrtswege im Park
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>78.740 m<sup>2</sup></b>	

Anmerkung zur Waldumwandlung

oberirdische Gebäude + 30m-Abstand	11.150 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche incl. Böschungen außerhalb der Waldabstandsflächen	3.300 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>14.450 m<sup>2</sup></b>

**11.1.2 Planung****11.1.2.1 Gebäude Neubau**

begrünbare Dachfläche	1.200 m <sup>2</sup>	
technische Dachfläche	800 m <sup>2</sup>	
<b>Dachfläche gesamt</b>	<b>2.000 m<sup>2</sup></b>	
technische Gebäudefläche	625 m <sup>2</sup>	
<b>oberirdische Gebäude</b>	<b>2.625 m<sup>2</sup></b>	
begrünte Kellerdecke (Rasen, Gehölze)	1.200 m <sup>2</sup>	
Terrasse, Fußwege (Flächenanteil je 1/2)	800 m <sup>2</sup>	
Eingang, Pflasterfläche	375 m <sup>2</sup>	
<b>Gebäudefläche brutto</b>	<b>5.000 m<sup>2</sup></b>	

**11.1.2.2 Erweiterung "Gärtnerei"**

Bestand	ca. 220 m <sup>2</sup>
Planung	350 m <sup>2</sup>
<b>Erweiterung</b>	<b>130 m<sup>2</sup></b>

**11.1.2.3 Erschließungsstraße**

Asphaltfläche (Versiegelung)	2.320 m <sup>2</sup>
Bankette, Böschung (pauschal)	1.670 m <sup>2</sup>

**11.1.3 Eingriff****11.1.3.1 Nutzungs- und Biotoptypen**

	Bestand	Planung
Wald	36.680 m <sup>2</sup>	36.680 m <sup>2</sup>
Rasen (aus Waldumwandlung)	14.450 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Park	22.540 m <sup>2</sup>	21.840 m <sup>2</sup>
Gebäude	1.270 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>
Befestigte Wege / Straße	3.800 m <sup>2</sup>	2.600 m <sup>2</sup>
Gehölzpflanzung	0 m <sup>2</sup>	2.500 m <sup>2</sup>
Grünfläche (Rasen)	0 m <sup>2</sup>	5.130 m <sup>2</sup>
Dachbegrünung	0 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>
Versiegelung (Dach, Gebäude)	0 m <sup>2</sup>	1.425 m <sup>2</sup>
Parkweg (aus Entsiegelung)	0 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>
Terrasse	0 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Eingang, Pflasterfläche	0 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>
Erschließungsstraße	0 m <sup>2</sup>	2.320 m <sup>2</sup>
Bankette, Böschungen	0 m <sup>2</sup>	1.670 m <sup>2</sup>
Summe	78.740 m <sup>2</sup>	78.740 m <sup>2</sup>

**11.1.3.2 Neuversiegelung**

Dachfläche Neubau (technisch)	800 m <sup>2</sup>
Gebäudefläche Neubau (technisch)	625 m <sup>2</sup>
Erweiterung "Gärtnerei"	130 m <sup>2</sup>
Terrasse	400 m <sup>2</sup>
Eingang, Pflaster	375 m <sup>2</sup>
Strasse	2.320 m <sup>2</sup>
Zwischensumme	4.650 m <sup>2</sup>
abzügl. Entsiegelung	1.200 m <sup>2</sup>
Neuversiegelung	3.450 m <sup>2</sup>

**11.2 Verbal-argumentative Bewertung**Schutzgut Landschaftsbild

Eine wahrnehmbare Veränderung des Landschaftsbildes wird durch die Anlage der Erschließungsstraße bewirkt. Die geringe Ausbaubreite, die kurze Strecke und die geschwungenen Linienführung bestimmen jedoch die geringe Dimension dieses Eingriffes. Zudem bleibt beiderseits der Straße der Waldbestand erhalten, der als Kulisse wirkend die Eingriffswirkung relativiert.

Der Neubaukomplex liegt ebenfalls in einem Waldbestand ein. Aufgrund der Lage und der Höhenbeschränkung wird das neue Gebäude außerhalb des Grundstückes nicht einsehbar sein. Innerhalb des Areals sind Straße und Neubau so angeordnet, dass das Ensemble aus Park und Villa weitgehend ungestört bleibt. In den Kernbereich des denkmalgeschützten Parks wird nicht eingegriffen.

