

## BEBAUUNGSPLAN

'WESTLICHE ORTSKERNUMGEHUNG OBERHÖCHSTADT, K 769 NEU'

## BEGRÜNDUNG

INHALT	SEITE
1 RECHTSGRUNDLAGE	2
2 GELTUNGSBEREICH	2
3 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	3
3.1 Generelle Zielsetzung	3
3.2 Bestehende Straßen- und Verkehrsverhältnisse	3
3.3 Linienführung	4
3.4 Geplante Verkehrskonzeption	8
4 LANDSCHAFTSPLANUNG UND GRÜNORDNUNG	11
4.0 Landschaftsstruktur	11
4.1 Flächennutzung	12
4.2 Natürliche Grundlagen	13
4.3 Nutzungskonflikte/Nutzungseignung	15
5 LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN	18
5.1 Aufgabenstellung	18
5.2 Örtliche Situation	18
5.3 Grundlagen	18
5.4 Dimensionierungszielwerte für aktiven Lärmschutz	19
5.5 Verkehrsbelastungen gemäß GVP Stadt Kronberg	20
5.6 Emissionen	21
5.7 Lärmschutzmaßnahmen und Immissionen	22
6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	26
7 DURCHFÜHRUNG	30

## 1 RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt. Er ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kronberg, dem Entwurf zum Flächennutzungsplan des UVF und dem Landschaftsplan der Stadt Kronberg entwickelt worden.

Der auf der Grundlage des § 4 des Hessischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) vom 19. September 1980 (GVBl. II 881-17) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes parallel erstellte Grünordnungsplan ist gemäß § 9 Abs. 4 BBauG mit seinen Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert worden.

## 2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke der Stadt Kronberg, Gemarkung Oberhöchstadt:

Flur 13:

Flurstücke 1/1, 1/2, 2 tlw., 3 tlw., 4 tlw., 250 tlw.

Flur 15:

Flurstücke 218/4 tlw., 250/2, 250/3, 256/1 tlw., 272/1 tlw.

Flur 16:

Flurstücke 113/1, 115, 116/1, 116/2, 118/2, 118/3, 118/4, 119, 120, 121, 122 tlw., 123 tlw., 124, 125, 126, 127, 128, 129 tlw., 130 tlw., 131 tlw., 239 tlw., 240, 254, 248 tlw., 142, 143, 144 tlw. 145 tlw., 172 tlw., 173 tlw., 258 tlw., 249 tlw., 174 tlw., 175/1 tlw., 175/2 tlw., 325/176, 326/176, 178, 324/180, 250 tlw.

Die Grenze des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

STADT KRONBERG	SK
WESTLICHE ORTSKERNUMGEHUNG OBERHÖCHSTADT, K 769 NEU	K 769 neu
BEBAUUNGSPLAN - BEGRÜNDUNG	180483

### 3 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

#### 3.1 GENERELLE ZIELSETZUNG

Mit dem Bau der als Kreisstraße K 769 neu geplanten 'Westlichen Ortskernumgehung, Oberhöchstadt' sollen in erster Linie die bestehenden Verkehrsprobleme im Ortskern von Oberhöchstadt nachhaltig behoben werden. Darüberhinaus dient der neue Straßenzug der äußeren Erschließung des in der Planaufstellung befindlichen Baugebietes 'Am Henker', dessen Erschließung im übrigen nur über die Limburger Straße möglich wäre und hier zu verschärften Verkehrsproblemen führen würde.

Ferner soll mit der Planung der Ausbau eines zusammenhängenden Fuß- und Radwegenetzes weiter betrieben werden.

Auf der Grundlage des Landschaftsplanes soll eine den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechende Einfügung der Straßenbaumaßnahmen in die Landschaft sichergestellt werden.

Für ausreichende Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem geplanten Baugebiet 'Am Henker' soll Sorge getragen werden.

#### 3.2 BESTEHENDE STRASSEN- UND VERKEHRSVERHÄLTNISSE

Die vorhandene K 769 verläuft von der L 3015 (Am Kirchberg) über die Oberurseler Straße und Schönberger Straße. Die Gegenrichtung nach Oberursel wird über die Stadtstraßen Limburger Straße, Sodener Straße zur L 3015 (Am Kirchberg) geführt.

Die Oberurseler Straße, Limburger Straße und Sodener Straße sind Einbahnstraßen. Die Linienführung ist sehr winkelig, kurvenreich und unübersichtlich.

Der Anschluß der Sodener Straße an die L 3015 - Am Kirchberg ist aufgrund der ungünstigen Anschlußrichtungen und der geringen Sichtverhältnisse ein Unfallschwerpunkt.

Der Ortskern von Oberhöchstadt ist durch den Durchgangsverkehr auf der K 769 und in der Gegenrichtung auf den Stadtstraßen sehr stark belastet.

Die Fahrbahnbreiten betragen zum Teil nur ca. 4,0 m. Gehwege fehlen größtenteils ganz oder sind nicht ausreichend dimensioniert. Radwege sind in den genannten Streckenabschnitten nicht vorhanden. Starkes Fußgängeraufkommen besteht zum Ortskern (Dalles) mit seinen zahlreichen Geschäften. Die Anzahl der Radfahrer ist besonders hoch. Für Fußgänger und Radfahrer besteht eine erhöhte Gefährdung.

An der Schönberger Straße, zwischen Schönberg und Oberhöchstadt, liegt die Gesamtschule 'Auf der Heide'. An der Schönberger Straße, im Bereich der Schule und an der L 3015 außerhalb Oberhöchstadt in Richtung Oberursel, sind von der Fahrbahn getrennt geführte Radwege vorhanden. Der Linienbus durchfährt die K 769 und in der Gegenrichtung die engen, kurvenreichen Ortsstraßen ohne einen einzigen Haltepunkt.

### 3.3 LINIENFÜHRUNG

Bereits vor mehreren Jahren, als die Konzeption für eine westliche Ortskernumgehung von Oberhöchstadt entwickelt wurde, wurden grundsätzliche Alternativen für die Linienführung untersucht. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde erneut die Forderung nach einer anderen Linienführung erhoben (Abb. 1), die nur im Zusammenhang mit der geplanten L 3005 realisierbar wäre.

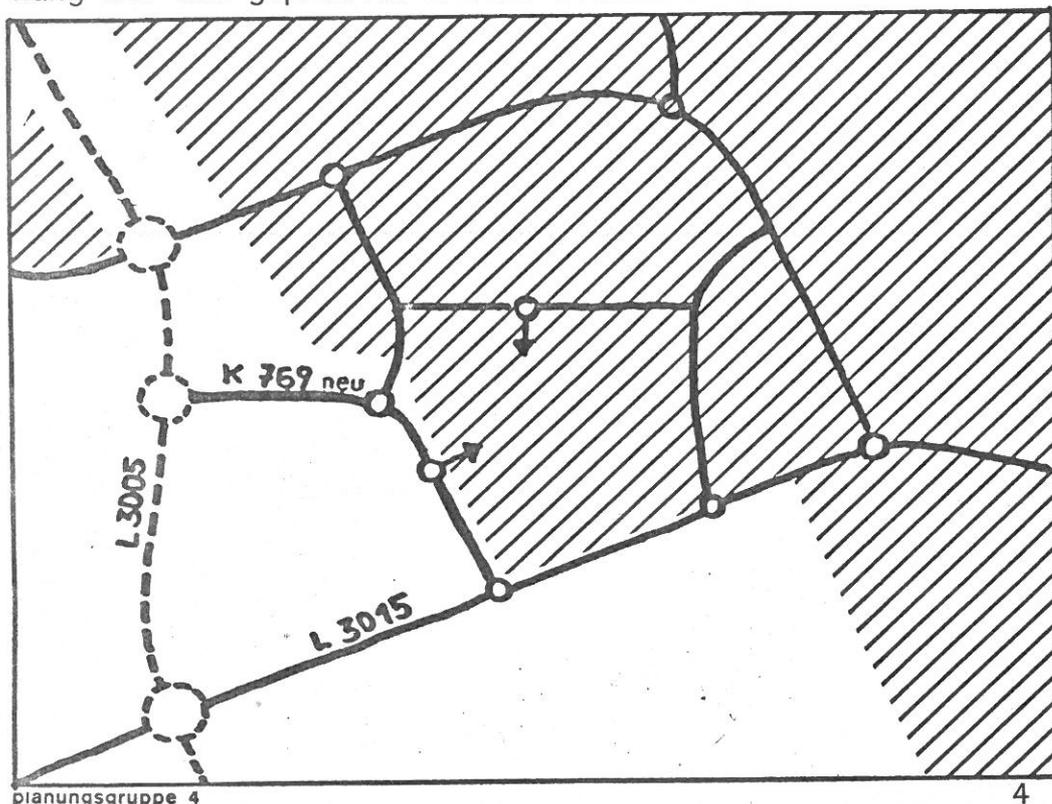


Abb. 1

Dazu wird festgestellt, daß die Aufgaben dieser beiden neuen Straßen grundsätzlich verschieden sind und die geplante Ortskernumgehungsstraße (K 769 neu) in keinem Zusammenhang mit der geplanten L 3005 neu steht.

