

INHALTSVERZEICHNIS

I	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	4
1	Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren	4
1.1	Planungsanlass / Planungserfordernis	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3	Verfahren	5
2	Plangebiet	6
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
2.2	Umgebung des Plangebietes	8
3	Planungsvorgaben	8
3.1	Raumordnung und Landesplanung	8
3.2	Regionaler Flächennutzungsplan	10
3.3	In Aufstellung befindliche Pläne	12
3.4	Bestehendes Baurecht	12
3.5	Bebauungspläne in unmittelbarer Umgebung	13
3.6	Fachplanungen und Fachbelange	15
4	Städtebauliches Konzept	18
4.1	Städtebauliches Konzept	18
4.2	Planungs- und Standortalternativen	19
5	Planinhalte	21
5.1	Art der baulichen Nutzung	21
5.2	Maß der baulichen Nutzung	21
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	22
5.4	Nebenanlagen / Stellplätze / Garagen	22
5.5	Verkehrsflächen	23
5.6	Grünordnerische Festsetzungen	23
5.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	25
5.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
5.9	Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung	27
6	Auswirkungen der Planung	27
6.1	Städtebauliche Auswirkungen	27
6.2	Auswirkungen auf den Verkehr	28
6.3	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	29
6.4	Soziale Infrastruktur	31
6.5	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	31
6.6	Flächenbilanz	31
6.7	Kosten der Planung	31
II	UMWELTBERICHT	32
1	Einleitung	32
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	32

1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	34
2	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	41
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	41
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)	50
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)	51
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen	66
2.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	68
3	Zusätzliche Angaben	68
3.1	Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	68
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	69
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	70
3.4	Verwendete Unterlagen	73
IV	VERWENDETE UNTERLAGEN	74
III	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	77

I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

Für den Bau einer Gemeinschaftsunterkunft (GU) für Asylbegehrende und Geflüchtete auf Grundlage § 246 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) liegt im Plangebiet bis Februar 2025 eine Baugenehmigung vor. Die Privilegierung des Vorhabens gemäß § 246 Abs. 9 BauGB ist in seiner Nutzungsart auf Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende beschränkt. Durch veränderte gesellschaftliche und politische Rahmenbedingungen ist es nicht mehr vordergründiges Ziel der Stadt Kronberg im Taunus eine Gemeinschaftsunterkunft zu bauen. Ziel ist es u. a. mit Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) auch eine Entwicklung für allgemeine Wohnzwecke planungsrechtlich zu sichern. Wohnungen mit kleineren Grundrissen zwischen zwei bis drei Zimmern sind im Gegensatz zu den Einzelhausbebauung in Kronberg proportional unterrepräsentiert. Der Bedarf kann nicht abgedeckt werden. Daher soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen auch für diese Nutzung schaffen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Als Grundlage für den Bebauungsplan dient der Planentwurf zum Bau einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbegehrende und Geflüchtete. Der Entwurf sieht vor eine Asyl- und Flüchtlingsunterkunft mit 19 Wohneinheiten zu errichten. Die konzeptionelle Modulbauweise erlaubt es die vorhandenen Grundrisse der Wohnungen in der weiteren Nutzung ohne größere Umbaumaßnahmen mit einer deutlich verminderten Belegungszahl als Mieterwohnungen nutzen zu können. Damit kann die Anzahl der Bewohner auf rund 36 bis 46 Bewohner, bei gleichbleibender Wohnungsanzahl, reduziert werden und die Wohnungen können grundsätzlich dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden.

Durch den Bebauungsplan soll es aber auch ermöglicht werden einen anderen architektonischen Entwurf abzuleiten und die Entwicklung von Wohnraum in anderer Form zu ermöglichen. Aus diesem Grund beinhaltet der Bebauungsplan die Möglichkeit zur allgemeinen Wohnnutzung.

Als wesentliche Ziele der Planung gilt es im Rahmen des Bebauungsplanes

- die langfristige Sicherung einer Entwicklung zu allgemeinen Wohnzwecken sowie die Möglichkeit mit bedarfsgerechtem Wohnraum zur Unterbringung von Geflüchteten und Asylsuchenden mit Schaffung der Möglichkeit des übergangslosen Wohnens bei beispielsweise anerkanntem Aufenthaltsstatus,
- die Möglichkeit zur Schaffung von Mietwohnungsbau zur Deckung der Nachfrage an kleinen bis mittelgroßen Wohnungsgrundrissen für den allgemeinen Wohnungsmarkt – vorrangig für sozial benachteiligte Personen und Personen geringerer Einkommensgruppen,
- die Einbindung der Bebauung an die bestehende Ortsrandbebauung durch architektonisch zeitgemäße ansprechende Gebäudekörper und Gestaltung der Außenanlagen mit Vorgaben zu Materialität und Begrünungsmaßnahmen,

- die Anpassung des Stellplatzschlüssels aufgrund des guten ÖPNV-Anschlusses, zur Förderung des Anteils der innerstädtischen Wegstrecken die zu Fuß, mit dem Rad, dem ÖPNV zurückgelegt werden (Förderung nachhaltiger Mobilität) sowie der Minderung versiegelter Flächen zum Klimaschutz und Klimafolgenanpassung sicherzustellen.

1.3 Verfahren

Mit dem Stadtverordnetenbeschluss vom 15.12.2021 wurde die Verfahrensart von einem Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in ein verkürztes Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 13b BauGB geändert. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 14.02.2022 bis zum 15.03.2022 durchgeführt. Die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 01.02.2023 bis 03.03.2023 durchgeführt.

Aufgrund des Bundesverwaltungsgerichtsurteils vom 18.07.2023 (AZ.: BVerwG 4 CN 3.22) wurde das Verfahren wieder in ein Regelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB umgestellt.

Dem Gerichtsurteil folgend, dürfen Freiflächen außerhalb der Siedlungsbereiche einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht überplant werden. Nach Ansicht des Gerichts verstößt § 13b Satz 1 BauGB damit gegen bestehendes EU-Recht.

Der am 18.02.2021 durch die Stadtverordnetenversammlung (DS Nr. 5352/2021) der Stadt Kronberg gefasste Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit dem Ziel, den Vorhabenbereich auch zu allgemeinen Wohnzwecken nutzen zu können, bleibt bestehen.

Mit der Änderung in ein Regelverfahren und der Erweiterung der Unterlagen um einen Umweltbericht, werden die beiden Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 18.09.2023 bis einschließlich 04.10.2023 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 11.09.2023 bis einschließlich 04.10.2023. Die öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom 05.02.2024 bis einschließlich 05.03.2024 durchgeführt. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans.

Im Aufstellungsbeschluss vom 18.02.2021 wurde die Flur 16 mit dem Teilstück des Flurstücks 94/1 als Geltungsbereichsgrenze bestimmt. Im Zuge der weiteren Planausarbeitung wurde der Geltungsbereich um die an Flurstück 94/1 anliegenden Straßenparzelle mit der Flur 16, Flurstücksnummer 184 erweitert, um u.a. mehr Gestaltungsspielraum der Verkehrsflächen zu haben. Die wesentlichen Züge der Planung werden durch die ca. 225 m² große Verkehrsflächen nicht berührt.

Weitergehend wurde auf Empfehlung des Magistrates in seiner Sitzung am 06.11.2023 der Name des Bebauungsplans von Nr. 156 „Gemeinschaftsunterkunft Grüner Weg“ in Nr. 156 „Wohnanlage Grüner Weg“ geändert.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

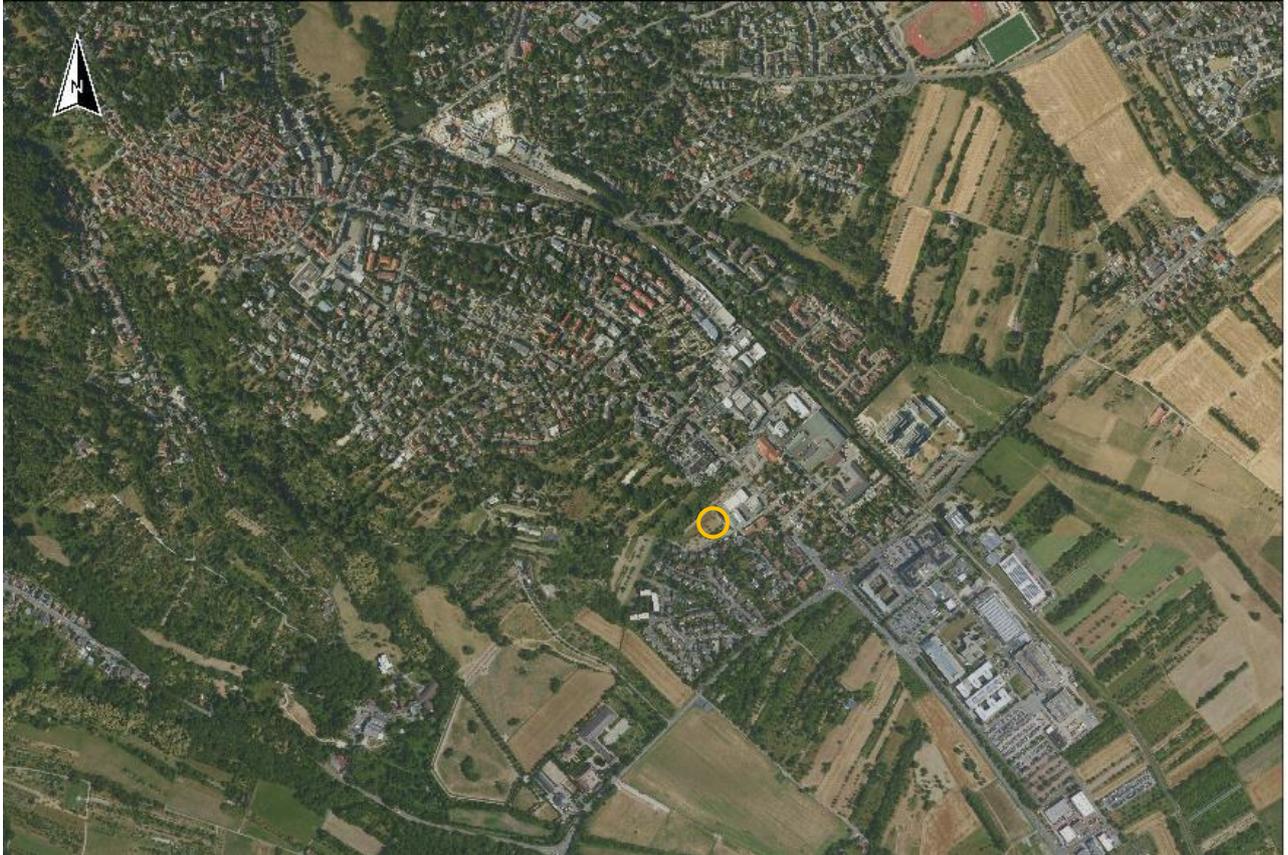


Abbildung 1: Lage des Plangebietes in der Gemarkung Kronberg i.Ts. (ohne Maßstab) (Plangebiet=orange)¹

¹ Luftbildaufnahme, Quelle Stadt Kronberg.i. Ts.