Der Neubau wird durch Gestaltungsmaßnahmen wie Dachbegrünung, Rasen, Strauch- und Baumpflanzungen in das Gelände integriert.

Die Entnahme von nachträglich im Parkareal gepflanzten Bäumen wirkt sich positiv auf das Erscheinungsbild aus. Einerseits wird damit eine Lockerung der Baumbestandes insgesamt erreicht, zum anderen wird der ursprüngliche Charakter der "Siesmayer-Planung" betont.

Für das Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich damit keine bedeutenden nachteiligen Veränderungen.

#### Schutzgut Wasser

Die Anlage der Straße und des Neubaus greifen über die Versiegelungswirkung in das Schutzgut Wasser ein. Durch teilweise Wiederandeckung der Tiefgarage mit Anlage von Grünflächen (Rasen und Gehölzpflanzungen) und durch Gründächer wird diese Beeinträchtigung wirksam reduziert. Eine weitere Eingriffsminimierung wird dadurch erreicht, dass das Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser (im Neubau, und zur Bewässerung von Gründächern und Park) genutzt wird. So werden wertvolle Trinkwasserressourcen geschont.

Die geringen Überschussmengen werden an die öffentliche Kanalisation abgegeben, da bei den vorherrschenden Bodenverhältnissen eine örtlichen Versickerung mit vertretbarem Aufwand nicht möglich ist.

Nachteilige Wirkungen im Plangebiet sind nicht zu erwarten. Die sehr geringen Durchlässigkeitsbeiwerte der Untergrundes bedeuten, dass durch den Baukörper keine bedeutsamen wasserführenden Schichten berührt werden. Der hangabwärts liegende Wald ist nicht grundwasserbeeinflusst. Die Wasserversorgung der Bäume erfolgt über das Niederschlagswasser und die Wasserspeicherfunktion des Bodens. In diese Standortfaktoren wird nicht eingegriffen. Damit sind negative Wirkungen auf die umliegenden Gehölzbestände auszuschließen.

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich damit keine bedeutenden nachteiligen Veränderungen.

#### Schutzgut Boden

Analog zu den Ausführungen zum Schutzgut Wasser gilt, dass durch die architektonischen und gestalterischen Maßnahmen eine weitgehende Reduzierung der Eingriffswirkungen erreicht wird. Es verbleiben aber ca. 3.450 m<sup>2</sup> Fläche, die als Vollversiegelung anzusprechen sind. Hier sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht weiter realisierbar. Den größten Teil davon nimmt die neue Zufahrtsstraße ein, die aus Gründen der Betriebssicherheit nur mit befestigter Fahrbahndecke errichtet werden kann. Die ökologischen Bodenfunktionen gehen auf diesen Teilflächen verloren und sind nicht direkt ausgleichbar. Innerhalb des Plangebietes ist eine weitere Kompensation nicht möglich. Für das Schutzgut Boden verbleiben innerhalb des Plangebietes Beeinträchtigungen.

Eine Aufwertung der Bodenfunktionen wird durch die Entsiegelung der ehemaligen Zufahrt (ca. 1.200 m<sup>2</sup>) innerhalb des Parkgelände erreicht.

Ebenso eine Aufwertung der Bodenfunktionen kann für die Aufforstungsflächen, die im Zuge des Ausgleichs für die im Vorfeld vorgenommenen Waldrodungen erforderlich sind, angenommen werden.

#### Schutzgut Flora/Fauna

Der Eingriff erfolgt auf überwiegend geringwertigen Biotopflächen. Im wesentlichen sind es einjährige Rasenareale, die aus der Rodung von Waldbeständen hervor gegangen sind. Dieser Biotoptyp zeichnet sich durch eine geringe Entwicklungszeit und damit durch eine geringe Lebensraumqualität aus. Wahrscheinlich ist das Vorkommen von Ubiquisten, da für das Vorhandensein von Spezialisten keine Habitatfunktionen existieren.

Die Gestaltungsmaßnahmen schaffen neue Strukturen, die als Differenzierung der Biotopstruktur anzusehen sind. Damit können neue Lebensräume geschaffen werden, die als Kompensation für den Verlust der Rasenflächen durch Überbauung wirksam werden können.

Insgesamt verbleiben für das Schutzgut Flora/Fauna keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen bestehen.