Die beabsichtigte Verkehrsberuhigung für den Ortskern ist nicht möglich, da die vorgeschlagene Linienführung keinen Ersatz für die derzeitigen Hauptverkehrsadern von Oberhöchstadt darstellen kann. Bei der angeregten Linienführung würde lediglich die Limburger Straße zwischen Brunnenweg und Schönberger Straße (9 Wohnhäuser) entlastet. Dafür tritt eine Erhöhung der Belastung in der Schönberger Straße zwischen Fichtenstraße und geplanter L 3005 neu (ca. 15 Wohnhäuser) ein. Darüberhinaus erscheint es zweifelhaft, ob eine Verknüpfung mit der L 3005 neu technisch möglich ist (Knotenpunktabstand).

Eine technisch realisierbare Lösung, die den Stadtteil Oberhöchstadt vollständig umgeht (Abb. 2), weist ähnliche Mängel wie Abb. 1 auf.

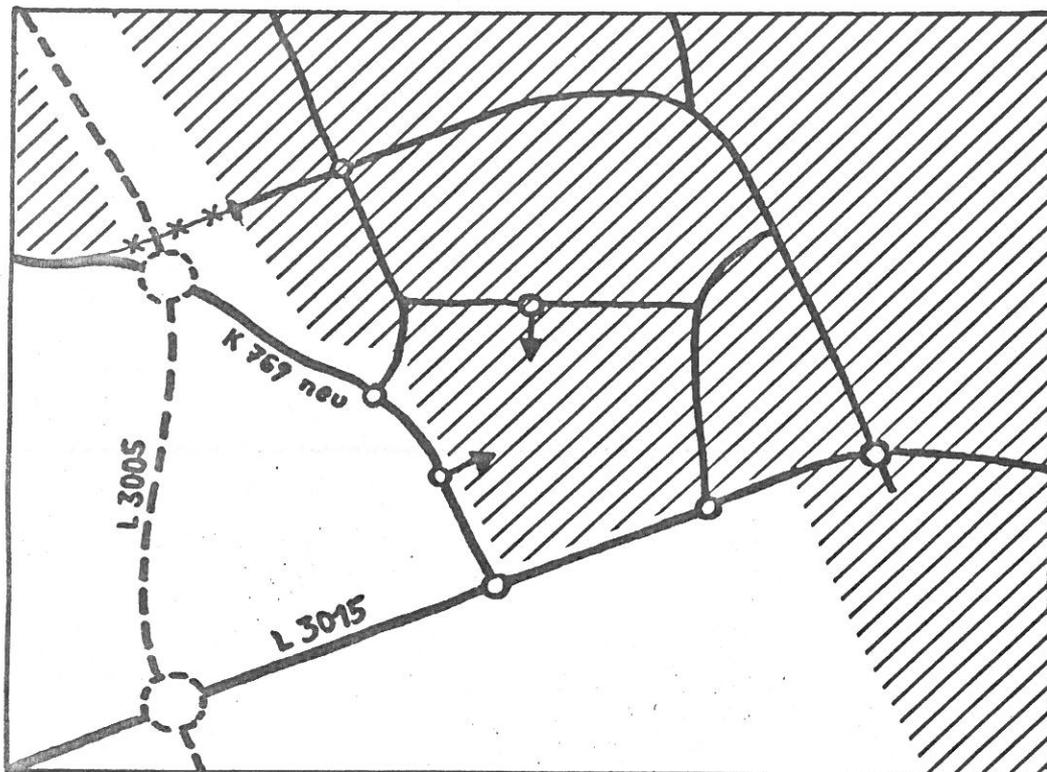


Abb. 2

Dem Vorteil, daß dabei eine echte Ortskernumgehung geschaffen würde, stehen als Nachteil Gesichtspunkte des Landschaftsverbrauches und der hohen Baukosten gegenüber. Darüberhinaus wird eine Stadtteilumgehung nicht mehr in vollem Umfang der Zielsetzung einer möglichst engen Ortskernumgehung gerecht.

Insbesondere führen die erheblich verlängerten Wege für den Linienbusverkehr zu einer wirtschaftlich nicht mehr vertretbaren und für den Verkehrsteilnehmer nicht mehr attraktiven Versorgung des Stadtteils Oberhöchstadt. Es wird bei diesem Konzept daher die Möglichkeit der weitestgehenden Verkehrsberuhigung im Ortskern in Frage gestellt.

Eine Verlegung der Linienführung der K 769 neu würde eine Änderung der Aufgabe des neuen Straßenzuges bedeuten. Es würde sich dann um keine Ortskernumgehungsstraße sondern um eine Verbindungsstraße Schönberg - Oberursel handeln.

Die vorliegende Linienführung (Abb. 3) wird mit den geplanten verkehrslenkenden Maßnahmen im Kerngebiet von Oberhöchstadt zu einer weitgehenden Verkehrsberuhigung führen (siehe Abs. 3.4).



Abb. 3

Die derzeitige Verkehrslage mit der Kreisstraße als Einbahnstraße und Benutzung von Stadtstraßen mit den vorhandenen Engpässen und Gefahrenstellen wird durch den neuen Streckenabschnitt erheblich verbessert.

Die Linienführung ist im einzelnen durch die bestehende Bebauung und die Topographie bestimmt. Sie wurde aus verschiedenen Varianten gewählt. Eine Wahllinie sah vor, die Limburger Straße erst zwischen den Häusern Nr. 43 und Nr. 41 zu verlassen und dann wieder auf die gewählte Linie einzuschwenken. Diese wurde aufgrund der dabei notwendigen engen Kurven und der längeren Strecke abgelehnt.

Von Anwohnern der Limburger Straße wurden Bedenken wegen der Heraufstufung als Kreisstraße geltend gemacht, zumal diese Straße 1968 zur Ortsstraße herabgestuft wurde und danach mit ruhigeren Verkehrsverhältnissen gerechnet wurde. Ohne den Bau der L 3005 wird mit einer deutlichen Mehrbelastung gerechnet. Die Heraufstufung einer Ortsstraße als Kreisstraße ist als solches jedoch nicht zu beanstanden.

Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Limburger Straße läßt sich bei diesem Konzept nicht vermeiden. Sollte eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens eintreten, so können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen Ansprüche auf passive Lärmschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Der Anschlußpunkt an die L 3015 war bestimmt durch die bestehende Bebauung und dem Abstand zur vorhandenen Einmündung der Sodener Straße/L 3015 Am Kirchberg. Außerdem konnte die Stadt Kronberg das Vorkaufsrecht für die Parzellen 325/175 und 326/176 nutzen und diese Flächen für die geplante Straßenbaumaßnahme erwerben.

Die Linienführung im Höhenplan sieht eine möglichst nahe Anpassung an das vorhandene Gelände vor. Dies ist besonders wichtig, da entlang der Ortskernumgehungsstraße zum Baugebiet 'Henker' ein Lärmschutzwall erforderlich wird (siehe Abs. 5: Lärmschutzmaßnahmen).

Die Streckenabschnitte der K 769 neu und der L 3015 befinden sich innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen. Die Ausbaugeschwindigkeit von  $V_E = 50$  km/h wurde eingehalten.

### 3.4 GEPLANTE VERKEHRSKONZEPTION

Nach Fertigstellung der Ortskernumgehungsstraße K 769 neu soll das Einbahnsystem in Oberhöchstadt geändert werden. Die Oberurseler Straße soll Einbahn in Richtung Dalles (Altes Rathaus Oberhöchstadt) bleiben. Ebenso soll die Einbahn in Richtung L 3015 Am Kirchberg in der Stadtstraße Sodener Straße bleiben.

Die Einbahnrichtung soll in der Oberurseler Straße, zwischen Altkönigstraße und Dalles in Richtung Dalles und die Limburger Straße von Dalles in Richtung K 769 neu Ortskernumgehungsstraße, umgedreht werden.

Die Verkehrsprobleme im Ortskern von Oberhöchstadt werden mit diesem Bebauungsplan insofern gelöst, als danach eine Einbahnregelung möglich ist, die kein Durchfahren des Ortskern mehr ermöglicht. Das Verkehrsaufkommen reduziert sich dadurch auf den reinen Ziel- und Quellverkehr.

Die Anbindung der Stadtstraße Sodener Straße an die L 3015 Am Kirchberg ist im Bebauungsplan 'Henker' hinsichtlich der Sichtverhältnisse verkehrstechnisch zu verbessern.