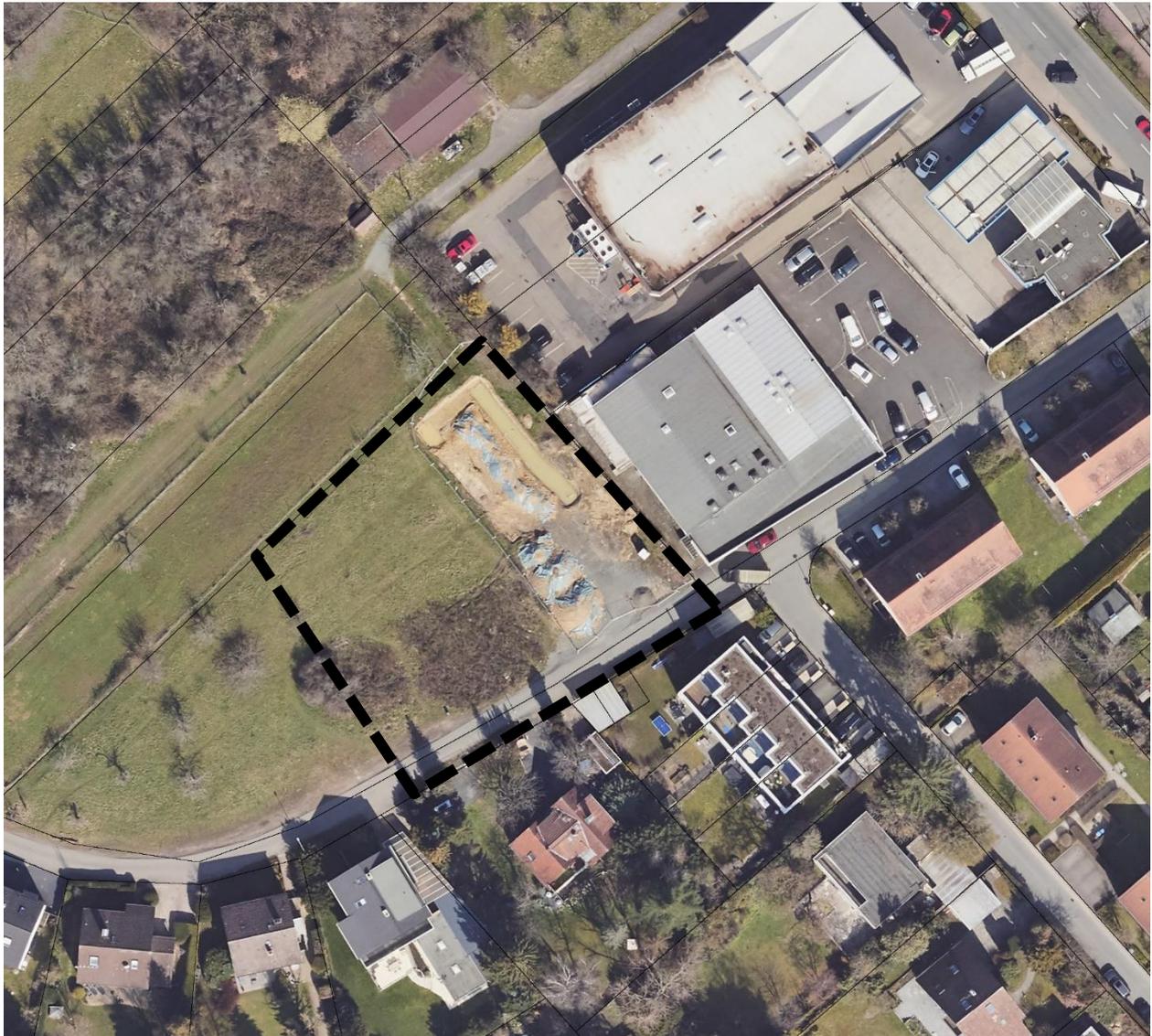


Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)²

Das Plangebiet liegt im Süden von Kronberg in unmittelbarer Nähe zur Frankfurter Straße auf der Flur 16 und beschränkt sich auf einen Teil des Flurstücks 94/1 sowie der Straßenparzelle Flur 16 Flurstück 184 der Gemarkung Kronberg. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch das Flurstück 93 (freie Feldflur),
- im Nordosten durch die Flurstücke 104 und 105 (ehemalige Autowerkstatt und Tegut),
- im Südwesten durch das Flurstück 94/1 (Freifläche) und
- im Südosten durch die Straße „Grüner Weg“ Flurstück 184.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2.350 m². Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der zugehörigen Planurkunde.

² Luftbildaufnahme 2021, Quelle Stadt Kronberg i.Ts.

2.2 Umgebung des Plangebietes

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich:

- im Nordwesten Gehölzstrukturen,
- im Nordosten Gewerbe, insb. Nahversorgung und Einzelhandel:
 - o Ehemalige Kfz-Werkstatt (steht zum Zeitpunkt der Planaufstellung leer),
 - o Tankstelle,
 - o Lebensmittelmarkt (Tegut);
- im Südwesten landwirtschaftliche Nutzung und
- im Südosten Wohnbebauung, geprägt von
 - o Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und tlw. Reihenhäusern,
 - o überwiegend zwei Vollgeschossen,
 - o Durchgrünung in Form von Hausgärten.

3 Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan³

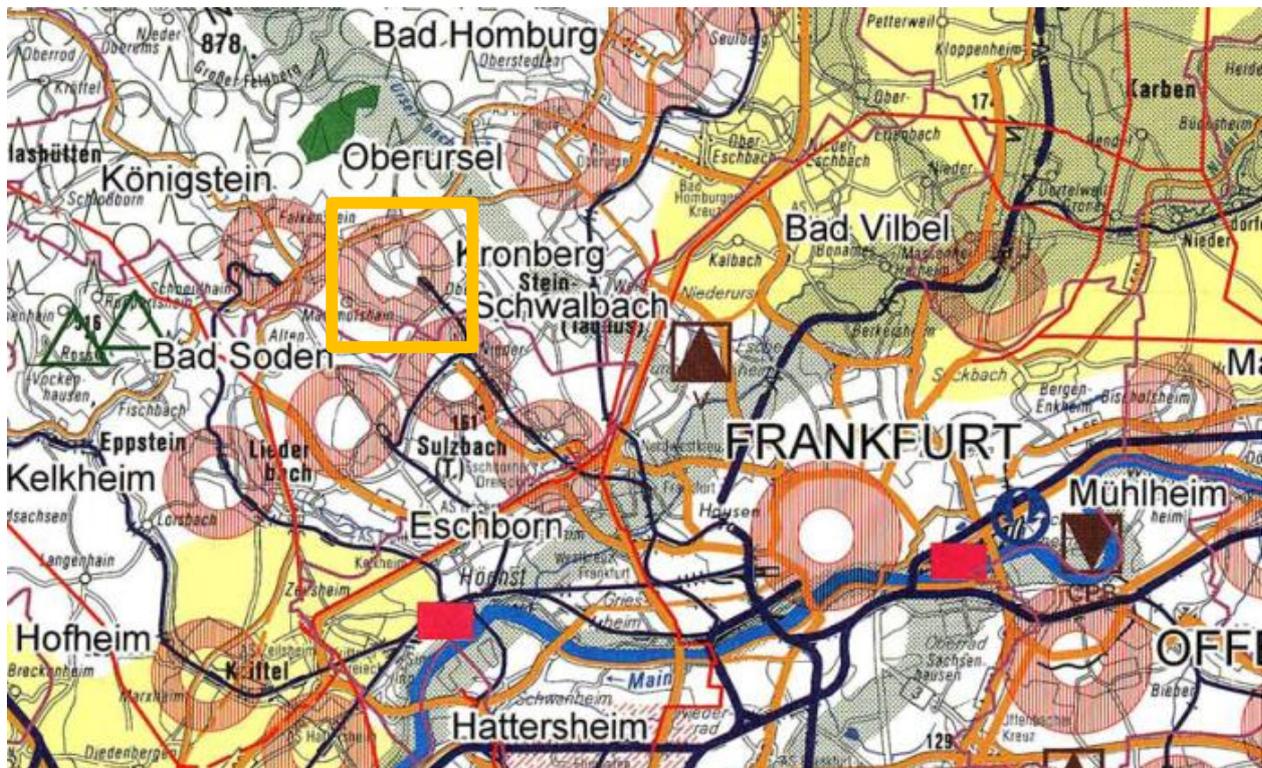


Abbildung 3: Auszug Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2000 (ohne Maßstab)

³ Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen Abteilung Landesentwicklung, Energie, Wiesbaden

Die Stadt Kronberg ist ein Mittelzentrum in unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Frankfurt. Im Osten der Stadt verläuft ein ökologischer Verbundraum, während nördlich von Kronberg überwiegend forstliche Vorzugsräume vorzufinden sind. Darüber hinaus ist die Anbindung von Kronberg über eine Nebenverkehrsstrecke des Schienennetzes vorhanden.

Der LEP Hessen stellt Kronberg als Mittelzentrum im hochverdichteten Raum dar. Aufgrund dieser Einordnung und der vorgesehenen Wohnnutzung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze für das Plangebiet von Bedeutung:

- 5.2.2-1 (Z) Mittelzentren sind als Standorte für regional bedeutsame gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und administrativen Bereich sowie für weitere öffentliche und private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte des öffentlichen Nahverkehrs und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

Mittelzentren im Verbandsgebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain sind polyzentrale Mittelzentren, ergänzen die Metropole und können daher auch ohne Verflechtungsbereiche Mittelzentren sein.

- 5.2.2-8 (Z) Als polyzentrale Mittelzentren im Verbandsgebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (VG) werden festgelegt:

- [...]
- Kronberg im Taunus
- [...]

Der Bebauungsplan wird somit nach den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Hessen entwickelt.

3.2 Regionaler Flächennutzungsplan



Abbildung 4: Auszug aus dem rechtswirksamen regionalen Flächennutzungsplan⁴ (ohne Maßstab)

Z 3.4.1-3 Bauleitplanerische Ausweisung an Wohnbauflächen

Der rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) aus dem Jahr 2010 (Planstand: 31.12.2020) stellt auf dem Projektgebiet eine Wohnbaufläche (geplant) dar. Während die nord-östlich angrenzende Fläche als gemischte Baufläche dargestellt ist, sind alle weiteren angrenzenden Flächen als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Z 3.4.1-4: Bedarf an Wohnbauflächen:

Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze dar. Die in der Tabelle 1 angegebenen Werte im Bereich des RegFNP beinhalten die kartennmäßig dargestellten Wohnbauflächen zu 100 % und die gemischten Bauflächen zu 50 %.

Im RegFNP werden als maximaler Bedarf für Kronberg 21 ha angegeben. Da die Fläche sich innerhalb einer Wohnbaufläche geplant befindet, entspricht die Entwicklung somit den Zielvorgaben. Zudem werden weitere Flächen zukünftig im Bereich Grüner Weg zurückgenommen.

⁴ Regionalverband FrankfurtRheinMain: RegioMap (region-frankfurt.de) (Zugriff: 2021-07-27)

Ziel Z 3.4.1-9: Dichtevorgaben

Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- Im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Feststellung des maßgeblichen Siedlungstyps

Bei dem heranzuziehenden Siedlungstyp handelt es sich um den Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte: 45 bis 60 Wohneinheiten je ha. Der S-Bahnhaltepunkt liegt in fußläufiger Erreichbarkeit.

Ermittlung der im Plangebiet vorgesehenen Dichte

Im Plangebiet ist die Entwicklung von ca. 19 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau vorgesehen. Das im Plangebiet festgesetzte Wohngebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.140 m². Bezogen auf die Größe des Baugrundstücks resultiert somit im Plangebiet ein Dichtewert von ca. 112 WE/ha. Somit wird rein im Plangebiet der obere Dichtewert rein rechnerisch überschritten. Die im Plangebiet vorgesehene hohe Siedlungsdichte ist jedoch unter der Etablierung von Geschosswohnungsbau – insbesondere aufgrund der Nähe zu ÖPNV-Haltepunkten und unter Berücksichtigung der bisher weniger hohen Dichte in der umgebenden Bestandsbebauung – sowie aufgrund des zusätzlichen Wohnraumbedarfs begründbar.

Anhand des Prüfschemas des Regierungspräsidiums Darmstadt ist bei der Ermittlung des maßgeblichen Dichtewertes jedoch auch die maßgebliche Umgebung des Bebauungsplanes in der Betrachtung zu berücksichtigen.

Prüfung hinsichtlich Übereinstimmung des Siedlungstyps aufgrund der überplanten Bereichs und Definition des in der Umgebung mit zu betrachtenden Raums

Aufgrund der Plangebietsgröße an sich ist eine Übereinstimmung mit dem maßgeblichen Siedlungstyp nicht ausreichend ermittelbar. Daher wird die Umgebung weitergehend herangezogen.

Die Prüfung des in der Umgebung zu betrachtenden Raumes orientiert sich am Siedlungszusammenhang des Quartiers und wird mit der Frankfurter Straße im Nordosten, der Schwalbacher Straße im Südosten, der Grenze der Bebauung zwischen Danziger Weg und Am Schafhof im Süden / Südwesten sowie der Bebauung entlang der Straße Grüner Weg, inkl. des Plangebietes

als zusammenhängende Nachbarschaft abgegrenzt. Aufgrund der gewerblichen Nutzung (ehemalige Kfz-Werkstatt / Dachdecker, Einzelhandel und Tankstelle) werden diese nicht in die Betrachtung des Quartiers mit einbezogen.

Zur Ermittlung des Bruttowohnbaulandes wird die Summe aller Baugrundstücke einschließlich der zugehörigen Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen innerhalb eines zur Bebauung vorgesehenen oder bereits bebauten Gebietes herangezogen. Insofern wird eine Fläche von ca. 3,5 ha herangezogen.

Unter Ansatz der o. g. Dichtevorgaben ergäbe sich somit im Betrachtungsraum eine Anzahl der Wohneinheiten von 158 bzw. bis zu 210 Wohneinheiten.