## **12 HINWEISE ZUR GESTALTUNG**

Die nachfolgenden Hinweise dienen dazu, die vorgesehenen Maßnahmen so differenziert zu beschreiben, dass deren Wirkung auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt abgeschätzt werden können. Im Zuge der noch erforderlichen Ausführungsplanung werden diese als Rahmen zu verstehenden Angaben genau festgelegt. Dabei kann es zu punktuellen Differenzierungen oder Anpassungen kommen.

### **12.1 Baukörpergliederung**

Der Kubus des neuen Baukörpers wird über die Größe der überbaubaren Fläche bzw. der Grundfläche, sowie über die zulässigen Höhen bestimmt. Hierbei ist vor allem zu beachten, dass der Neubau in seiner Höhenentwicklung wesentlich niedriger bleibt als die vorhandene Villa Mumm.

Gewünscht ist ausserdem eine gestaffelte Höhenentwicklung der verschiedenen Baukörperteile, die die natürliche Topographie des Geländes aufnimmt. Die Höhe der Tiefgarage ist so festgelegt, dass die Kernparkbereiche nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. Die Höhe des Verbindungsbauteiles ist so gewählt, dass dieses nicht oberirdisch in Erscheinung tritt.

#### **12.1.2 Fassaden, Aussengestaltung**

Bei der Gestaltung der Fassaden ist eine gegliederte Ausführung vorgesehen. Großflächige, wenig strukturierte Verkleidungen, wie z.B. durch Sichtbeton sind ausgeschlossen. Die Fassaden werden nicht mit verspiegeltem Glas ausgeführt.

Die Fassadengestaltung wird im Detail in der weiteren Planung festgelegt.

Werbeflächen sind im Bereich der Gebäude nicht vorzusehen, weder auf den Dächern noch an den Fassaden. Nur im Zufahrtbereich von der jetzigen L 3005 ist ein Firmenschild zulässig, dessen Größe beschränkt ist auf maximal 1,50 m Breite und 1,00 m Höhe; die Oberkante ist nicht höher als 2,50 m über Gelände und somit deutlich niedriger als der vorhandene Bewuchs.

### **12.2 Gründächer**

Die Neubauten werden mit Flachdächern versehen. 60% der Dachflächen werden als Gründächer gestaltet.

Für die Gründächer ist ein Mindestaufbau von 25 cm vorgesehen. Damit lässt sich eine Begrünung mit Rasen, Stauden und (eingeschränkt) Sträuchern realisieren. Erreicht werden neben den optischen Effekten (Raumbildung, farbliche Aspekte im Ablauf der Vegetationszeit) auch ökologische Aufwertungen durch die Schaffung von (Teil-)habitaten für Insekten (Hautflügler) etc.

Der Aufbau des Gründaches erfolgt in den drei Funktionsschichten Schutzschicht, Dränschicht und Vegetationsschicht.

Die Auswahl der Gras-, Stauden- und Gehölzarten wird im Rahmen der Ausführungsplanung vorgenommen.

### 12.3 Einfriedigungen

Das Grundstück wird, auch um Wildverbiss im Bereich des denkmalgeschützten Parks auszuschließen, eingefriedet. Der Zaun erhält eine Höhe von höchstens 2,00 m und ist im Bereich der Grenze zu der jetzigen L 3005 um mindestens 2,00 m zurückgesetzt, so dass das optische Erscheinungsbild nicht gestört wird. Das Tor wird von der Einmündung in die derzeitige L 3005 zurückgesetzt und Rückstau in den öffentlichen Straßenraum so vermieden.

### 12.4 Straßenrandflächen, Böschungen

Nach Herstellung der Oberflächenprofile werden die Böschungsflächen, Bankette und Mulden - ca. 1.670 m<sup>2</sup> - mit einer Rasenansaat begrünt.

Empfohlene Saatgutmischung:

50 %	Agrostis stolonifera	Ausläufer-Straußgras
25 %	Poa trivialis	Gemeines Rispengras
20 %	Festuca arundinacea	Rohr-Schwingel
5 %	Lolium perenne	Ausdauernder Lolch

### 12.5 Randflächen/Böschungen um den Neubau

Um den Neubaukomplex werden Freiflächen nach den Erfordernissen der Verkehrssicherheit und nach den Belichtungsverhältnissen entstehen. Hierfür sind folgende Gestaltungselemente vorgesehen:

#### 12.5.1 Raseneinsaat

Ein Großteil der Freiflächen - ca. 5.530 m<sup>2</sup> - werden als Rasenflächen angelegt. Dies betrifft insbesondere die wieder angedeckten Bereiche der Tiefgarage