Für den Linienbusverkehr des FVV (Linie 918) wird eine neue Linienführung angestrebt, die den Ortskern Oberhöchstadt nicht mehr belastet. Die Buslinie könnte zügig über die K 769 neu geleitet werden und könnte damit auch das Baugebiet 'Am Henker' erschließen. Dementsprechend ist an der geplanten westlichen Ortskernumgehung eine Bushaltestelle mit beidseitigen Haltebuchten vorgesehen.

Die FVV regte an, im Sinne einer beschleunigten Busführung auf die Haltebuchten zu verzichten.

Die Ortspolizeibehörde hat hier jedoch Bedenken aus Verkehrssicherheitsgründen angemeldet. Aufgrund der Breite der Busse von ca. 2,8 m müßte der in gleicher Richtung fließende Individualverkehr auf die Gegenfahrbahn ausweichen. Dies erfolgt weiterhin im Scheitelpunkt einer langgezogenen Kurve, was die Übersichtlichkeit erheblich einschränkt. Darüberhinaus bringen die Busbuchten an den Haltestellen für die Fahrgäste eine größere Sicherheit, daß diese sich nicht unmittelbar am Fahrbahnrand aufhalten müssen. Es sollten daher auf jeden Fall die Flächen für Busbuchten gesichert werden.

STADT KRONBERG	SK
WESTLICHE ORTSKERNUMGEHUNG OBERHÖCHSTADT, K 769 NEU	K 769 neu
BEBAUUNGSPLAN - BEGRÜNDUNG	180483

Unter Berücksichtigung der vorhandenen und seitens der Stadt Kronberg geplanten Haltestellen kann der gesamte Ortskern und das Neubaugebiet Henker mit Einzugsradien von max. 250 m für den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen werden. Diese Planungen bedürfen jedoch noch der Abstimmung mit dem FVV.

Der Streckenabschnitt der Schönberger Straße zwischen Limburger Straße und Altkönigstraße würde durch die geänderte Einbahnlösung in Oberhöchstadt doppelt befahren. Für den Linienbus tritt eine Verlängerung der Strecke von ca. 700 m auf. Dafür entfallen die verkehrsun günstigen Fahrten durch die engen Ortsstraßen von Oberhöchstadt. Durch die geschätzte kürzere Fahrzeit kann der Nachteil einer längeren Wegestrecke in Kauf genommen werden.

Den Mehrkosten der verlängerten Linienführung stehen künftige Mehreinnahmen aus dem Baugebiet 'Am Henker' gegenüber.

Die westliche Ortskernumgehungsstraße ist in der Neubaustrecke gemäß RAST-Q als 2-spurige anbaufreie Sammelstraße mit beidseitigen Pflanzstreifen und Radwegen und einseitigem Gehweg an der Ostseite geplant. An der L 3015 ist ein einseitiger kombinierter Geh- und Radweg vorgesehen. Die Radwege sind Bestandteil eines großräumigen Radwegenetzes. An der Gesamtschule 'Auf der Heide' ist ein Radweg vorhanden. Für den Radweg entlang der L 3015 ist der 1. Abschnitt vom Altenheim Krontal bis zum 'Sodener Stock' (Kreuzung L 3005/L 3015) bereits fertiggestellt. Der 2. Abschnitt bis zur Stoltze Straße steht kurz vor Baubeginn. Im Bereich des Bebauungsplanes 'Sodener Straße' ist die Weiterführung dieses Radweges vorgesehen. In Richtung Oberursel besteht ein Radweg bis zur Waldsiedlung. Von der Waldsiedlung bis Oberursel ist ein Radweg von der Stadt Oberursel gebaut.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bushaltestelle ist eine kombinierte Fuß- und Radwegunterführung vorgesehen. Diese Fuß- und Radwegführung über bestehende Feldwege zum Oberen Lindenstruthweg ist die kürzeste Verbindung von Oberhöchstadt zum Bahnhof in Kronberg.

STADT KRONBERG	SK
WESTLICHE ORTSKERNUMGEHUNG OBERHÖCHSTADT, K 769 NEU	K 769 neu
BEBAUUNGSPLAN - BEGRÜNDUNG	180483

Der Anschluß der K 769 neu an die Limburger Straße erfolgt über bebaute Grundstücke. Um die Flächeninanspruchnahme gering zu halten, wurden die Nebenanlagen reduziert und der Regelquerschnitt eingeengt. Ein unter Denkmalschutz stehendes Wegekreuz muß durch die geplanten Straßenbaumaßnahmen versetzt werden und soll nach Möglichkeit im Kreuzungsbereich einen neuen Standort erhalten.

Der Anschluß der K 769 neu an die L 3015 erfolgt nach Knotenpunktstyp II der RAL - K1 mit Dreiecksinsel und Tropfen. Er ist so gestaltet, daß eine eventuell erforderliche Lichtsignalanlage errichtet werden kann.

Im Zusammenhang mit der Anbindung der K 769 neu an die L 3015 wird die Zufahrt zu der gegenüberliegenden Tankstelle über den verlegten Wirtschaftsweg und einer Linksabbiegespur verkehrssicher gestaltet. Die südwestliche Zufahrt und Ausfahrt muß aus Gründen der Verkehrssicherheit geschlossen werden. Ersatz für die Zu- und Ausfahrt wird an dem verlegten Wirtschaftsweganschluß geschaffen. Dieser ist ausreichend dimensioniert und mit einer Lichtsignalanlage gesichert. Alle Fahrbeziehungen sind möglich. Die nordöstliche Ausfahrt an der L 3015 kann erhalten bleiben oder in Richtung Kirchberg verschoben werden.

Für die Anlage eines Gehweges südöstlich der L 3015 ist im Tankstellenbereich ein Geländestreifen erforderlich, der von maximal ca. 0,60 m nach ca. 20 m auf 0,0 m Breite ausläuft.

Die Feldwege bei KM 0.2 - 70 und 0.3 + 40 werden an die Ortskernumgehungsstraße nicht wieder angeschlossen.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen westlich der K 769 neu ist über die Limburger Straße und den Feldweg Flurstück 247 gesichert. Über den Feldweg, Parzelle 250, besteht auch eine Anbindungsmöglichkeit an den Feldweg Parzelle 249. Dieser kann jedoch als provisorisch angesehen werden, da die Parzelle 249 im künftigen Baugebiet Henker liegt und dadurch ihre Funktion als Feldweg verliert. Eine Anbindung der Parzelle 249 an die Sodener Straße muß aus Verkehrssicherheitsgründen abgelehnt werden. Im übrigen bestehen weitere Anbindungsmöglichkeiten der Feldflure über die Schönberger Straße und über die Stoltze Straße.

#### 4 LANDSCHAFTSPLANUNG UND GRÜNORDNUNG

Inhalte des Grünordnungsplanes sind die Ermittlung der natürlichen und anthropogenen (vom Menschen beeinflussten) Grundlagen, deren Bewertung sowie die Entwicklung von Lösungsvorschlägen, in denen die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt sind.

Die Landschaftsanalyse ist geltungsbereichsübergreifend für die Bebauungspläne 'Am Henker', 'Westliche Ortskernumgehung Oberhöchstadt, K 769 neu' und 'Sodener Straße' erstellt worden. Dieses Vorgehen ergab sich aus der Nachbarschaft der Bebauungspläne und berücksichtigt den landschaftlichen Zusammenhang.

Die Daten und Fakten, die zur Ermittlung der Planungsgrundlagen dienen, resultieren aus den verschiedensten vorhandenen Untersuchungen und Planungen sowie einer ausführlichen Begehung und Kartierung im Oktober 1981.

Der Grünordnungsplan ist mit der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, der Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz und dem Hochtaunuskreis als untere Naturschutzbehörde abgestimmt.

##### 4.0 LANDSCHAFTSSTRUKTUR

Das im Plan O 'Landschaftsstruktur' dargestellte Umfeld der Bebauungspläne 'Am Henker', 'K 769 neu' und 'Sodener Straße' stellt die Verteilung der verschiedenen landschaftlichen Strukturen dar.

Nördlich von Oberhöchstadt liegt ein ausgedehntes Waldgebiet (Oberhöchstädter Wald, Weißkirchner Wald, Steinbacher Wald) am Südhang des Taunus. Dieses Waldgebiet trägt erheblich zur Belebung des Landschaftsbildes bei und dient besonders auch der Erholungsnutzung. Hinzu kommt die ausgeprägte ökologische Bedeutung von geschlossenen Waldgebieten.

Aus dem Taunusbereich fließen der Waldwiesenbach, der Stuhlbergbach und weiter westlich der Westerbach, der als Hauptvorfluter für den gesamten Kronberger Raum gilt, in Richtung Süden.