Ermittlung des tatsächlich vorhandenen und nach den betreffenden Bebauungsplänen zulässigen Dichtewerte der Quartiere

Im Bestand befinden sich innerhalb der relevanten Umgebung eine Mischung aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau, der sich insbesondere in den Randbereichen befindet. Die Grundstücke sind überwiegend wohnbaulich genutzt. Nach Luftbildauswertung und Vorort-Begehung wird von einer Anzahl der Wohneinheiten im Bestand von 106 Wohneinheiten ausgegangen.

Unter Berücksichtigung der Planung und der Bestandsnutzungen ergeben sich somit innerhalb des maßgeblich betrachteten Raumes 125 Wohneinheiten, was einer Dichte von ca. 36 Wohneinheiten / Hektar entspricht.

Das städtebauliche Konzept und die Festlegungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Festsetzung der Geschossflächenzahl und der Baugrenzen zielen auf eine gegenüber dem Bestand höhere Wohnbaudichte im Plangebiet selbst ab. Unter Berücksichtigung der Eigenart des angrenzenden Bestandes, der insbesondere auch durch Einfamilienhausbebauung geprägt ist, sowie der geringen Größe des Plangebietes und der darin bereits vorgesehen hohen Dichte, wird hier eine begründete Ausnahme von der Unterschreitung des Dichtewertes gesehen. Hierbei entspricht der Dichtewert mit ca. 36 Wohneinheiten / Hektar auch dem grundsätzlich in Kronberg anzutreffenden Siedlungstyp, der hier jedoch aufgrund der Lagegunst zu S-Bahnhaltepunkten nicht angesetzt wird.

Die Obergrenze des Siedlungsdichtewertes wird rechnerisch eingehalten werden.

3.3 In Aufstellung befindliche Pläne

Der Regionale Flächennutzungsplan bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen ein gemeinsames Planwerk (RPS/RegFNP), das derzeit neu aufgestellt wird.

In der Stadtverordnetenversammlung am 10.06.2021 hat die Stadt Kronberg die teilweise Rücknahme der Wohnbaufläche (geplant) beschlossen, sodass lediglich das Flurstück 94/1 als Potentialfläche „Wohnen“ in diesem Bereich bestehen bleiben soll.

3.4 Bestehendes Baurecht

Derzeit besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet. Das Gebiet bzw. das Grundstück befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Eine Baugenehmigung zur Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft auf Grundlage von § 246 Abs. 9 BauGB liegt seit Februar 2022 vor. Der Bau einer entsprechenden Unterkunft kann damit auf Grundlage eines regulären Bauantragsverfahrens mit bestehendem Baurecht erfolgen. Der Bebauungsplan regelt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Plangebietes für allgemeine Wohnzwecke und nimmt die Planunterlagen des Bauantrages als dessen Grundlagen (vgl. städtebauliche Konzeption).

3.5 Bebauungspläne in unmittelbarer Umgebung

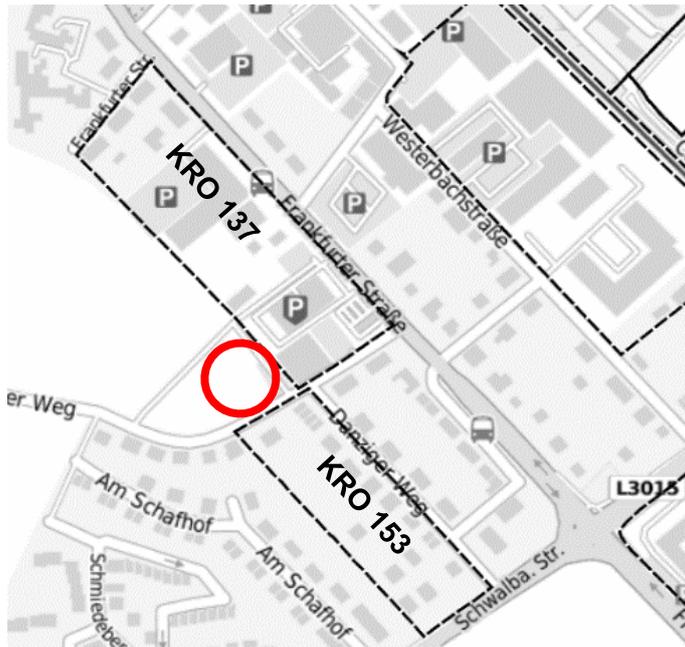


Abbildung 5: Übersicht Bebauungspläne der unmittelbaren Umgebung⁵ (ohne Maßstab) – Plangebiet in rot

⁵ Regionalverband FrankfurtRheinMain: RegioMap (region-frankfurt.de) (Zugriff: 2021-07-27)

3.5.1 Nr. 137 „Kreuzäcker“



Abbildung 6: Ausschnitt Plankarte Bebauungsplan Nr. 137 „Kreuzäcker“⁶ (ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan Nr. 137 „Kreuzäcker“ setzt angrenzend zum Plangebiet ein Mischgebiet (MI) fest. Dieser setzt die Zahl der Vollgeschosse auf überwiegend zwei und vereinzelt auf drei Vollgeschosse fest.

3.5.2 Nr. 153 „Danziger Weg“



Abbildung 7: Ausschnitt Plankarte Bebauungsplan Nr. 153 „Danziger Weg“⁷ (ohne Maßstab)

⁶ Plankarte KRO_137 „Kreuzäcker“ Quelle Stadt Kronberg

⁷ Plankarte KRO_153 „Danziger Weg“ Quelle Stadt Kronberg

Der Bebauungsplan Nr. 153 „Danziger Weg“ schließt sich südöstlich des Plangebiets an und weist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Angrenzend an das Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird auf 10 m begrenzt.

3.6 Fachplanungen und Fachbelange

Schutzgebiete

Im und unmittelbar angrenzend an das Plangebiet sind keine Schutzgebiete vorhanden. Auswirkungen aufgrund des Vorhabens auf das in ca. 900 Meter Luftlinie entfernte FFH-Gebiet „Sauerbornsbachtal bei Schwalbach a. T. (DE5817303), das Trinkwasserschutzgebiet der Zone II in ca. 500 Meter Luftlinie Entfernung sowie das in ca. 800 Meter Luftlinie Entfernung liegende Forstschutzgebiet, sind aufgrund der Abstände und der Vorhabenart, mit Ausweisung eines Wohnstandortes, nicht zu erwarten.

Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Lärmkartierung



Abbildung 8: Auszug Lärmkartierung Hessen 2017⁸ (ohne Maßstab)

Die vorliegende Karte des Straßenverkehrslärms der Lärmkartierung Hessen zeigt die Kartierung ohne Einschränkungen durch Schwellenwerte. Für das Plangebiet wird ein Lärmpegel (L_{DEN}) von max. 50 dB(A) angegeben. Schädliche Verkehrslärmeinwirkungen sind damit nicht zu erwarten.

⁸ HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Lärmviewer Hessen (Zugriff: 2021-07-27)

Detaillierte Aussagen zu den Lärmwirkungen auf das Plangebiet wurden gesondert im Immissionsschutzgutachten⁹ zu Lärmwirkungen abgeprüft. Die Ergebnisse werden in Kapitel 6.8.7 zusammenfassend wiedergegeben.

Luftverkehr – Bauschutzbereich, Hindernisfreiheitsbereich, Anlagenschutzbereich

Das Plangebiet befindet sich außerhalb vom Bauschutzbereich, Hindernisfreiheitsbereich und Anlagenschutzbereich des Flughafens Frankfurt, sodass eine Störung des Luftverkehrs ausgeschlossen werden kann.

Biotope und Lebensräume

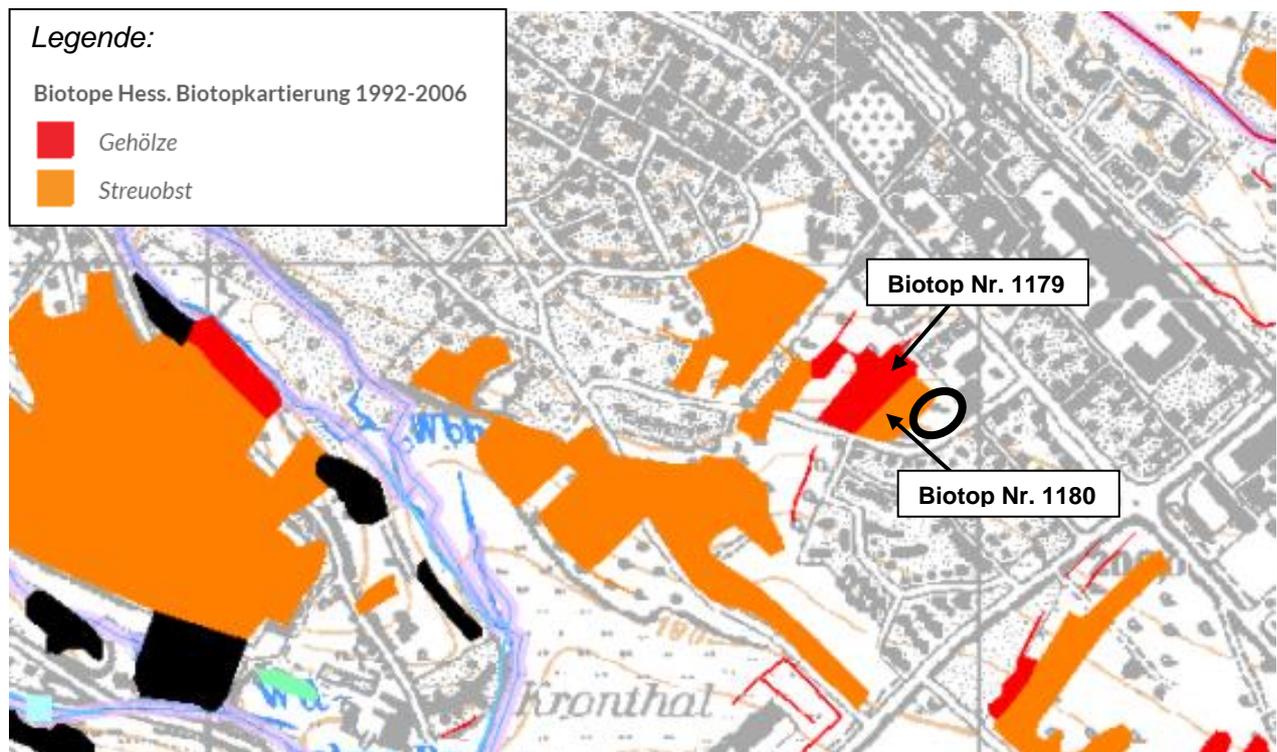


Abbildung 9: Auszug Biotope und Lebensräume im Plangebiet und Umland¹⁰ (ohne Maßstab)

Im Randbereich des Plangebiets ist eine Streuobstwiese dargestellt (Biotop Nr. 1180). Der Umgang mit den vorhandenen Biotopen ist in Kapitel I1 erläutert.

⁹ TÜV Hessen – Untersuchung der gewerblichen Geräuschwirkungen auf das Plangebiet und Diskussion der verkehrlichen Auswirkungen (Nr. T4154)

¹⁰ HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Natureg Viewer (hessen.de) (Zugriff: 2021-07-27)

Landschaftsplanung

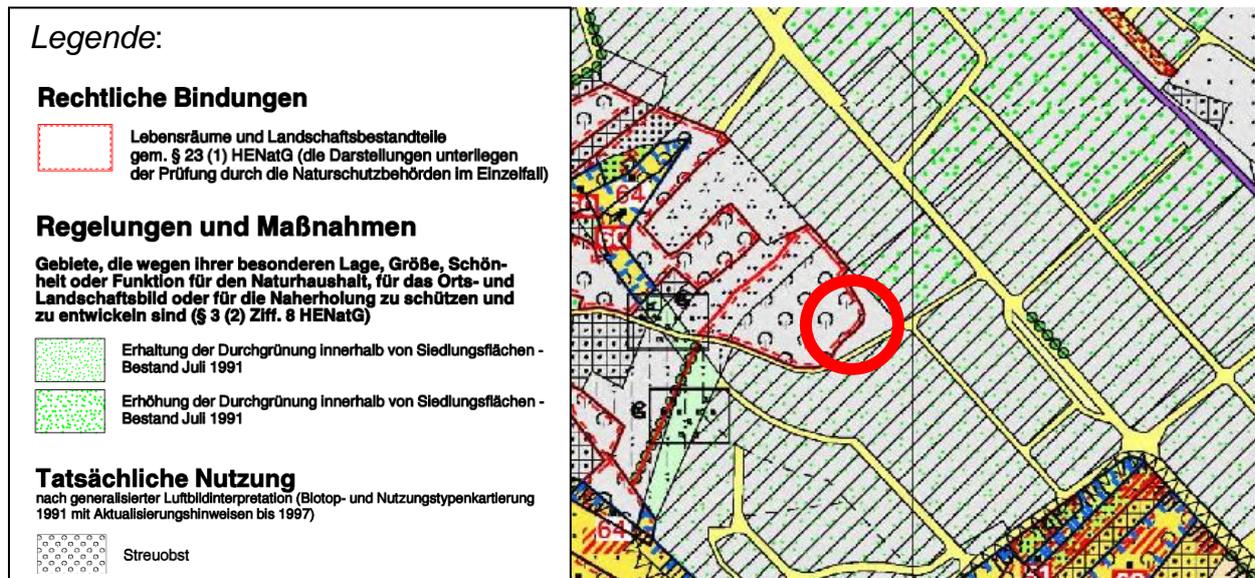


Abbildung 10: Auszug Landschaftsplan Entwicklungskarte 2001¹¹ (ohne Maßstab)

Der Landschaftsplan stellt in der Randlage zum Plangebiet Streuobstwiesenbestände dar, die nach § 13 des Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) aufgrund der für Hessen besonderen Bedeutung generell unter gesetzlichem Schutz stehen. Der Umgang mit den innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Biotopen bzw. Biotoptypen wird in Kapitel I1 erläutert.