Gräserarten (95%):

10 %	Agrostis tenuis (capillaris)	Rot-Straußgras
25 %	Festuca ovina vulgaris	Schaf-Schwingel
15 %	Festuca rubra rubra	Ausläufer-Rot-Schwingel
15 %	Festuca rubra commutata	Horst- Rot-Schwingel
15 %	Festuca rubra trichophylla	Ausläufer-Rot-Schwingel
5 %	Lolium perenne	Ausdauernder Lolch
10 %	Poa pratensis	Wiesen-Rispengras

Kräuterbeimischung (5%):

0,2 %	Medicago lupulina	Hopfen-Klee
0,2 %	Lotus corniculatus	Gewöhnlicher Hornklee
0,1 %	Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
0,1 %	Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich
0,2 %	Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
0,2 %	Centaurea scabiosa	Skabiosen-Flockenblume
1,0 %	Vicia sativa	Saat-Wicke
1,0 %	Vicia villosa	Zottel-Wicke
2,0 %	Trifolium hybridum ssp. Hybridum	Schweden-Klee

#### 12.5.2 Gehölzpflanzungen

Teilflächen - ca. 2.500 m<sup>2</sup> - im Bereich zwischen der Zufahrtsstraße und dem Neubau sowie südlich des Neubaus im Übergangsbereich zur Parkanlage werden mit Gehölzen in Form von Strauch-

gruppen und Sträuchern und Hochstämmen bepflanzt. Ausgewählt wurden Arten, die bereits in der Parkanlage Verwendung gefunden haben. Diese Arten werden ergänzt durch heimische Gehölze. Sie sollten einen allmählichen Übergang von Park (Wiese) zum Wald ermöglichen.

#### Straucharten:

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera pileata	Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Pieris japonica	Lavendelheide
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Rhododendron i.S.	Rhododendron
Rosa i.S.	Rose
Spiraea i.S.	Spierstrauch
Syringa i.S.	Flieder
Viburnum i.S.	Schneeball
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus oxyacantha	Zweiggriffliger Weißdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum

#### Baumarten:

Abies alba	Weißtanne
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Juglans regia	Walnuß
Larix decidua	Lärche
Pinus silvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Wildkirsche
Pseudotsuga menziesii	Douglasie
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Taxus baccata	Eibe
Tsuga canadensis	Hemlocktanne
Acer campestre	Feld-Ahorn
Robinia pseudoacacia	Robinie
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Castanea sativa	Eßkastanie

### 12.5.3 Steinmauer

Auf der Südseite des Neubaus ergeben sich durch die Lage der Tiefgarage neue Böschungsflächen, die in das bestehende Gelände integriert werden müssen. Um die Neigung der neuen Böschung gering zu halten, wird auf der Stirnseite des Gebäudes eine Trockenmauer mit Schiefermaterial angelegt. Bei einer Höhe von ca. 1,5 m kann so etwa ein Drittel der Höhendifferenz zwischen Gebäudekante und Geländehöhe abgefangen werden. Die anschließende Böschung lässt sich leichter an die bestehenden Geländebeziehungen anpassen.

### 12.6 Parkpflege

Für die Parkpflege wurden im Auftrag des Finanzamtes Frankfurt / Liegenschaftsstelle im April 1999 eine Gartendenkmalpflegerische Leitkonzeption erarbeitet (Dipl.-Ing. Irmela Löw, Frankfurt). Die Werterhaltung des Parks wird auf Basis dieser Konzeption in Rahmen der Unterhaltung des Anwesens durch den Investor geschehen.

Der historische Baumbestand ist langfristig zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Einzelbäume sind möglichst am gleichen Standort mit der selber Art (Habitus und Farbe) nachzupflanzen. Vorgesehen sind Rodungen einzelner jüngerer Strauch- und Baumpflanzungen, die nicht dem gestalterischen Konzept des Parks entsprechen.

Zur Bewässerung des Parkareals wird - soweit verfügbar - Wasser aus den Zisternen verwendet. Soweit Beleuchtungen des Außenbereichen (Parkwege, Zufahrtsstraße, Außenzonen der Bauten) eingerichtet werden sollen, werden Lampen verwendet, die zu geringstmöglichen Ablenkungseffekten in der Insektenwelt (z.B. Na-Hochdrucklampen) führen.



Landschaftschutzgebiet Taunus - Ausschnitt