STADT KRONBERG	SK
WESTLICHE ORTSKERNUMGEHUNG OBERHÖCHSTADT, K 769 NEU	K 769 neu
BEBAUUNGSPLAN - BEGRÜNDUNG	180483

Entlang der Bäche erstrecken sich ausgedehnte Freiflächen, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden und aufgrund ihrer Struktur eine besondere Bedeutung für den Klimaschutz haben. Diese Frischluftschneisen tragen zur Belüftung der angrenzenden Orte bei und sind regional bis nach Frankfurt wirksam.

Von den Baugebieten aus erstrecken sich Fuß- und Radwegeverbindungen in die freie Landschaft, die in ihrer Struktur langfristig so zu sichern sind, daß sie den Naturhaushalt im Bereich der freien Landschaft nicht beeinträchtigen.

#### 4.1 FLÄCHENNUTZUNG

Die Geltungsbereiche der o.g. Bebauungspläne sind im gegenwärtigen Zeitpunkt von der Flächennutzung her stark differenziert. Bebauung besteht überwiegend entlang der Limburger Straße im Norden und der Sodener Straße im Osten. Hinzu kommen weniger geschlossene Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches 'Sodener Straße' im Südbereich.

Die für Wohnen und/oder Gewerbe genutzten Grundstücke weisen unterschiedlich große Zier- oder Nutzgärten auf, die fast ausschließlich auf der der Straßen abgewandten Seite der Bebauung liegen. Gestaltete Vorgärten zur Straße sind nur beschränkt vorhanden.

Auf den nicht bebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Am Henker' befinden sich kleinere landwirtschaftliche Nutzflächen, auf denen Ackerbau oder Obstkulturen betrieben werden.

Zwei Teilflächen dienen als Tierauslauf. Ein großer zusammenhängender Bereich wird nicht mehr genutzt und ist als Brache definiert. Darin eingelagert sind einige Kleingärten bzw. Grabelandflächen.

Die für die westliche Ortskernumgehung Oberhöchstadt, K 769 neu benötigten Flächen werden durch teilweise in Kultur stehende und teilweise brachliegende Obstbaumbestände geprägt.

Im Geltungsbereich 'Sodener Straße' sind die unbebauten Flächen landwirtschaftlich genutzt. Die Ausdehnung der Obstkulturfläche ist hier sehr stark und wird durch Ackerflächen ergänzt. Kleinere Teilflächen dienen der Viehhaltung.

Zusätzlich zu den vorhandenen Straßen existieren zahlreiche Feldwege, die zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen dienen.

#### 4.2 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

Die im Plan 2 'Natürliche Grundlagen' dargestellten Bereiche haben aufgrund ihrer Struktur eine gewisse Wertigkeit für den Naturhaushalt und müssen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Das natürliche Gelände fällt von Nordwesten in Richtung Südosten zum Waldwiesenbach von 220 m ü.NN bis auf 198 m ü.NN. Die Hangneigung beträgt dabei ca. 5-8 %.

In der 'Geologischen Karte von Preußen und den benachbarten Ländern' aus dem Jahre 1929 ist ein Teilbereich als alluviale Lehm- und Feinsandaufschüttung der Haupt- und Nebentäler dargestellt. An zwei Punkten im Gelände sind dabei auch Quellen ausgewiesen. Diese Ausweisung im Zusammenhang mit den alten Entwässerungsgräben, die heute allerdings überwiegend zugewachsen sind und einen verhältnismäßig feuchten Teil im Zentrum des Geltungsbereiches 'Am Henker', deuten auf ein verstärktes Vorkommen von Schichten- oder Hangwasser hin. Unterstützt wird diese Einschätzung durch das vorhandene Drainagenetz im Bereich des Geltungsbereiches 'Sodener Straße'. Die vorhandene Schichtenwassersituation muß bei der geplanten Bebauung berücksichtigt werden.

Die Bodenkarte von Hessen weist als Bodenart für den gesamten Bereich die Parabraunerde aus, die im allgemeinen als günstiger Ackerboden gilt.

Die als Brache ausgewiesenen Bereiche sind Landschaftseinheiten, die überwiegend auf ehemaligen Obstkulturflächen entstanden sind.

STADT KRONBERG	SK
WESTLICHE ORTSKERNUMGEHUNG OBERHÖCHST, K 769 NEU	K 769 neu
BEBAUUNGSPLAN - BEGRÜNDUNG	180483

Nach der Beendigung der Streuwiesennutzung haben sich hier in Abhängigkeit der vorhergehenden Nutzung reich strukturierte Vegetationseinheiten gebildet, die als ein potentieller Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger bezeichnet werden können. Teilweise ist dabei die Nutzung der Obstbäume völlig zurückgegangen bzw. sehr reduziert.

Die noch in Kultur stehenden Obstbaumbestände haben in Verbindung mit denen auf den Brachflächen ebenfalls eine Bedeutung für den Landschaftshaushalt. Hinzu kommt die Steigerung der Erlebnisvielfalt der Landschaft durch die Struktur der Obstbaumgruppen.

Alle vorhandenen Gehölzgruppen, Hecken und Einzelbäume haben für den Landschaftshaushalt eine gewisse Bedeutung. Obwohl es sich nicht in allen Bereichen um bodenständige Arten handelt (speziell im Bereich der gestalteten Gärten) sind diese Landschaftselemente Lebensraum für die verschiedensten Tiere und tragen erheblich zur Belebung des Landschaftsbildes bei.

Prägende Arten bei den Einzelbäumen sind Ahorn (*Acer platanoides*), Birke (*Betula pendula*), Eiche (*Quercus robur*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Walnuss (*Juglans regia*), Weide (*Salix alba*) und Obstbäume (überwiegend Kirschen). Die prägenden Arten bei den Gehölzgruppen sind Brombeeren, Haselnuss, Weide und Weißdorn sowie Jungaufwuchs der angrenzenden Einzelbäume. Die vorhandenen Großbäume sind bei der Bebauung zu berücksichtigen. Die geschlossenen Gehölzgruppen sollen innerhalb der vorgesehenen Grünanlagen erhalten bleiben.

Die vorhandenen Weißdorn- und Haselnußhecken im Geltungsbereich 'Am Henker' sollten soweit wie möglich erhalten bleiben.

Die potentiell-natürliche Vegetation für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne ist der Eichen-/Buchenwald. Entsprechend müssen bei den Festsetzungen von Gehölzarten zur Abpflanzung der Baugebiete zur freien Landschaft Arten verwendet werden, die dieser Pflanzengesellschaft entsprechen.

Die südwestlich des Geltungsbereiches 'Am Henker' bzw. 'K 769 neu' und nordöstlich des Geltungsbereiches 'Sodener Straße' angrenzenden großen landwirtschaftlichen Nutzflächen können als Quellen für Frischluft angesehen werden (s. 4.0 Landschaftsstruktur). Für die Frischluft muß besonders in Strahlungs Nächten im Bereich Sodener Straße ein Abfluß in Richtung Waldwiesenbach sichergestellt sein (Vermeidung von Spät- oder Frühfrostgefahren für die Obstkulturen).

Aus der Sicht der Landschaftsplanung bestehen im Bereich der 'K 769 neu' keine besonders wertvollen Elemente des Naturhaushaltes. Die für Brachflächen allgemein gültige Wertigkeit für den Naturhaushalt trifft zwar auch hier zu, jedoch wird für die betroffenen Bereiche im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen (auch in den angrenzenden Bebauungsplänen) ausreichend Ersatz geschaffen.

#### 4.3 NUTZUNGSKONFLIKTE/NUTZUNGSEIGNUNG

Die im Plan 3 dargestellten Nutzungskonflikte erfordern bei der Planung besondere Berücksichtigung. Die unzureichend abgepflanzten Baukörper (Tankstellen bzw. Gewerbebauten) erfordern zur besseren Einpassung in das Landschaftsbild eine direkte Abpflanzung mit standortgerechten Gehölzen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches 'Am Henker' liegenden bzw. daran angrenzenden vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe können als Quelle für Geruchsemissionen gelten.

Die vorgesehene Grünanlage im Geltungsbereich 'Am Henker' soll die notwendigen Spielflächen beinhalten und gleichzeitig eine Fuß- und Radwegeverbindung (Grünzug) von der freien Landschaft in die Ortsmitte von Oberhöchstadt ermöglichen.

Das Baugebiet 'Sodener Straße', insbesondere die im nordöstlichen Teil des Baugebietes, südwestlich der geplanten K 769 neu gelegene Bebauung, stellt einen Querriegel für die regional wichtige Frischluftschneise zum Waldwiesenbach dar.

STADT KRONBERG	SK
WESTLICHE ORTSKERNUMGEHUNG OBERHÖCHSTADT, K 769 NEU	K 769 neu
BEBAUUNGSPLAN - BEGRÜNDUNG	180483

Abweichend von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Kronberg ist das gesamte Baugebiet 'Sodener Straße' im Regionalen Raumordnungsplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Untermain (RPU) und im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. In der Fortschreibung des RROP sind die Flächen zusätzlich als Regionaler Grünzug dargestellt. Damit ist angedeutet, daß langfristig eine Beseitigung dieser baulichen Barriere wünschenswert wäre.