Für die angrenzenden bebauten Flächen wird die Erhaltung bzw. die Erhöhung von Durchgrünung als Entwicklungsziel dargestellt. Darüber hinaus werden keine weiteren Aussagen in Bezug auf das Plangebiet gemacht.

Altablagerungen und Altlasten

Es sind keine Hinweise auf einen Altstandort, eine Altablagerung oder eine Altlast bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung mit tlw. überalterten Obstbäumen ist auch nicht mit diesbezüglichen Vorbelastungen zu rechnen. Ein entsprechender Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.¹²

Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen oder Gebäude des Denkmalschutzes. Eine Beeinträchtigung von denkmalgeschützten Anlagen oder Gebäuden kann damit ausgeschlossen werden.

¹¹ Regionalverband FrankfurtRheinMain: RegioMap (region-frankfurt.de) (Zugriff: 2021-07-27)

¹² Büro für Umweltplanung 2016: Eingriffs-/Ausgleichsplan Bauvorhaben Grüner Weg, Rimbach.

Weitere Fachbelange

Folgende weitere Fachbelange wurden aus Gründen der Vollständigkeit erfasst, haben jedoch keinen Einfluss auf das Projektgebiet:

- Der Themenkarte Geologie ist zu entnehmen, dass die Petrographie des Untergrundes als Kies, Sand angegeben ist.¹³
- Der Themenkarte Hochwasserrisikomanagement sind keine planungsrelevanten Informationen in Bezug auf das Plangebiet zu entnehmen.¹⁴

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliches Konzept



Abbildung 11: Städtebauliches Konzept¹⁵ (maßstabslos), Ansicht (maßstabslos)¹⁶

Als Grundlage im Bebauungsplan wurde der Bebauungsentwurf des Architekturbüros Florian Krieger für die Ableitung einer Bebauungsstruktur und städtebaulichen möglichen Entwicklung herangezogen. Die Festsetzungen lassen jedoch einen weiteren Entwicklungsspielraum, so dass auch andere städtebauliche Konzeptionen für eine allgemeine Wohnnutzung umgesetzt werden können.

In Anwendung des sog. Stadtbaukastens¹⁷ des Architekturbüros Florian Krieger für die Stadt Kronberg wurde das gesamte Flurstück 94/1 beplant. Die Realisierung des westlichen Teils des Gebietes wird jedoch aktuell nicht weiterverfolgt, sodass lediglich der östliche Teil des Flurstückes beplant werden soll und Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes ist (siehe Abbildung 11, links).

Der Neubau ist in drei Gebäudeteile gegliedert, die sich entsprechend der Höhenentwicklung und Kubatur an die bestehende Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft anpassen und eine innenliegende Hoffläche ausbilden. Er besteht aus drei zweigeschossigen Baukörpern mit jeweils

¹³ HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Geologie Viewer. (Zugriff: 2021-07-27)

¹⁴ HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: HWRM Viewer. (Zugriff: 2021-07-27)

¹⁵ Architekt Dipl.-Ing. Florian Krieger, Stand 2015.

¹⁶ Michael Müller Architekt 2021

¹⁷ Architekturbüro Florian Krieger 2015.

einem Staffelgeschosses. Die Wohneinheiten im ersten Obergeschoss sind über einen innenliegenden ringartigen Laubengang miteinander verbunden und werden mit zwei Treppenhäusern erschlossen. Dadurch entfallen notwendige Flur- und Treppenhäussituationen, wodurch gleichzeitig ein halböffentlicher Raum mit Begegnungsfunktion entsteht. Die einzelnen Wohneinheiten verfügen über Küchen für die Nutzung in Kleingruppen. Die Gebäudeteile sind nicht unterkellert. Lediglich unter dem Gemeinschaftsraum im Teilgebäude 1 befindet sich eine Teilunterkellerung mit Heizanlage und Technikraum. Daran angrenzend befindet sich ein unterirdisches Pelletlager, welches für die Heizungsanlage benötigt wird.

Insgesamt werden 19 unterschiedlich große Wohneinheiten für maximal 85 Personen, ein Gemeinschaftsraum, eine Kleiderkammer und mindestens zehn oberirdische PKW-Stellplätze realisiert. Auf der Dachfläche über dem 1. OG im Gebäudeteil 1 ist eine gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse geplant.

Die Besonderheit des Wohnkomplexes besteht darin, dass bereits die Umnutzungen des Gebäudes zu allgemeinen Wohnzwecken in der Gebäudekonzeption berücksichtigt wurde. So entstehen in der Folge ebenfalls rund 19 Wohneinheiten für in der Summe 35 - 46 Bewohner, wodurch sich die Belegung der einzelnen Wohneinheiten deutlich reduziert.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße „Grüner Weg“, welche an die Frankfurter Straße (L 3005) anknüpft. Zudem werden südlich und nord-östlich senkrecht zur Straße „Grüner Weg“ zehn Stellplätze entstehen. Die Möglichkeit der Schaffung eines Car-Sharing Stellplatzes soll hier ermöglicht werden. Über die Zufahrten der Stellplätze werden die nachgelagerten Gebäude erschlossen.

Hinsichtlich einer ansprechenden Grün- und Freiraumstruktur und zur Klimafolgenanpassung ist neben Grünflächen um das Gebäude auch eine wasserdurchlässige Hoffläche (als Gemeinschaftshof) mit Grünelementen vorgesehen. Die Dachflächen werden – sofern sie nicht als Dachterrasse dienen – extensiv begrünt.

4.2 Planungs- und Standortalternativen

Im Jahr 2016 gab es mit Fortschreiten der Flüchtlingswelle den Bedarf zur Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft in Kronberg. Zu diesem Zeitpunkt wurden die vier Grundstücke Am Schanzenfeld, Feldbergstraße, Im Tries und Grüner Weg als Standort für eine Gemeinschaftsunterkunft untersucht. Eine Bauvoranfrage für den Standort in der Feldbergstraße und Im Tries wurde jeweils seitens der Bauaufsicht des Hochtaunuskreises abgelehnt.

Nach Prüfung der Belegungsmöglichkeiten für das Gebäude Am Schanzenfeld durch die Stadt Kronberg wurde festgestellt, dass nach Umbau und Sanierung, rund 10 Flüchtlinge bzw. Asylsuchende hätten untergebracht werden können. Der Bedarf an Unterkunftsplätzen konnte zu diesem Zeitpunkt damit nur unzureichend gedeckt werden und hätte erst nach einer längeren Umbauphase zur Verfügung gestellt werden können.

Mit der im Zuge der Flüchtlingskrise geschaffenen Möglichkeit gemäß § 246 BauGB auch Ortsrandgrundstücke angrenzend an den Innenbereich für Gemeinschaftsunterkünfte bebauen zu können, wurde der Standort am Grünen Weg aufgrund der guten Infrastrukturvoraussetzungen und Anbindung favorisiert bzw. im Weiteren als Standort beschlossen. Zudem wurde die

seinerzeit gestellte Bauvoranfrage seitens des Hochtaunuskreises nicht abgelehnt und zwischenzeitlich 2022 eine Baugenehmigung erteilt.

Des Weiteren soll dieser Standort, beispielsweise durch die Integration von Flüchtlingen und dem damit verbundenen Aufenthaltsstaus, zu allgemeinen Wohnen umgenutzt werden. Der Standort ist von der Stadt Kronberg zudem angedacht als Standort für Mietwohnungsbau vorrangig für sozial benachteiligte Personen und Personen geringerer Einkommensgruppen. Unter Berücksichtigung der Angrenzung an die Umgebung ergibt sich ein Einfügen des Standortes hinsichtlich der angrenzenden Wohngebiete.

Die Prüfung von Planungsalternativen wurden im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung 2017 mit 4 Architekturbüros für den Standort am Grünen Weg durchgeführt.

Ebenfalls führte eine Prüfung zwischen der Festsetzung eines reinen Wohngebietes und eines allgemeinen Wohngebietes dazu, dass sich für die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit zusätzlicher Nutzungssteuerung entschieden wurde (vgl. Kap. 5.1). Die Ausweisung eines reinen Wohngebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zur Frankfurter Straße sowie zum Mischgebiet „Kreuzäcker“ mit ansässigen Gewerbebetrieben rechtfertigen aufgrund der Standörtlichkeit durchaus die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Vergleich zu einem Reinen Wohngebiet. Ebenfalls kann dieses als Fortführung des gegenüberliegenden Gebietes mit Anschluss an das Bebauungsplangebiet Danziger Weg gesehen werden.

Weitergehend ergeben sich in Bezug auf die Nutzungssteuerung Unterschiede zum reinen Wohngebiet, die – auch im Zusammenhang der angrenzenden Gebiete – die sonstigen Zulässigkeiten bzw. Ausnahmen, die über das reine Wohngebiet im Vergleich zum allgemeinen Wohngebiet hinausgehen, begründen. Beispielsweise wurden Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke nicht ausgeschlossen.

Innerhalb des Rhein-Main Gebiets besteht gerade auch für kleinere und mittlere Wohnungen ein vorherrschender Wohnungsdruck was u. a. den Ausschluss von zulässigen Nutzungen, wie Schankwirtschaften, durchaus begründen kann. In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befinden sich ebensolche Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen, welche die Wohnbedürfnisse, die über die Wohnnutzung hinausgehen (z. B. Beherbergungsbetriebe, Läden, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen), abdecken. Daher wurden u. a. diese ausgeschlossen (vgl. Kap. 5.1).

Grundsätzlich wurden die Innenbereichspotential im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kronberg¹⁸ geprüft. Weitere Bauflächen „Baufeld V“ am Bahnhof Kronberg (einziges, größeres Bau-
feld im Innenbereich) sollen mit Geschosswohnungsbau realisiert werden. Weitere Innenbereichspotentiale beschränken sich auf Arrondierungen mit Lückenschluss kleinerer Grundstücke (i.d.R. erst Eingliederung mit Innenbereichssatzung) oder Aufstockungen. Von der Lage sind diese aber i.d.R. ebenfalls am Siedlungsrand in einem weitaus größeren Abstand bspw. zum Bahnhof und weniger gut angebunden. Eine ausreichende Wohnraumschaffung allein aus Innenbereichspotentialen heraus ist im Stadtentwicklungskonzept als nicht ausreichend festgestellt worden. Insofern wurde u. a. der Fläche „Grüner Weg“ ein Entwicklungspotential zugesprochen.

¹⁸ Stadt Kronberg (Juli 2017): Stadtentwicklungskonzept – Statusbericht Bausteine Wohnen, Gewerbe, Landschaft, Kronberg.

5 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung entspricht sowohl der geplanten Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete und Asylsuchende, als auch einer allgemeinen Wohnnutzung.

Von den gemäß § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften entsprechen nicht den städtebaulichen Strukturen der direkt angrenzenden Wohngebiete. Diese sind von einer ruhigen Lage und der Bebauung in zweiter Reihe geprägt. Gleichzeitig steht die Schaffung von Wohnraum im Vordergrund. Mit dem Ausschluss der o. g. Nutzungen kann die Eingliederung des Plangebiets in sein Umfeld und eine Sicherung der städtebaulichen Strukturen gewährleistet werden.

Darüber hinaus sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften im unmittelbaren Umfeld an der Frankfurter Straße bzw. Am Schanzenfeld mit dem Westerbachcenter zu verorten.

Durch die Nutzung einer Tankstelle oder eines Gartenbaubetriebs würde neben einer übermäßigen Flächeninanspruchnahme, ein übermäßiges Verkehrsaufkommen mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die geplanten und bestehenden Nutzungen entstehen, so dass diese als nicht zulässig festgesetzt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke werden über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Plangebiet wird entsprechend der Orientierungswerte des § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die die Umsetzung der geplanten Gebäude gemäß dem städtebaulichen Konzept ermöglicht.

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO um 50 % bis zu einer maximalen Grundfläche von 0,6 (GRZ II) zulässig.

Dadurch wird eine übermäßige Inanspruchnahme des Bodens vermieden.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend des städtebaulichen Konzeptes mit II Vollgeschossen festgesetzt.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt als Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN) und entspricht der nach dem städtebaulichen Konzept vorgesehenen Höhenentwicklung von II Vollgeschossen mit Staffelgeschoss. Durch die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ergeben sich bezogen auf die Oberkante der Straßenverkehrsfläche Grüner Weg maximal zulässige Gebäudehöhen von ca. 11,0 m. Als Oberkante baulicher Anlagen (OK) gilt der obere Abschluss des Daches (einschließlich Aufkantungungen oder Attiken). Die festgesetzten Maße entsprechen dem aktuellen städtebaulichen Konzept, wobei die festgesetzte Höhe zugunsten eines Entwicklungsspielraums um rund 0,50 m erhöht ist, um ggf. auf erforderliche Umplanungen infolge bisher unbekannter Sachverhalte reagieren zu können.

Erhebliche Auswirkungen auf die umliegende Bebauung und Nutzungen sind aufgrund der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und eine ähnliche Höhenentwicklung der angrenzenden Wohnbebauung nicht zu erwarten. Die geplante Wohnbebauung liegt nördlich bzw. westlich der vorhandenen Nutzungen, so dass keine erheblichen Auswirkungen insb. hinsichtlich Belichtung, Verschattung und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten sind.

Im Bebauungsplan werden zudem Überschreitungsmöglichkeiten für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen, z. B. durch Schornsteine, Abluftrohre, Aufzugsanlagen, Absturzsicherungen und Anlagen für die Nutzung von Solarenergie aufgenommen, um eine Umsetzung entsprechender Anlagen zu ermöglichen. Die Überschreitungsmöglichkeiten werden auf das jeweils erforderliche Maß begrenzt.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, so dass die dem öffentlichen Raum zugewandte Grundstücksseite von baulichen Hauptanlagen freigehalten wird. Dadurch erfolgt zum einen, eine Zuordnung der notwendigen Stellplätze zur Straße und zum anderen sichert die Baugrenze im Westen eine ausreichende Eingrünung als Übergang zur freien Landschaft.

Bei der Festsetzung werden die Zielsetzung einer größtmöglichen Flexibilität sowie die Vorgaben aus der bestehenden Bebauung im Umfeld des Plangebietes berücksichtigt.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen werden die Belange der angrenzenden wohnbaulich genutzten Grundstücke durch einen angemessenen Bebauungsabstand ausreichend berücksichtigt. Die Vorgaben der HBO zu Abstandsflächen sind unabhängig davon zu berücksichtigen.

5.4 Nebenanlagen / Stellplätze / Garagen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Nebenanlagen aufgenommen, um die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vor einer übermäßigen Nutzung durch Stellplätze und Nebenanlagen zu schützen und möglichst zusammenhängende Grundstücksfreiflächen zu erhalten. Dadurch kann sowohl einem Bedarf von Stellplätzen und Nebenanlagen Rechnung getragen werden, als auch der Freihaltung von zusammenhängenden Grundstücksfreiflächen.

Der Ausschluss von oberirdischen Garagen (vgl. Hessische Garagenverordnung¹⁹) und überdachten Stellplätze ist darin begründet, dass aufgrund der zulässigen Nutzung kein Garagenhof entstehen soll, sondern eine ansprechende Freiraumgestaltung ermöglicht werden kann.

Die Ausnahme von Fahrradgaragen und überdachten Fahrradabstellplätzen ist darin begründet, dass in der vorliegenden städtischen Lage mit dem vorherrschenden ÖPNV-Angeboten von einem geringen MIV-Anteil auszugehen ist. Nachhaltige Mobilitätsformen stehen im Vordergrund und sollen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan unterstützen und gefördert werden.

Der Ausschluss von Einrichtungen und Anlagen für die Unterbringung von Kleintierhaltungen ist darin begründet, dass eine ästhetisch ansprechende Freiraumgestaltung für alle Bewohner im Geltungsbereich gesichert wird. Zudem würde eine übermäßige Anlage von Anlagen für die Kleintierhaltung, wenn z. B. jede Wohnung eine solche Anlage errichten dürfte, im Widerspruch zu der angestrebten Eigenart des Baugebietes stehen.

5.5 Verkehrsflächen

Die Straße „Grüner Weg“ wird mit einer Breite von 4,5 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und im Mittel um 0,50 m in Richtung Vorhabenbereich verbreitert. Dies dient der Anbindung des Baugebietes und Beibehaltung der Durchlässigkeit des Verkehrs.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Begrünung von Grundstücksfreiflächen

Um eine Mindestbegrünung des Plangebietes zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die nicht überbauten bzw. nicht unterbauten oder nicht befestigten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) mit heimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen und dauerhaft im Bestand zu erhalten sind. Zur Sicherstellung der Durchgrünung wird eine Mindestanzahl von zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zudem wird die Verwendung von Geovlies/Plastikfolie und die Gestaltung der nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten oder Zuwege überbauten Flächen mit „Kies- / Schottergärten“ ausgeschlossen.

Mit der Festsetzung wird auch den Belangen des Artenschutzes hinsichtlich einer Durchgrünung des Plangebietes Rechnung getragen und neue Nahrungs- und Lebensraumangebote für in der Mehrzahl kulturfolgenden Arten im Siedlungsrandbereich geschaffen.

Anpflanzfläche

Die Anpflanzfläche und deren Begrünung dient der Einbindung der Bebauung im Übergang zur freien Landschaft und mindert die Auswirkungen durch die Versiegelung, zudem werden durch Vorgaben an Pflanzflächen und Pflanzenarten neue Nahrungs- und Lebensräume für Tiere insbesondere für Vögel, geschaffen.

¹⁹ Nach § 1 Abs. 4 GaV gelten als oberirdische Garagen, Garagen deren Fußboden im Mittel nicht mehr als 1,50 m unter der Geländeoberfläche liegen. Ferner enthält die Festsetzung 4.2 die Begrifflichkeit „unterirdisch“ nicht. Die Festsetzung dient dazu „oberirdische“ Garagen auszuschließen. Garagen, die im Mittel 1,50 m unter der Geländeoberfläche liegen gelten damit als „unterirdisch“ und lassen sich nach der o.g. Definition eindeutig abgrenzen.

Dachbegrünung

Mit der Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern werden einerseits die Auswirkungen der zulässigen Versiegelung auf die Abflussmengen des Niederschlagswassers sowie die Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima reduziert. Für die Begrünung der Dachflächen wird eine erforderliche Mindeststärke des Substrats bzw. der Erdüberdeckung festgesetzt, um eine ausreichende Qualität und einen Mindestgrad an Begrünung sicherzustellen.

Fassadenbegrünung

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Siedlungsbild durch eine ungegliederte Fassade und zum ästhetischen Übergang in die freie Landschaft wird festgesetzt, dass mindestens 25 % der gesamten Fassadenfläche mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Um eine ausreichende Qualität sicherzustellen, werden Mindestanforderungen an die Anzahl, Pflanzabstände und die Pflanzgrube festgesetzt. Des Weiteren stellt Fassadenbegrünung eine Maßnahme der Klimafolgeanpassung dar. Es verbessert das Mikroklima und verhindert eine starke Aufheizung.

Vogelnist- und Fledermauskästen

Durch die Festsetzung von zusätzlichen Vogelnist- und Fledermauskästen wird ein zusätzliches Angebot an Lebensräumen von Vögeln und Fledermäusen durch die Schaffung von potentiellen Quartieren geschaffen.

Flächenbefestigungen

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen dient dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktion, insbesondere hinsichtlich der Versickerung anfallenden Oberflächenwassers.

Durch die Festsetzungen wird den Auswirkungen durch die zulässige Versiegelung entgegengewirkt, was Verdunstungseffekte zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und die Verlangsamung des Oberflächenwassersabflusses begünstigt.

Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung

Zur Sicherung der Entwässerungskonzeption werden Festsetzungen zur Rückhaltung und der Ableitung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers aufgenommen. Dies berücksichtigt, dass eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht / kaum möglich ist. Zudem trägt es dazu bei, dass über die geplante Ableitung in den Regenwasserkanal die erforderliche Drosselung schädliche Auswirkungen, z. B. aufgrund der übermäßigen Belastung des Regenwasserkanals vermieden werden. Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit das gesammelte Niederschlagswasser als Brauchwasser, zur z. B. Gartenbewässerung, zu nutzen.

Außenbeleuchtung

Die Festsetzung zur Außenbeleuchtung dient der Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes und zur Minderung der Lichtabstrahlung und damit der Himmelsaufhellung. Die Verwendung insektenschonender Beleuchtung mit einem UV-armen Lichtspektrum dient vor allem dem Schutz nachtaktiver Fluginsekten.

Die Festsetzungen wirken sich insgesamt positiv auf die Belange von Natur und Landschaft aus.

5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das festgesetzte Leitungsrecht ergeht zu Gunsten des Ver- und Entsorgungsträgers und dient der Sicherung des Mischwasserkanals (DN 300 B) des Abwasserverbands Kronberg und der bestehenden Gasleitung DIN 150.

5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung zur Dachform stellt sicher, dass für eine Dachbegrünung geeignete Dachformen verwirklicht werden und ein einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet gewährleistet ist.

Hinsichtlich Dachaufbauten wird festgesetzt, welche Aufbauten zulässig sind und ergänzend, welche Höhe diese erreichen dürfen. Mit der Festsetzung zur Beschränkung der Höhe werden gestalterische Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch die Lage und Größe von Dachaufbauten verhindert.

Die baugestalterischen Festsetzungen zu Einfriedungen regeln ein einheitliches Bild von Einfriedungen an Grundstücksgrenzen, insbesondere auch zum öffentlichen Straßenraum und auch im Übergang zur freien Landschaft. Sie gewährleistet zudem durch die Beschränkung der Höhe eine Wahrnehmung und Austausch der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Aufenthaltsbereiche und fördern die soziale Kontrolle im öffentlichen Raum. Die Festsetzung, dass eine Mindestbodenfreiheit von 15 cm dient der Durchlässigkeit von Kleintieren.

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter dient der optischen Abschirmung der Müllsammelplätze vom Straßenraum und dem Grundstücksbereich.

Durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden stadtgestalterisch nicht gewollte Auswirkungen vermieden. Es sind daher keine Werbeanlagen zulässig, die nicht der Eigenwerbung dienen.

Abweichungen von der Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg i. Ts. in der Fassung der 3. Änderung vom 17.12.2004 findet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Anwendung. Nach § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung kann die Anzahl an PKW-Stellplätzen bestimmt werden. Diese wurde in Anlage 1 der Stellplatzsatzung auch für Wohnungen festgelegt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine von den Nr. 1.1 und Nr. 1.2 der Anlage 1 der Stellplatzsatzung abweichende Regelung festgesetzt, die sich aus den nachfolgenden Aspekten ergibt.