Diese Zielsetzung ist jedoch unter Abwägung öffentlicher und privater Belange aus rechtlichen und wirtschaftlichen Gründen nicht realisierbar. Die bestehende Bebauung genießt Bestandsschutz. Darüberhinaus wäre weiterhin Spielraum für bauliche Veränderungen und Erweiterungen nach § 34 bzw. § 35 Abs. 4 und 5 BBauG gegeben. In jüngster Zeit sind mehrere Bauvorhaben rechtmäßig durchgeführt worden. Für weitere geplante Bauvorhaben liegen genehmigte Bauvoranfragen bzw. Baugenehmigungen vor.

Der Zielsetzung kann daher nur insoweit gefolgt werden, als unter sinnvoller Arrondierung des Baugebietes keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Deshalb soll unter teilweiser Berücksichtigung der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes der RPU und des Vorentwurfs zum Flächennutzungsplan des UVF im Bereich Sodener Straße/ K 769 neu ein möglichst breiter Streifen von der Bebauung freigehalten werden.

Die als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesenen Teile im Bereich 'Sodener Straße' sollen einerseits die standortbegünstigten Obstbaumkulturen ermöglichen und andererseits die überörtlich notwendige Frischluftschneise (gemäß Flächenschutzkarte) sicherstellen.

Die im Plan 3 dargestellte Nutzungseignung sieht dementsprechend eine Entwicklung vor, die die Ziele der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigt und ist im übrigen aus dem Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Kronberg entwickelt worden. Damit wird den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprochen.

STADT KRONBERG	SK
WESTLICHE ORTSKERNUMGEHUNG OBERHÖCHSTADT, K 769 NEU	K 769 neu
BEBAUUNGSPLAN - BEGRÜNDUNG	180483

Die vorgesehene Abschirmpflanzung mit standortgerechten Gehölzen schafft sowohl im Bereich 'Am Henker' als auch im Bereich 'Sodener Straße' eine landschaftsbildgerechte Eingliederung der Baugebiete.

Die L 3015 (Sodener Straße) und die geplante K 769 neu sollen Rad- und Fußwegeverbindungen sicherstellen und durch die Anpflanzung von Baumreihen landschaftsbildgerecht gegliedert werden.

#### QUELLEN:

- Landschaftsplan Kronberg  
StadtBauPlan 1977
  - Änderungsvorschläge zum Landschaftsplan  
StadtBauPlan 1979
  - Landschaftsrahmenplan Hessen 1979, Blatt 5916
- Regionaler Raumordnungsplan  
Untermain 1978
- Regionaler Raumordnungsplan  
Untermain Fortschreibung 1978/79
- Flächenschutzkarte von Hessen  
Blatt 5916, 1977
- Geologische Karte von Preußen und benachbarten  
deutschen Ländern, 1929

## 5 LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

### 5.1 AUFGABENSTELLUNG

Mit der lärmtechnischen Untersuchung sollen Notwendigkeit und Umfang eventuell erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des geplanten Baugebietes 'Am Henker' gegenüber der geplanten westlichen Ortskernumgehung Oberhöchstadt, K 769 neu, geklärt werden. Eventuell notwendige Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Sodener Straße, L 3015, sollen hier nur am Rande angesprochen werden und sind im übrigen im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne 'Am Henker' und 'Sodener Straße' zu klären.

### 5.2 ÖRTLICHE SITUATION

Das geplante Baugebiet 'Am Henker' wird im Norden von der Limburger Straße und im Westen von der geplanten Ortskernumgehung (K 769 neu), im Süden von der Sodener Straße (L 3015) tangiert. Die Neubauf Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Kronberg und im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan des UVF als Wohnbaufläche dargestellt und sollen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Das Gelände weist in südöstlicher Richtung eine Hangneigung von ca. 5-8 % auf.

Es ist eine 1- bis 3-geschossige Bebauung in offener und geschlossener Bauweise vorgesehen. Im Randbereich zur westlichen Ortskernumgehung ist ausschließlich 1-geschossige, offene Bauweise mit geneigten Dächern vorgesehen. Der Abstand zur K 769 neu soll i.Mittel ca. 25 m zur Fahrbahnachse aufweisen. Lediglich die bestehenden Gebäude an der geplanten Einmündung in die Sodener Straße und an der Limburger Straße weisen z.T. geringere Abstände auf.

### 5.3 GRUNDLAGEN

Grundlagen für die Berechnung und Beurteilung sind:

- Entwurf Verkehrslärmschutzgesetz in der Fassung vom 9.6.1981,
- Richtlinien für den Schallschutz an Straßen (RLS-81),
- Information Schall 03 einschließlich Ergänzungsblätter,

- DIN 18005, Vornorm 5/1971,
- DIN 18005, Entwurf 4/1976 (zurückgezogen),
- DIN 4109, Blatt 6,
- VDI-Richtlinie 2719, Schalldämmung von Fenstern.

Speziell für die durchzuführende Untersuchung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Bebauungsplan-Vorentwurf für die westliche Ortskernumgehung, K 769 neu,
- Konzepte zum Bebauungsplan-Vorentwurf 'Am Henker',
- Landschaftsplan-Vorentwurf für die Bebauungspläne 'Am Henker', 'Sodener Straße' und K 769 neu',
- Bauentwurf für die westliche Ortskernumgehung Oberhöchstadt, K 769 neu,
- Generalverkehrsplan Stadt Kronberg, Stand 1978, von Dipl.-Ing. Gerhard Scholz, Düsseldorf
- Verkehrskonzept für den Ortskern von Oberhöchstadt, Mai 1982.

#### 5.4 DIMENSIONIERUNGSZIELWERTE FÜR AKTIVEN LÄRMSCHUTZ

Immissionsgrenzwerte in dB(A) für Allgemeines Wohngebiet WA	tags	nachts
	6 - 22 h	22 - 6 h
Vornorm zur DIN 18005, Entw.1976	55	45
Entwurf Verkehrslärmschutzgesetz (an Straßen)	62	52

Die Vornorm zur DIN 18005 legt deutlich niedrigere Planungsrichtpegel fest, als diese im Entwurf zum Lärmschutzgesetz verankert wurden. Die Werte der DIN 18005 sind zwar wünschenswert, jedoch praxisfremd. Dieses sei an einem einfachen Beispiel nachgewiesen:

In einem Wohngebiet, das nicht durch äußere Lärmquellen beeinträchtigt wird, entstehen an der Erschließungsstraße bei nur 20 Kfz/h bereits 45 dB(A) in 25 m Abstand von der Fahrbahnachse.

Da die Gebäude in der Regel näher zur Fahrbahnachse stehen, erhöht sich der Schallpegel bei z.B. 15 m Abstand auf

STADT KRONBERG	SK
WESTLICHE ORTSKERNUMGEHUNG OBERHÖCHSTADT, K 769 NEU	K 769 neu
BEBAUUNGSPLAN - BEGRÜNDUNG	180483

47 dB(A), bei 10 m Abstand auf 49 dB(A). Abmindernde Faktoren durch Bewuchs etc. kommen nicht in Betracht, vielmehr sind durch Reflexion, Straßenzustand, Steigungen, Kreuzungen und dergleichen weitere Zuschläge zu berücksichtigen. Die Einhaltung des Planungsrichtpegels Nacht von 45 dB(A) ist nur möglich, wenn außer der Erschließungsstraße keine weiteren Schallquellen auf das Gebiet einwirken und das Verkehrsaufkommen sehr gering ist.

Die Vornorm weist auf diese Schwierigkeiten selbst hin und läßt daher Überschreitungen bis 10 dB(A) zu. Es erschien daher zweckmäßig, eine realistische Beurteilungsgrundlage heranzuziehen, die durch den Entwurf zum Verkehrslärmschutzgesetz gegeben ist. Da weder durch die Vornorm noch durch den Entwurf zum Verkehrslärmschutzgesetz eine Verbindlichkeit gegeben ist, werden die Immissionsgrenzwerte aus dem Entwurf zum Verkehrslärmschutzgesetz für Straßen der Planung zugrunde gelegt.

## 5.5 VERKEHRSELASTUNGEN GEMÄSS GVP STADT KRONBERG

Die Sodener Straße (L 3015) wies an der Zählstelle Q 9 im Mai 1978 eine Querschnittsbelastung von 2.855 Kfz/4 h (15-19 Uhr) auf. Im Planungsfall 4 werden für 1990 folgende Querschnitts-Spitzenstundenbelastungen prognostiziert:

Westliche Ortskernumgehung, K 769 neu, Süd	412 Kfz/h
Westliche Ortskernumgehung, K 769 neu, Nord	350 Kfz/h
Sodener Straße L 3015, östlich K 769 neu	904 Kfz/h

Da dem Planungsfall 4 die L 3005 (neu) als Bestandteil des Netzes zugrunde liegt, muß angenommen werden, daß die Belastung der K 769 neu ohne L 3005 (neu) deutlich höher liegen wird, als die Prognose ausweist. Hinzu kommt, daß durch entsprechende Einbahnregelung in der Oberurseler Straße jeglicher - auch ortsbezogener Durchgangsverkehr - unterbunden wird. Insgesamt wird geschätzt, daß die vorläufige Belastung der K 769 neu um knapp 50 % und die der L 3015 um rund 10 % höher liegen kann, als prognostiziert.