Grundsätzlich ist es städtebauliche Zielsetzung der Stadt aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen wie der guten ÖPNV-Anbindung mit fußläufiger Erreichbarkeit der S-Bahn, der bestehenden Nahversorgung, Klimaschutzgründen, Mobilitäts- / Verkehrswende, Möglichkeit der Schaffung von Car-Sharing Stellplätzen etc. eine Minderung beim Stellplatzbedarf für Kfz vorzusehen. Weiter hat die Stadt die Aufstellung eines Mobilitätskonzeptes mit Anpassung des zukünftige Mobilitätsverhalten der Bürger beschlossen welches derzeit in Ausarbeitung ist (Stadtverordnenbeschluss vom 07.04.2022). Ziel ist es dabei den Anteil innerstädtischer Wegestrecken, die zu Fuß, mit dem Rad, dem ÖPNV oder inter- und multimodal zurückgelegt werden, in den kommenden Jahren signifikant zu erhöhen. Dies u. a. auch vor dem Hintergrund die Klimaschutzziele zu erreichen, aber auch, um Kapazitäten für den motorisierten Individualverkehr im

innerstädtischen Raum zu schaffen, mit dem Ziel eines flüssigeren Verkehrs gegenüber der heutigen Situation. Um diese Ziele zu unterstützen, soll insofern auch die Möglichkeit zur Schaffung von bzw. das Angebot an privaten Stellplätzen reduziert werden, um zur Verkehrswende beizutragen. Dies umso mehr, je besser die Umgebungsbedingungen, z. B: Angebot an ÖPNV-Anbindung, Nahversorgung etc. sind. Daher wird für die Planung eine erhebliche Minderung des Stellplatzangebotes u. a. aus folgenden Aspekten begründet:

- Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes mit rund 50 m zur Bushaltestelle Frankfurter Straße sowie rund 300 m zum S-Bahn-Haltepunkt Kronberg Süd, ist das Plangebiet durch das ÖPNV Angebot und dem Verknüpfungspunkt mit allen Stadtbuslinien hervorragend an das Oberzentrum Frankfurt (S-Bahn), an die wichtigsten Gemeinden im Hochtaunuskreis, wie Bad Homburg v.d.H., Oberursel und Königstein (Bus) sowie an das übrige Stadtgebiet von Kronberg (Stadtbus), eingebunden.
- In nur weniger als fünf Minuten können fußläufig Nahversorgungseinrichtungen erreicht werden. Mit den im unmittelbaren Umfeld an der Frankfurter Straße und Sodener Stock (Westerbachcenter) gelegenen Lebensmittelmärkten (Tegut, Penny und Rewe) mit angeschlossener Bäckerei sowie Dienstleister, wie eine Apotheke und Ärztehaus ist die Nahversorgung als ausreichend gesichert anzusehen.
- Innerstädtischer Verkehr wird mehr und mehr durch neue Fortbewegungsmittel wie E-Bikes und E-Roller ergänzt, was die Mobilität und Nutzung neuer Mobilitätsformen über alle Altersgruppen hinweg fördert.
- Möglichkeit der Schaffung von sicheren und gut zu erreichenden, zeitgemäßen Fahrradstellplätzen mit Lademöglichkeiten für E-Bikes und Lastenfahrräder.
- Möglichkeit der Schaffung von Car-Sharing Stellplätzen auf städtischem Grundstück zur Flexibilisierung und Steigerung der Effektivität der Stellplatzausnutzung.
- Zudem erarbeitet die Stadt Kronberg derzeit ein nachhaltiges Mobilitätskonzept, um zukünftig die Voraussetzungen zur Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel weitergehend zu fördern.
- Eine Reduzierung des Stellplatzangebots ist auch in Hinblick auf den Klimaschutz förderlich, da hierdurch viele Wege mit umweltfreundlichen Verkehrsmitteln (ÖPNV, Rad, zu Fuß) zurückgelegt werden und Lärm und Schadstoffemissionen wie CO₂ minimiert werden.

Aus den zuvor benannten Gründen wird ein Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Abstellplätze für Fahrräder

Die Vorgaben der Hessischen Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung) vom 14. Mai 2020 sind zu beachten. Der Bebauungsplan sieht keine Abweichung von der Fahrradabstellplatzverordnung vor.

Entsprechend § 52 der Hessischen Bauordnung können bis zu 25% der erforderlichen Pkw-Stellplätze durch Fahrradabstellplätze ersetzt werden.

5.9 Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung

Grundwasser / Heilquellenschutzgebiet

Heilquellenschutzgebiete sollen den quantitativen und qualitativen Schutz der Heilquellen mit ihren erschlossenen oder natürlich zutage tretenden Grundwässern gewährleisten. Das Plangebiet liegt in der Quantitativen Schutzzone C des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets (WSG-ID:434-061) der staatlich anerkannten Heilquelle „Theodorus-Quelle. Die Schutzgebietsverordnung vom 30.10.1985 (StAnz. 48/85 S. 2175 ff) ist zu beachten.

Ebenfalls befindet sich das Plangebiet in einem Trinkwasserschutzgebiet (WSG-ID: 434-028) Schutzzone IIIA. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsbestimmungen vom 12.06.1986 (Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage „Brunnen I-III am Schafhof“, StAnz: 27/1986, S. 1381 ff) sind zu beachten.

Weitergehend erfolgen Hinweise zum Umgang mit möglichen Altlasten, Baugrund, im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen etc.

Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser ist in einem nachfolgenden Entwässerungsantrag abschließend zu prüfen und festzulegen.

Die Hinweise zum Artenschutz beziehen sich auf das vorliegende Artenschutzgutachten²⁰ und den darin vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungs- sowie CEF-Maßnahmen. Dabei wurden bereits vorlaufende die Hilfsmittel für Fledermäuse und Vögel umgesetzt und die Rodung von Höhlenbäumen im Plangebiet ist mit dem ersten Beginn der Bauphase erfolgt.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Planung wird der Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbestand gewährleistet. Im Plangebiet kann neuer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden, der im Rhein-Main-Gebiet derzeit dringend erforderlich ist. Dabei zeichnet sich die Planung durch eine flexible Nutzungsmöglichkeit für unterschiedliche Nutzergruppen als besonders nachhaltig aus. Der Neubau setzt zudem die im Süden und Osten bestehende Siedlungsstruktur fort und fügt sich baulich in das Siedlungsgefüge ein. Darüber hinaus sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Siedlungsgefüge des Plangebietsumfeldes zu erwarten. Die Erschließung ist durch die bestehenden Straßen gesichert und eine Anbindung an den ÖPNV ist im Nahbereich genauso wie zu Läden des täglichen Bedarfs und Dienstleistungsangeboten gewährleistet.

²⁰ Büro für Umweltplanung (Juli 2016): Bauvorhaben Grüner Weg – Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG, Rimbach.

6.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Übergeordnete / Äußere Anbindung

Das Plangebiet wird über die Landstraßen L 3005 (Frankfurter Straße) und L 3015 (Schwalbacher Straße) bzw. die Straße „Grüner Weg“ an das Straßenverkehrsnetz angebunden.

Verkehrserzeugung motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das im Rahmen des Bauleitplanverfahren erstellte Verkehrsgutachten ²¹ beinhaltet folgende Themen:

- welches Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben erzeugt wird,
- welche Belastungszunahmen dadurch im umliegenden Straßennetz zu erwarten sind,
- ob die Leistungsfähigkeit an den Knotenpunkten im Bereich des Grünen Weges weiterhin gegeben ist

Die untersuchten Knotenpunkte sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

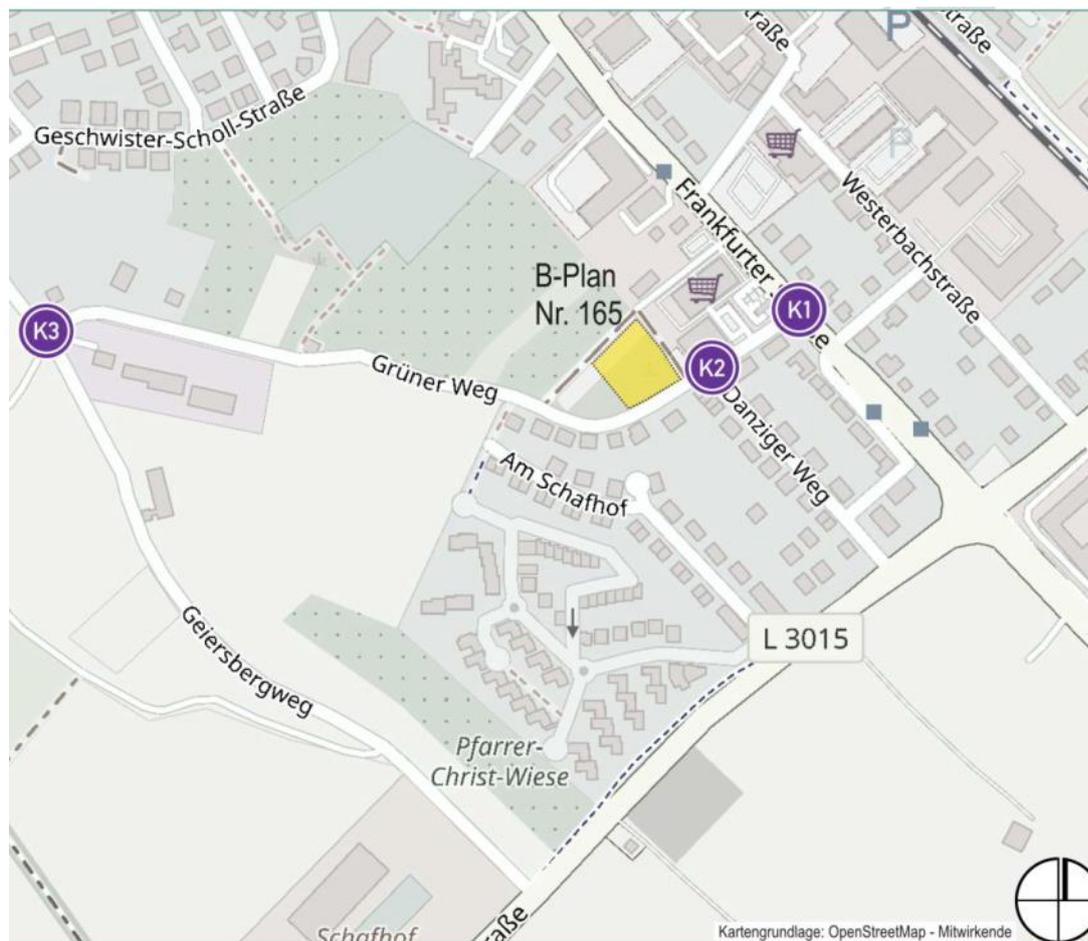


Abbildung 12: Übersichtplan Verkehrsgutachten (Darstellung R+T Verkehrsplanung GmbH)

²¹ R+T Verkehrsplanung GmbH: (Januar 2022): Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 156 „Gemeinschaftsunterkunft Grüner Weg“

Gemäß dem Gutachten ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan eine Verkehrsmengenzunahme von bis zu 95 Kfz-Fahrten pro Tag, davon jeweils zur Hälfte Quell- und Zielverkehre. Die 95 Kfz-Fahrten pro Tag ergeben sich aus der Annahme einer regulären Wohnnutzung mit 19 Wohneinheiten und einer maximalen Anzahl von 46 Bewohnern.

Aufgrund der geringen Verkehrsmengenzunahme kommt es an keinem der untersuchten Kontaktpunkten zu einer Abnahme der Leistungsfähigkeit. Es gibt keine Veränderungen der Qualitätsstufen im Vergleich zum Prognose-Nullfall.

Das Gutachten formuliert zusätzlich den Hinweis, dass auf dem Grundstück des Bauvorhabens entsprechend der geplanten Wohnnutzung ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen sind, um den Verkehrsablauf im „Grünen Weg“ nicht zusätzlich durch parkende Bewohner zu behindern. Dies wurde in die Abwägung eingestellt, jedoch vor dem Hintergrund der Lage des Gebietes und der positiven Umgebungsbedingungen sowie zur Förderung der weiteren Verkehrswende eine Reduzierung der erforderlichen Anzahl der Stellplätze vorgenommen (vgl. Kap. 5.8).

ÖPNV

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich die ÖPNV Haltestellen Kronberg (Taunus) Sodener Stock und Kronberg (Taunus) Neubronner Straße. Auch die S-Bahn Haltestelle Kronberg Süd ist in ca. 300 Meter Entfernung fußläufig erreichbar.

Radverkehr

Entlang der Landesstraßen L 3005 (Frankfurter Straße) und L 3015 (Schwalbacher Straße) verlaufen überörtliche Fahrradrouten, die das Plangebiet an das Umland anbinden.

6.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an das vorhandenen Frischwassernetz der Stadt Kronberg bzw. durch die Leitungen entlang des Grünen Weges.

Bedarfsermittlung Frischwasser

Für das Baugebiet ergibt sich unter der Annahme von max.19 Wohneinheiten mit rund 46 Personen insgesamt (125 l/Person/Tag) ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 2.098 m³/Jahr. Dementsprechend ergibt sich für die Annahme von 19 Wohneinheiten mit 85 Personen ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 3878 m³/Jahr.

Deckungsnachweis

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann über das bestehende öffentliche Wassernetz der Stadt Kronberg mit den vorhandenen Leitungen im Grünen Weg abgedeckt werden. Die drei unmittelbar am Grünen Weg in max. 100 m Entfernung zur Verfügung stehenden Hydranten, liefern alle über einen Zeitraum von zwei Stunden die geforderten 48 m³/h an Löschwassermenge. Die Versorgung des Plangebietes mit Frischwasser kann hiermit als gesichert angesehen werden.

Die für die Grundversorgung notwendigen Mengen werden über eigenen Gewinnungsanlagen (Brunnen, Stollen, Schürfungen, Quellen) im Süden Kronbergs und am Altkönig sichergestellt.

Versickerung von Niederschlagswasser / Entwässerungskonzeption

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurden die Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung und der Schmutzwasserableitung seitens der Stadt abgeprüft. Im geotechnischen Bericht der Geotechniker FLG GmbH wurden keine speziellen Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit aufgeführt. Die im Bodengefüge vorhandenen Anteile an Ton und Schluff (Hanglehme) befördern die Bildung von sich aufstauendem Schichtenwasser, das sich hangabwärts bewegt. Dem Boden wird damit eine schlechte Drainageeigenschaft attestiert womit mit Staunässe und aufstauendem Schichtenwasser zu rechnen ist. Von einer Versickerung wird hier daher abgeraten.²²

Auf eine verbindliche Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser wird aus diesem Grund verzichtet. Jedoch ist mit dem Bebauungsplan berücksichtigt, dass durch die Festsetzung zur Anlage von Dachbegrünung mit einer Mindestaufbaustärke von 10 cm bereits der Abfluss gemindert und Regenwasser entsprechend zurückgehalten und zeitverzögert abgeleitet wird.

Da sich in unmittelbarer Nähe kein Gewässer oder Gewässergraben befindet, ergibt sich hier auch keine Möglichkeit der Ableitung des Niederschlagswassers in eine solches.

Aufgrund der o. g. Rahmenbedingungen der Versickerungsfähigkeit sind die Möglichkeiten der dezentralen Entwässerung eingeschränkt. Die Planung sieht die Kombination der Drosselungen von Gründach und Sammeln in einer Retentionszisterne vor. Dies ist durch die Festsetzung gesichert. Eine Versickerung wird in Betracht gezogen. Geplant ist es, das anfallende Niederschlagswasser über eine Freigefälleleitung in einer Retentionszisterne unterhalb der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zu sammeln. Die Retentionszisterne hat einen gedrosselten Ablauf in eine Versickerungsanlage (Geländemulde), die unterhalb der Böschung im Nordwesten des Geltungsbereichs liegt. Der Notüberlauf könnte an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Grundsätzlich ist die Entwässerung des Grundstückes bzw. des Plangebiets mit anfallendem Abwasser bzw. Niederschlagswasser durch die ausreichende Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalsystems (Mischwasserkanal) in der Straße Grüner Weg sichergestellt. Ein Trennsystem ist im öffentlichen Raum nicht vorhanden. Im Plangebiet selbst ist der Aufbau eines modifizierten Mischsystems vorgesehen – wobei unverschmutztes Niederschlagswasser und sonstiges Abwasser bzgl. der Ableitung getrennt werden. Weitere Maßnahmen zur Verlangsamung des Niederschlagsabflusses und -versickerung oder Speicherung sind weiterhin möglich. Als stadteigenes Grundstück mit städtischer Entwicklungsoption, obliegen weiterhin alle Maßnahmen der Stadt und werden nicht an Dritte vergeben. Dabei können die gesetzlichen Belange – auch hinsichtlich Starkregen – berücksichtigt werden. Die Bemessung unter Anwendung des aktuellen Stands der Technik ist vor Antragstellung mit dem Fachreferat Umwelt der Stadt Kronberg abzustimmen und im Auftrag schriftlich zu erläutern. Die abschließende Festlegung zur Ausgestaltung

²² Geotechniker Geotechnischer Bericht (2016): S. 11.

der Entwässerung im Plangebiet ist im Rahmen eines Entwässerungsantrages zu prüfen und festzulegen. Ggf. wird eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu erwarten, dass nachfolgend für ein konkretes Vorhaben eine ordnungsgemäße Entwässerung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben und darüber hinaus erfolgen können.

6.4 Soziale Infrastruktur

Mit dem vorliegenden Vorhaben trägt die Stadt Kronberg einen wesentlichen Teil zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur bei.

Zudem ist eine Erweiterung der KITA-Pustebume in der Freiherr-vom-Stein-Straße 21 geplant, wodurch auch ein aus der Planung resultierender Bedarf gedeckt werden kann.

Darüber hinaus kann der Bedarf an Grundschulplätzen durch die örtliche Grundschule Kronthal gedeckt werden.

6.5 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Das Flurstück 94/1 befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt Kronberg. Maßnahmen der Bodenordnung sind daher nicht erforderlich.

6.6 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet

Gebiet	Fläche [m ²]	GRZ	Zulässige GR [m ²]	GFZ	Zulässige Vollgeschosse	Zulässige GF [m ²]
WA	2.143	0,4	857	0,8	II	1.714
Straßenverkehrsfläche	225	--	--	--	--	--

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

6.7 Kosten der Planung

Die Kosten der Planung und die Errichtung des Vorhabens werden vollständig von der Stadt Kronberg getragen. Darüber hinaus ist nicht mit wesentlichen Folgekosten zu rechnen.

II UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Für den Bau einer Gemeinschaftsunterkunft (GU) für Asylbegehrende und Geflüchtete auf Grundlage § 246 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) liegt im Plangebiet bis Februar 2025 eine Baugenehmigung vor. Die Privilegierung des Vorhabens gemäß § 246 Abs. 9 BauGB ist in seiner Nutzungsart auf Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende beschränkt. Durch veränderte gesellschaftliche und politische Rahmenbedingungen ist es nicht mehr vordergründiges Ziel der Stadt Kronberg im Taunus eine Gemeinschaftsunterkunft zu bauen. Ziel ist es u. a. mit Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) auch eine Entwicklung für allgemeine Wohnzwecke planungsrechtlich zu sichern. Wohnungen mit kleineren Grundrissen zwischen zwei bis drei Zimmern sind im Gegensatz zu den Einzelhausbebauung in Kronberg proportional unterrepräsentiert. Der Bedarf kann nicht abgedeckt werden. Daher soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen auch für diese Nutzung schaffen.

Ziele des Bebauungsplanes

Als wesentliche Ziele der Planung gilt es im Rahmen des Bebauungsplanes,

- die langfristige Sicherung einer Entwicklung zu allgemeinen Wohnzwecken sowie die Möglichkeit mit bedarfsgerechtem Wohnraum zur Unterbringung von Geflüchteten und Asylsuchenden mit Schaffung der Möglichkeit des übergangslosen Wohnens bei beispielsweise anerkanntem Aufenthaltsstatus,
- die Schaffung von Mietwohnungsbau zur Deckung der Nachfrage an kleinen bis mittelgroßen Wohnungsgrundrissen für den allgemeinen Wohnungsmarkt – vorrangig für sozial benachteiligte Personen und Personen geringerer Einkommensgruppen,
- die Einbindung der Bebauung an die bestehende Ortsrandbebauung durch architektonisch zeitgemäße ansprechende Gebäudekörper und Gestaltung der Außenanlagen mit Vorgaben zu Materialität und Begrünungsmaßnahmen,
- die Anpassung des Stellplatzschlüssels aufgrund des guten ÖPNV-Anschlusses, zur Förderung des Anteils der innerstädtischen Wegstrecken die zu Fuß, mit dem Rad, dem ÖPNV zurückgelegt werden (Förderung nachhaltiger Mobilität) sowie der Minderung versiegelter Flächen zum Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

sicherzustellen.

Beschreibung der Festsetzungen

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit Nutzungsaus-schlüssen gemäß den Zielen der Planung festgesetzt. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung entspricht sowohl der geplanten Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete und Asylsuchende, als auch einer allgemeinen Wohnnutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Tabelle 2: Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Gebiet	Fläche [m ²]	GRZ	Zulässige GR [m ²]	GFZ	Zulässige Vollgeschosse	Zulässige GF [m ²]
WA	2.143	0,4	857	0,8	II	1.714
Straßenverkehrsfläche	225	--	--	--	--	--

Weitergehende Festsetzungen wurden zu grünordnerischen Maßnahmen getroffen, u. a. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, anteilige Dach- und Fassadenbegrünung, wasserdurchlässige Flächenbefestigungen, insektenfreundliche Außenbeleuchtung.

Standort der geplanten Vorhaben

Der Standort des geplanten Vorhabens ergibt sich unter Berücksichtigung der Baugenehmigung aus dem Jahr 2022 und der unter Berücksichtigung der Ziele der Planung vorgenommenen Angebotsplanung zur Schaffung von Wohnraum in Kronberg.

Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden / Fläche

Geplant ist es in Kronberg über einen Neubau von Wohngebäuden Wohnraum zu schaffen. Der Neubau ist in drei Gebäudeteile gegliedert, die sich entsprechend der Höhenentwicklung und Kubatur an die bestehende Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft anpassen und eine innenliegende Hoffläche ausbilden. Er besteht aus drei zweigeschossigen Baukörpern mit jeweils einem Staffelgeschosses.

Der Bedarf an Grund und Boden besteht aufgrund des weiterhin anhaltenden Wohnraumdrucks im Rhein-Main-Gebiet sowie des Bedarfs an Wohnraum an kleineren Wohnungen bzw. für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen in Kronberg. Aufgrund der Planung und Bebauung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans für die ca. 0,23 ha zu einer Inanspruchnahme von Grund und Boden kommen, der bislang nicht versiegelt bzw. baulich genutzt wurde.

Grundsätzlich wurden die Innenbereichspotential im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kronberg²³ geprüft. Weitere Bauflächen „Baufeld V“ am Bahnhof Kronberg (einziges, größeres Bau-feld im Innenbereich) sollen mit Geschosswohnungsbau realisiert werden. Weitere Innenbereichspotentiale beschränken sich auf Arrondierungen mit Lückenschluss kleinerer Grundstücke (i.d.R. erst Eingliederung mit Innenbereichssatzung) oder Aufstockungen. Von der Lage sind diese aber i.d.R. ebenfalls am Siedlungsrand in einem weitaus größeren Abstand bspw. zum Bahnhof und weniger gut angebunden. Eine ausreichende Wohnraumschaffung allein aus Innenbereichspotentialen heraus ist im Stadtentwicklungskonzept als nicht ausreichend festgestellt worden. Insofern wurde u. a. der Fläche „Grüner Weg“ ein Entwicklungspotential zugesprochen.

²³ Stadt Kronberg (Juli 2017): Stadtentwicklungskonzept – Statusbericht Bausteine Wohnen, Gewerbe, Landschaft, Kronberg.

Der konkrete Flächenbedarf bezieht sich auf eine Fläche, für die bereits ein bauordnungsrechtliches Zulassungsverfahren durchgeführt wurde und die insofern bebaubar ist. Wesentliche Flächenbedarfe über das in dieser Genehmigung berücksichtigte Vorhaben werden nicht über den Bebauungsplan in Anspruch genommen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, insb. a) bis i), und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.

Für die Schutzgüter und Umweltbelange, für die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind, werden im Folgenden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die entsprechenden Prüfverfahren beschrieben. Sofern Fachbeiträge vorliegen, erfolgt die nähere Beschreibung der Methodik und Prüfverfahren innerhalb der Fachbeiträge.

Grundsätzlich wird im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB eine schutzgutbezogene (einschließlich ihrer Wechselwirkungen) Erfassung, Beschreibung und Bewertung für das Basisszenario (Ist-Zustand), den Prognose-Nullfall (voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und den Prognose-Planfall (voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung), unter Berücksichtigung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erstellt. Dabei werden ebenso die Maßnahmen berücksichtigt, die festgestellte, erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden, vermindern oder ausgleichen können.

Methodik

Aufgrund der bestehenden Baugenehmigung (1. Quartal 2022) werden die natur- und artenschutzrechtlich zu erwartenden Auswirkungen geprüft und die erforderlichen Maßnahmen durchgeführt. Dies dient als Grundlage für den Bebauungsplan, indem die jeweiligen Maßnahmen nachvollzogen und entsprechend festgesetzt werden. Ebenfalls wurde eine naturschutzrechtliche Genehmigung (Aktenzeichen: 612-601-UN-2852-19-50) hinsichtlich der Beseitigung gesetzlich geschützter Biotope mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen erteilt, die bereits durchgeführt wurden.