STADT KRONBERG	SK
WESTLICHE ORTSKERNUMGEHUNG OBERHÖCHSTADT, K 769 NEU	K 769 neu
BEBAUUNGSPLAN - BEGRÜNDUNG	180483

Um auf der sicheren Seite zu liegen, wird deshalb für die Lärmschutzuntersuchung von folgenden Querschnittsbelastungen ausgegangen:

Spitzenstunde tags	M
Westliche Ortskernumgehung, K 769 neu, Süd	600 Kfz/h
Westliche Ortskernumgehung, K 769 neu, Nord	500 Kfz/h
Sodener Straße L 3015, östlich K 769 neu	1.000 Kfz/h

Da Tagesganglinien nicht vorliegen, kann die nächtliche Querschnittsbelastung nur geschätzt werden. Es werden für die K 769 neu 10 % (50-60 Kfz/h) und für die L 3015 12 % (120 Kfz/h) zugrunde gelegt. Der Lkw-Anteil wird für die K 769 auf 4-5 % und für die L 3015 auf 7-8 % geschätzt.

## 5.6 EMISSIONEN

EMISSIONSPEGEL (im Abstand 25 m)	Mittelungspegel in dB(A)					
	L <sub>m,T</sub> (25)			L <sub>m,N</sub> (25)		
	K 769 Nord	neu Süd	L 3015	K 769 Nord	neu Süd	L 3015
MASSGEBLICHE VERKEHRSTÄRKE M (Kfz/h)	500	600	1.000	50	60	120
Mittelungspegel u. Diagramm I	65,0	66,0	69,0	55,0	56,0	59,5
Korrektur (Geschwindigkeit)	-4,0	-4,0	-3,0	-4,0	-4,0	-3,0
Abstand von Kreuzungen	+1,0	+2,0	+2,0	+1,0	+2,0	+2,0
Korrektur (Steigung)	+1,5	-	-	+1,5	-	-
INSGESAMT	63,5	64,0	68,0	53,5	54,0	58,5

STADT KRONBERG	SK
WESTLICHE ORTSKERNUMGEHUNG OBERHÖCHSTADT, K 769 NEU	K 769 neu
BEBAUUNGSPLAN - BEGRÜNDUNG	180483

Im Kreuzungsbereich L 3015/K 769 neu überlagern sich die beiden Schallquellen. Der resultierende Mittelungspegel  $L_m$ , ges. beträgt hier tags 69,5 dB(A) und nachts rd. 60,0 dB(A), in 25 m Abstand von der Fahrbahnachse.

Der Emissionspegel überschreitet die Dimensionierungszielwerte an der K 769 neu sowohl tags als auch nachts nur geringfügig, an der L 3015 jedoch erheblich. Es wird empfohlen, entlang beider Straßen Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Für die an der L 3015 gelegenen Grundstücke können jedoch Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen nicht geltend gemacht werden.

#### 5.7 LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN UND IMMISSIONEN

Entlang der K 769 neu lassen sich aktive Lärmschutzmaßnahmen sowohl räumlich als auch städtebaulich vertretbar am besten in Form eines bepflanzten Walls treffen. Dagegen läßt sich aufgrund der vorhandenen Bebauung an der L 3015 kein ausreichend dimensionierter Wall unterbringen. Eine reine Lärmschutzwand erscheint sowohl städtebaulich als auch vermutlich aus der Sicht der Betroffenen nicht vertretbar und wäre nur wirksam, wenn sie in großer Länge durchgehend errichtet würde. An der L 3015, südwestlich der K 769 neu bleibt nur die Möglichkeit, passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

Da die Wirksamkeit des Walls durch seine nicht ausreichende Verlängerung in nordöstlicher Richtung entlang der L 3015 gemindert wird, sollte der Bebauungsplan 'Am Henker' innerhalb der nah zur L 3015 gelegenen Zone mit höherer Lärmbelastung eine Bauweise festsetzen, die ausreichend lärmgeschütztes Wohnen ermöglicht (z.B. Gartenhofhäuser) und zugleich eine Schutzfunktion für das dahinterliegende Wohngebiet übernimmt. Dadurch könnte die Zone mit überhöhter Lärmbelastung erheblich reduziert werden.

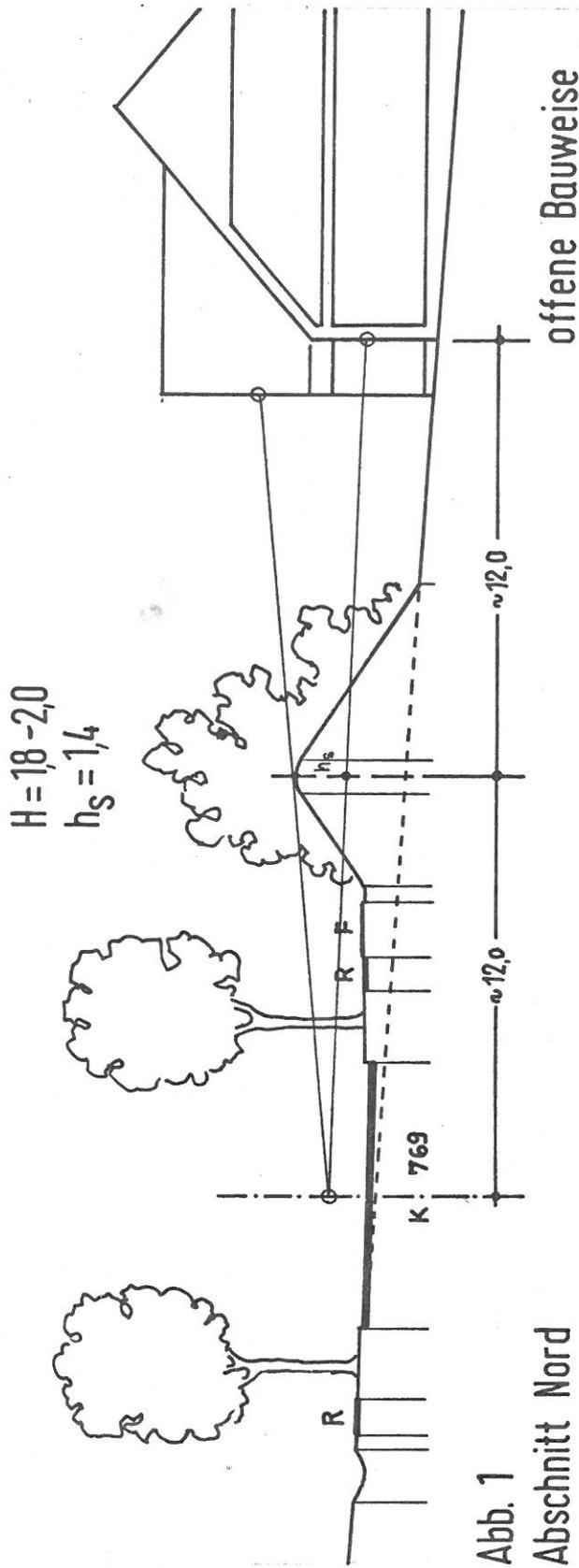


Abb. 1  
Abschnitt Nord

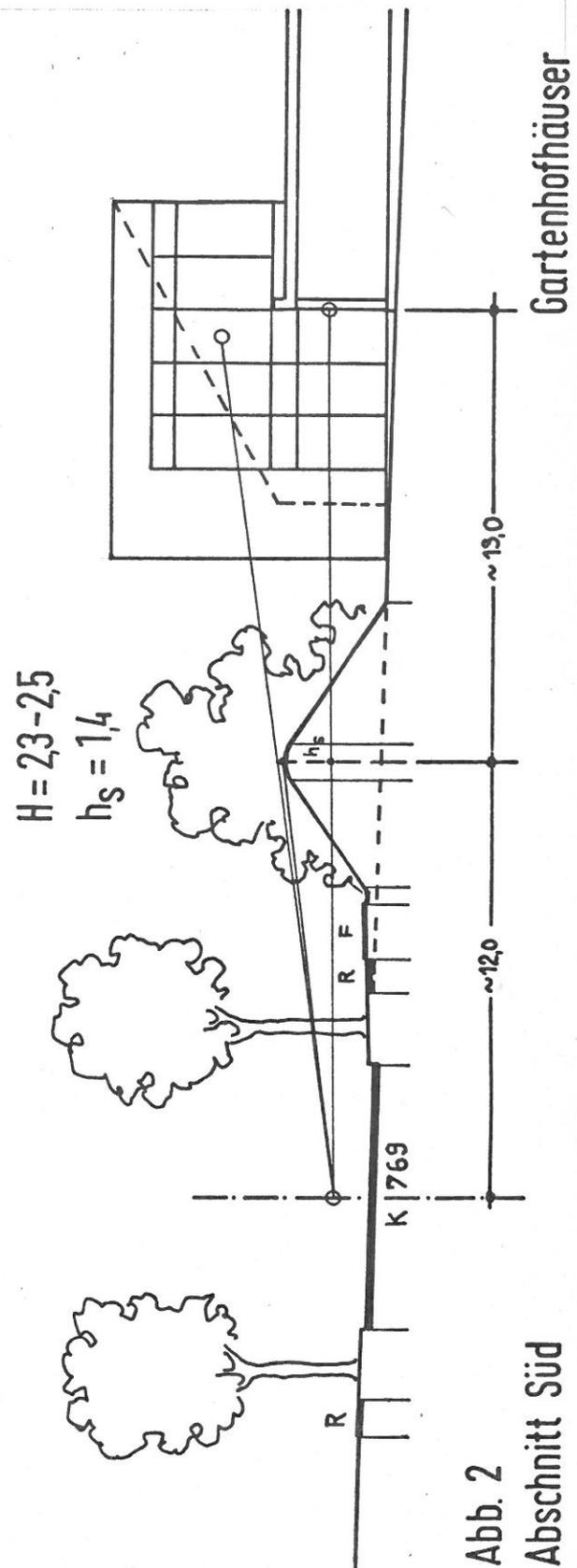


Abb. 2  
Abschnitt Süd

## LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN UND IMMISSIONEN AN DER K 769 NEU

An der K 769 neu	Mittelungspegel in dB (A)			
	$L_{m,T} (25)$		$L_{m,N} (25)$	
	Nord	Süd	Nord	Süd
Mittelungspegel bei ungehinderter Schallausbreitung in 25 m Abstand	63,5	64,0	53,5	54,0
Korrektur für Abschirmung durch Lärmschutzwall mit $h = 1,4$ m				
EG: = Z 0,35	-12	-12	-12	-12
OG: = Z 0,00	- 4	- 4	- 4	- 4
Immissionspegel vor den Fenstern im EG	51,5	52,0	41,5	42,0
im OG	59,5	60,0	49,5	50,0

Im nördlichen Abschnitt der K 769 neu ist ein Lärmschutzwall ausreichend, dessen Scheitelhöhe die Sichtverbindungsline zwischen Schallquelle und Immissionsort (Fenster im OG) tangiert. Im Mittel muß der Wall dementsprechend eine Höhe von ca. 1,8 - 2,0 m über Fahrbahnoberkante (Achse) aufweisen.

Ohne Berücksichtigung weiterer Lärmschutzmaßnahmen an der L 3015 (Bebauungsplan 'Am Henker') müßte der Wall im südlichen Abschnitt eine Höhe von 2,3 - 2,5 m über Fahrbahnoberkante aufweisen, damit der resultierende Mittelungspegel aus beiden Schallquellen (K 769 neu und L 3015) im Abstand von ca. 90 - 100 m die Immissionsgrenzwerte nicht mehr überschreitet.

STADT KRONBERG	SK
WESTLICHE ORTSKERNUMGEHUNG OBERHÖCHSTADT, K 769 NEU	K 769 neu
BEBAUUNGSPLAN - BEGRÜNDUNG	180483

Südlicher Abschnitt Mittelungspegel in dB(A)	L <sub>m,T</sub> (25)		L <sub>m,N</sub> (25)	
	EG	OG	EG	OG
K 769 neu in 25 m Abstand	52,0	60,0	42,0	50,0
L 3015 in 90-100 m Abstand	60,5	60,5	50,0	50,0
Resultierender Mittelungspegel	61,0	63,0	50,5	53,5

Bei Vornahme weiterer Lärmschutzmaßnahmen an der L 3015 (z.B. geschlossene Bebauung mit Gartenhofhäusern) kann der Wall im südlichen Abschnitt der K 769 neu auf ca. 2,0 - 2,2 m über Fahrbahnoberkante (Achse) reduziert werden.

Bei den bestehenden Gebäuden an der Sodener Straße (L 3015) sollten passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Für die Wände wird ein bewertetes Mindest-Schalldämmmaß  $R_w$  von 45 dB, für die Fenster von 40 dB empfohlen.

Im Inneren des Baugebietes sind um 10 dB geringere Schalldämmmaße ausreichend.

STADT KRONBERG	SK
WESTLICHE ORTSKERNUMGEHUNG OBERHÖCHSTADT, K 769 NEU	K 769 neu
BEBAUUNGSPLAN - BEGRÜNDUNG	180483

## 6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die für den Bau der K 769 neu und für die Aufweitung der L 3015 (Abbiegespuren und Nebenanlagen) sowie die für die Einmündung der Erschließungsstraße des geplanten Baugebietes 'Am Henker' benötigten Flächen sind im Bebauungsplan als Verkehrsflächen festgesetzt. Der Regelquerschnitt der K 769 neu setzt sich wie folgt zusammen:

2 Fahrspuren	à 3,50 m	= 7,00 m
2 Grünstreifen (Alleebeplantzung)	à 2,00 m	= 4,00 m
2 Radwege	à 1,00 m	= 2,00 m
1 Gehweg (baugebietsseitig)		= 1,50 m
1 Randstreifen und Entwässerungsmulde		= <u>2,00 m</u>
Gesamtbreite		16,50 m =====

Bei den Abmessungen der K 769 neu handelt es sich um Mindestmaße nach der RAST-E, die nicht weiter reduziert werden können. Bei Neuplanungen kann auf die Anlage von Radwegen an Hauptverkehrsstraßen nicht verzichtet werden. Die Anpflanzung einer Allee ist zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege notwendig und sinnvoll. Eine Reduzierung der Trassenbreite ist daher nicht möglich.

Beim Anschluß an die Limburger Straße ist der Regelquerschnitt auf ein Minimum von 13,5 m reduziert worden, um die Inanspruchnahme von Flächen bebauter Grundstücke zu minimieren. Für das Flurstück Flur 16 Nr. 113/1 können südlich anschließend Ersatzflächen im Rahmen der Umlegung zum Bebauungsplan 'Am Henker' angeboten werden.

Da die verbleibende Grundstücksbreite zwischen K 769 neu und den vorhandenen Gebäuden 3,0 m unterschreitet, wird empfohlen, die Grundstückszufahrt von der K 769 neu vorzunehmen. Aufgrund der Lage der K 769 neu innerhalb der Ortsdurchfahrt ist hierfür auch die rechtliche Grundlage gegeben.

Die bebauten Grundstücke an der Limburger Straße sind im Flächennutzungsplan der Stadt Kronberg und im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan des UVF als Wohnbauflächen dargestellt. Sie werden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung im Bebauungsplan als 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt, was auch den bisherigen Nutzungsmöglichkeiten nach § 34 BBauG entspricht.

STADT KRONBERG	SK
WESTLICHE ORTSKERNUMGEHUNG OBERHÖCHSTADT, K 769 NEU	K 769 neu
BEBAUUNGSPLAN - BEGRÜNDUNG	180483

Die Flurstücke Flur 16 Nr. 178 und 324/180 sind in ca. 77 m Tiefe von der Sodener Straße aus gemessen im Flächennutzungsplan der Stadt Kronberg als 'Gemischte Baufläche' dargestellt. Dagegen sind die Flächen im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan des UVF als landwirtschaftliche Nutzflächen und in der Fortschreibung des RROP als Regionaler Grünzug dargestellt.

Das Flurstück 324/180 wurde vor 1972 als landwirtschaftliches Anwesen genutzt. Es ist mit einer Scheune und mit zwei Wohnhäusern bebaut. Da die Gebäude seit rund zehn Jahren nicht mehr genutzt wurden, befinden sie sich in einem stark verfallenen Zustand.

Um Schadensersatzansprüche auszuschließen, werden die bebauten Teilflächen im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Mit der Reduzierung der Bauflächen gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kronberg soll - soweit als möglich - den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und hinsichtlich der gewählten Abgrenzung den Zielen der Landschaftsplanung Rechnung getragen werden.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung.

An der Limburger Straße Nr. 47-49 ist die zulässige Bautiefe mit 11,5 m festgesetzt worden, um ausreichende, südlich der Bebauung gelegene Freiflächenanteile zu sichern. Diese Festsetzung steht nicht im Widerspruch zu der für das Grundstück Limburger Straße Nr. 49 erteilten Baugenehmigung, bei der ein die südliche Baugrenze überschreitender Anbau, bestehend aus einer Garage mit darüberliegender Terrasse, geplant ist (Nebenanlage). Im übrigen hat der Bebauungsplan keinen Einfluß auf inzwischen erteilte Baugenehmigungen, so daß hiervon uneingeschränkt Gebrauch gemacht werden kann.

Die Flächen der Tankstelle sind entsprechend den Festsetzungen des Vorentwurfes zum Flächennutzungsplan des UVF als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Tankstelle festgesetzt worden.

STADT KRONBERG	SK
WESTLICHE ORTSKERNUMGEHUNG OBERHÖCHSTADT, K 769 NEU	K 769 neu
BEBAUUNGSPLAN - BEGRÜNDUNG	180483

Die Planung beansprucht keine nennenswerten Flächen aus dem Gelände der Tankstelle und berührt auch die vorhandenen Baulichkeiten nicht. Die vorhandene Zufahrt muß jedoch in die Gegenlage zur Einmündung der K 769 neu in die L 3015 aus Verkehrssicherheitsgründen verlegt werden. Aufgrund der neuen Straßenplanung ist jedoch mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen, so daß daher keinerlei Umsatzeinbußen für die Tankstelle gesehen werden. Eine Zufahrt der Tankstelle ist aus beiden Fahrtrichtungen der L 3015 sowie aus der K 769 neu ohne Schwierigkeiten möglich.

Die vorhandene Ausfahrt kann nach Lage und Gestaltung beibehalten werden. Sollte sich die vorhandene Ausfahrt bei der künftigen Verkehrsregelung als problematisch erweisen, wäre eine weitere Verlegung nach Osten möglich. Die Anlage dieser Ausfahrt bleibt dem Betreiben der Tankstelle freigestellt.

Die übrigen Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen) lassen nur geringe Erweiterungsmöglichkeiten zu. Da die Tankstelle das Landschaftsbild stört, sind Mindestfestsetzungen zur Eingrünung der Tankstelle getroffen worden.

Der Lärmschutzwall ist entsprechend Abschnitt 5 dimensioniert als Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG festgesetzt worden. Die Krone des Lärmschutzwalls bildet die Grenze des Bebauungsplanes. Während die innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegende Hälfte Bestandteil der Kreisstraße bleiben soll (Unterhaltungspflicht), soll die andere Hälfte Bestandteil der Baugrundstücke im Bebauungsplan 'Am Henker' werden. Durch diese Aufteilung kann der Lärmschutzwall erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes 'Am Henker' realisiert werden. Er ist aber auch erst dann erforderlich, da er nur durch das Baugebiet 'Am Henker' begründet ist.

Aus der Verkehrsbelastung der Sodener Straße ist rechtlich kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen herleitbar. Entlang der Sodener Straße sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall/Lärmschutzwand) aus räumlichen und städtebaulichen Gründen auch nicht möglich.

STADT KRONBERG	SK
WESTLICHE ORTSKERNUMGEHUNG OBERHÖCHSTADT, K 769 NEU	K 769 neu
BEBAUUNGSPLAN - BEGRÜNDUNG	180483

Lärmschutzmaßnahmen entlang der Südwest-Seite der K 769 neu zum Schutz der Außenbereichsgrundstücke sind nicht sinnvoll, weil der Verkehrslärm von der L 3015 nicht abgeschirmt werden kann und diese Lärmbelastung deutlich die von der K 769 neu ausgehende Lärmbelastung übersteigt. Es wird jedoch empfohlen, passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß Abs. 5 zu treffen (Lärmschutzfenster).

Im Bereich der Einmündung in die Limburger Straße ist beidseitig die Errichtung von hölzernen Lärmschutzwänden zugelassen worden, deren Höhe 2,0 m nicht überschreiten darf. Um einen effektiven Schutz zu erreichen, sollen die Lärmschutzwände an die vorhandenen bzw. geplanten Garagen anschließen und auf der Nordostseite ein Anschluß an den Lärmschutzwall hergestellt werden. Die geplante Lärmschutzwand kann sowohl das Erdgeschoß als auch die Grundstücksfreiflächen schützen. Ein Schutz der Obergeschosse ist nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen denkbar. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß es sich um eine Straße in der Innerortslage handelt und die beschriebene Situation durchaus nicht ungewöhnlich ist. Andere Häuser stehen ohne jeden Abstand unmittelbar an der Straße. Ansprüche auf weitere Lärmschutzmaßnahmen können nur geltend gemacht werden, wenn entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen eine wesentliche Erhöhung der Lärmbelastung gegeben ist.

Die für den Lärmschutzwall getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern stellen sicher, daß eine geschlossene Pflanzkulisse mit standortgerechten Arten entsteht. Die für die Eingrünung der Baugebiete getroffenen Festsetzungen zielen darauf ab, eine teilweise transparente und differenziert gegliederte Abpflanzung der Baugebiete gegenüber den landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erreichen. Zusammen mit den Festsetzungen zum Anpflanzen von Einzelbäumen entlang der Straßen wird den Anregungen des Amtes für Landwirtschaft und Landentwicklung, Usingen, und des Hochtaunuskreises, Bad Homburg, entsprochen.

STADT KRONBERG	SK ✓
WESTLICHE ORTSKERNUMGEHUNG OBERHÖCHSTADT, K 769 NEU	K 769 neu
BEBAUUNGSPLAN - BEGRÜNDUNG	180483

Für die Böschungsflächen und für die öffentliche Grünfläche sind entsprechend den Zielen der Landschaftsplanung ebenfalls Pflanzfestsetzungen getroffen worden. Im Bereich der Einmündung sind zur Freihaltung der Sichtdreiecke niedrig wachsende Arten festgesetzt worden.

Die Gestaltungsfestsetzungen sollen dazu beitragen, daß bei Neubauten Flachdächer verhindert und Verunstaltungen der Dachflächen vermieden werden. Mit den Festsetzungen über die Befestigung der Wege und Zufahrten soll eine überwiegend gärtnerische Gestaltung der Vorgärten sichergestellt und eine zu starke Versiegelung der Oberfläche vermieden werden.

## 7 DURCHFÜHRUNG

Die Stadt Kronberg beabsichtigt, im Auftrag des Kreises die für den Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen einschließlich der Flächen für den Lärmschutzwall und für die öffentlichen Grünflächen in Anspruch zu nehmen. Zu einem geringen Teil befinden sich bereits Flächen im Eigentum der Stadt Kronberg.

Die durch den Bebauungsplan beanspruchten Flächen sind im Flächennutzungsplan zum Teil als Wohnbauland dargestellt. Die Eigentümer dieser Grundstücke gingen mehrheitlich von der Annahme aus, in das Umlegungsverfahren des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 'Am Henker' einbezogen zu werden. Der Flächennutzungsplan schafft für diese Annahme jedoch keine Rechtsgrundlage.

Lediglich die nordöstlich der der Geltungsbereichsgrenze liegenden Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen und die innerhalb des Geltungsbereiches für die Erschließung des Baugebietes 'Am Henker' in Anspruch genommenen Flächen (Erschließungsstraße, Parkanlage) werden in die Umlegung für das Baugebiet 'Am Henker' einbezogen.

Im übrigen kann aus verkehrstechnischen Gründen und wegen des übergeordneten öffentlichen Interesses am Bau der K 769 neu nicht auf die Inanspruchnahme o.a. Grundstücksflächen (Bauerwartungsland) verzichtet werden. Die in Anspruch genommenen Flächen werden im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen entschädigt.

Für die nordöstlich der K 769 neu in Anspruch genommenen Flächen bebauter Grundstücke können ggf. im Bebauungsplan 'Am Henker' Ersatzflächen angeboten werden.

Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt Kronberg, von den Bestimmungen der §§ 80 ff 'Enteignung' und 93 'Entschädigung' des Bundesbaugesetzes Gebrauch zu machen.

Bei den Straßenbaumaßnahmen handelt es sich um keine beitragsfähigen Erschließungskosten. Insofern entstehen für die Anlieger auch keine Erschließungskosten oder sonstige Gebühren.

Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, werden überschlägig wie folgt veranschlagt:

- Kosten für Grunderwerb und Entschädigung	DM 1.235.000,--
- Kosten für Straßen- und Wegebau einschl. Straßenentwässerung, Beleuchtung, Signalanlage und Brückenbauwerk	DM 1.019.000,--
- Herstellungskosten für den Lärmschutzwall	DM 165.000,--
- Kosten für die Bepflanzung	DM 56.000,--
Insgesamt	DM 2.475.000,--

Von diesen Kosten übernimmt der Kreis/das Land gemäß GVFG

DM

---

Der von der Stadt Kronberg zu tragende Anteil in Höhe von

DM

=====

wird durch Bereitstellung im Vermögenshaushalt finanziert.