Die arten- und naturschutzfachlichen Maßnahmen der Genehmigungen wurden bereits durchgeführt. Diese werden als planungsrechtlich zulässiger Eingriffszustand in die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung eingestellt. Nachfolgend werden die wesentlichen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft auf dieser Basis zusammengefasst. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weitere Untersuchungen, z. B. aufgrund möglicher Neuan siedlungen von Arten durchgeführt.

Altlasten, Altstandorte

Gemäß dem Fachinformationssystem Altlasten – und Grundwasserschäden und dem Regierungspräsidium Darmstadt liegen für das Plangebiet keine sonstigen schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle vor.

Kampfmittelverdachtsflächen

Gemäß dem Kampfmittelräumdienst besteht für das Plangebiet kein Verdacht auf Kampfmittel.

1.2.4 Schutzgut Wasser

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) und e) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Wasser.
§ 1 WHG	Schutz der Gewässer.
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB i. V. m.	Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und der
§ 78 WHG	Hochwasservorsorge

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-deskriptiv.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Berücksichtigung des sachgerechten Umgangs mit Abwässern.
§ 54 ff. WHG	Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Beschreibung des Entwässerungskonzeptes, insbesondere bezüglich des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Versickerung und schadlosen Rückhaltung sowie der Nutzung von Regenwasser.

Der Umgang mit Starkregeneignissen wird verbal-deskriptiv behandelt.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Wasserrechtes.
---------------------------------	---

Für die Planung relevante Pläne des Wasserrechtes sind nicht bekannt.

§ 51 WHG	Wasserschutzgebiete.
§ 53 WHG	Heilquellenschutzgebiete.

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

1.2.5 Schutzgut Klima und Luft

§ 1 Abs. 5 BauGB	Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Luft und Klima.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe / allgemeiner Klimaschutz).
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

1.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB

Berücksichtigung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich, es ist aber davon auszugehen, dass sie nicht wesentlich über die zu beschreibenden Wirkungen der einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen erfolgt daher nur, falls sich im Einzelfall Anhaltspunkte für eine erheblich über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehende Betroffenheit ergeben.

Anl. 1 Nr. 2 b) ff) BauGB

Berücksichtigung der Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Planungen in der Umgebung des Plangebiets, durch die sich kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben können sind nicht bekannt.

2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt



Abbildung 13: Bestandssituation vor Baugenehmigung (2016)³⁰

Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine Schotterfläche. Westlich anschließend befindet sich ein schmaler Streifen Wiesenbrache, das Artenspektrum folgt im Wesentlichen den Wiesenarten. Hinzukommen Arten der trockenen Ruderalfluren. Im Anschluss folgt eine Fläche mit Gebüsch, Hecke. Das aus Feldgehölz mit Obstbäumen besteht. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Streuobstwiese mit einem Wiesenweg.³¹

Das Plangebiet ist zudem Bestandteil eines gesetzlich geschützten Biotopes (Streuobstwiese) gemäß § 13 HAGBNatSchG, für das zwischenzeitlich eine naturschutzrechtliche Genehmigung und Beseitigung erfolgte. Ebenfalls waren die Streuobstwiesenbestandteile somit Bestandteil des Biotopverbundes.

³⁰ Büro für Umweltplanung Dr. Jürgen Winkler (August 2016): Eingriffs-/ Ausgleichsplan

³¹ Büro für Umweltplanung Dr. Jürgen Winkler (August 2016): Eingriffs-/ Ausgleichsplan

Seit 2016 haben sich durch einen positiven beschieden Bauantrag für eine Gemeinschaftsunterkunft und die damit verbunden vorbereitenden Maßnahmen zum Bau dieser die Situation im Plangebiet verändert.

Ein Teilbereich der geplanten Baumaßnahme ist durch einen Bauzaun abgetrennt. In dem ehemals offenen Bereich befinden sich zwei Baugruben, die zeitweise mit Wasser (vermutlich Regenwasser) gefüllt sind und eine beginnende Nassvegetation aufweisen. Der Erdaushub wurde seitlich abgelagert und mit Plastikplanen abgedeckt, die mittlerweile zum Teil mit Kräutern durchgewachsen sind. In den restlichen Bereichen hat sich eine in Sukzession befindliche Ruderalvegetation gebildet.³²

Besonders geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt (vgl. Artenschutzgutachten).

Bewertung

Aufgrund der bisherigen Nutzung bis zur Bauvorbereitung bestand eine erhöhte Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber baulichen Eingriffen aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit der Biotopstrukturen im Plangebiet – auch als gesetzlich geschützter Biotopbestandteil sowie im Rahmen des Biotopverbundes. Diese Bedeutung und Empfindlichkeit wurde durch die bauvorbereitenden Eingriffe bereits reduziert.

Artenschutz

Zur Potenzial-Abschätzung wurden zwei Begehungen des Plangebietes durchgeführt (20.06. und 06.07.2016). Dabei wurden alle Gehölze innerhalb des Plangebietes auf das Vorhandensein von mittleren und großen Baumfreibrüter-Nestern, Spechthöhlen oder natürliche Baumhöhlen untersucht. Ebenfalls erfolgte eine Abschätzung potentiell vorhandener Habitatfunktionen für artenschutzrechtlich relevante Tagfalterarten. Zufallsbeobachtungen wurden dokumentiert.

Zusätzlich kam es im Rahmen der Begehungen zu Zufallsbeobachtungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten. Eine systematische, aktuelle und vorhabenbezogene Erfassung von Tierarten erfolgte nicht. Entsprechend wurde zur Plausibilisierung und aufgrund der zurückliegenden Zeitspanne eine Überprüfung der Aktualität der faunistischen Erhebungen (Juni / Juli 2022) durchgeführt (s.u.).

Eine Betrachtungsrelevanz ergab sich für die Gruppen der Fledermäuse und Vögel, sowie für Einzelarten: Haselmaus, Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling. Die vorhandene Datenlage und die strukturelle Gebietsausstattung ergaben zudem das Erfordernis für die Haselmaus, für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten sowie für sieben Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand und für eine Vogelart mit einem in Hessen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand eine spezifische, formale Artenschutzprüfung durchzuführen (vgl. Kap. 2.3.1).

³² Diplom-Biologe Volker Erdelen (Juni/ Juli 2022): Kurzbericht zur Überprüfung der Aktualität von faunistischen Erhebungen für das Vorhaben „Gemeinschaftsunterkunft Grüner Weg“ in Kronberg auf Vorkommen von geschützten Tierarten, Kelkheim.

Ergänzungen zum Artenschutz – Baufeldkontrolle/Ökologische Baubegleitung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB im Frühjahr 2022, wurde seitens der UNB des Hochtaunuskreises eine Überprüfung der Aktualität der in den Bebauungsplanunterlagen aufgeführten artenschutzrechtlichen Gutachten angeregt. Zu beurteilen galt es u. a. ob sich wesentliche standörtliche oder strukturelle Veränderungen innerhalb des Geltungsbereiches ergeben haben und sich ggf. hierdurch besonders oder streng geschützte Arten in der Zwischenzeit angesiedelt haben könnten und ob infolgedessen ein erneuter Ausgleichbedarf abgeleitet werden muss.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG wurde im Juni 2022 durch eine Untersuchung mit zwei Begehungen (11.06. und 29.06.2022) überprüft, dass sich seit der ersten Durchführung von Baumaßnahmen mit dem Aushub zweier Baugruben in 2020 keine artenschutzrelevanten wesentlichen Änderungen im Plangebiet ergeben haben oder etwaige neue Lebensräume für geschützte Tierarten entstanden sind und sich keine neuen besonders oder streng geschützten Arten angesiedelt haben und auch keine Individuen geschützter Tierarten getötet werden können. Die Ergebnisse wurden dokumentiert³³.

Im Ergebnis der Begehungen wurde das Grundstück aufgrund der beiden ausgehobenen Baugruben mit daneben aufgeschüttetem Erdaushub und die hierdurch entstandenen offenen, lückigen Ruderalfluren, als eine potentielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) neu bewertet. Tierindividuen oder Hinweise für ein Vorkommen der Zauneidechse konnten jedoch im Rahmen der Begehungen nicht erbracht werden. Des Weiteren waren aufgrund der lehmigen bis anlehmigen Böden die beiden rund 1,0 m – 1,20 m tief ausgehobenen Baugruben zum Zeitpunkt der Begehung mit rund 0,4 m anstehendem Regenwasser gefüllt. Zu diesem Zeitpunkt wurden keine Amphibien angetroffen. Jedoch waren die als kleine Tümpel zu beschreibenden Baugruben, mit zahlreichen Wasserkäfern und Libellenlarven besetzt. (Im Laufe des trockenen Sommers 2022, waren die Baugruben in den Monaten Juli bis September vollständig ausgetrocknet). Ein im südwestlichen Teil anschließendes Gebüsch weist eine Eignung für Gebäudebrüter auf.

Zufallsbeobachtungen

Im Januar 2023 wurde auf dem Gelände des Reitclubs Kronberg in rund 250 m Entfernung zum Geltungsbereich ein Uhu (*Bubo bubo*) in den frühen Morgenstunden von einem Einwohner fotografiert. Auf Nachfrage konnte wurde der Uhu aber nicht mehr im Umkreis gesichtet. In Ergänzung der artenschutzrechtlichen Untersuchungen erfolgte eine Stellungnahme des Gutachters (Dipl. Biol. Volker Erdelen) hinsichtlich des Uhus und dessen Bedeutung für das Plangebiet. Nach gutachterlicher Aussage hat „das Gebiet keinerlei Eignung als Brutgebiet für den Uhu, eine Brut im Untersuchungsgebiet kann sicher ausgeschlossen werden. Als Nahrungshabitat ist das Gebiet grundsätzlich geeignet, aufgrund seiner geringen Größe (0,35 ha) ist es aber nur ein kleiner Teil eines Uhu-Reviere (in der Brutzeit 1200 bis 2.000 ha), eine wesentliche Beeinträchtigung durch Verlust von Nahrungshabitaten kann damit ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit des Uhus ist damit nicht gegeben.“ Das Plangebiet selbst und seine Umgebung in Stadtrandlage

³³ Dipl. Biologe Erdelen (Juli 2022): Kurzbericht zur Überprüfung der Aktualität von faunistischen Erhebungen für das Vorhaben „Gemeinschaftsunterkunft Grüner Weg“ in Kronberg auf Vorkommen von geschützten Tierarten, Juni / Juli 2022, Kelkheim.

unmittelbar an der Straße Grüner Weg hat durch die kontinuierlichen Störwirkungen durch erholungssuchende Spaziergänger und Kfz-Verkehr als auch seiner Biotopausstattung damit wenig Bedeutung für die Art.

2.1.2 Schutzgut Fläche und Boden

Aktuelle Flächennutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum überwiegenden Teil um eine landwirtschaftliche Grünlandfläche, eine Streuobstwiese. Die Fläche unterliegt jedoch keiner erwerbsmäßigen landwirtschaftlichen Nutzung. Zur Bauvorbereitung wurden bereits zwei Baugruben ausgehoben.

Das Relief des Geltungsbereichs weist ein abfallendes Gelände von Nordost nach Südwest auf. Der Höhenunterschied zwischen der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze beträgt ca. 4 m. Daraus und einer Geltungsbereichsausdehnung von ca. 55 m ergibt sich eine Neigung von ca. 7 % über das gesamte Plangebiet.³⁴

Naturräumliche Zuordnung

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Nördlicher Oberrheingraben“ und gehört damit zum Känozonischen Gebirge mit Tertiärgräben und -senken.

Geologie und Bodenverhältnisse

Der Themenkarte Geologie ist zu entnehmen, dass die Petrographie des Untergrundes als Kies, Sand angegeben ist.³⁵

Die Themenkarte Boden gibt für das Plangebiet die Bodenhauptgruppe „Böden aus Terrassensedimenten“ an.³⁶ Zur Umsetzung des Vorhabens wurde ein geotechnischer Bericht³⁷ erstellt.

Dabei wurde auf Basis allgemeiner geologischer Unterlagen und ergänzender eigener Bodenaufschlüsse die Baugrund- und Grundwassersituation beschrieben. Es wurden

- 4 Kleinbohrungen mittels Rammkernsondierungen (RKS, d = 60 mm nach DIN 4021),
- 4 schwere Rammsondierungen (DPH, Spitzenquerschnitt 15 cm², Fallgewicht 500 N) nach DIN 4094

durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass der Baugrund aus einer oberflächennahen Auffüllung (von ca. 20 bis 150 cm) besteht. Darunter folgen Schluffe und Tone.

Altlasten

Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte aufgrund der Vornutzung liegen nicht vor.

³⁴ Geoportal Hessen (Zugriff 2022-01-19)

³⁵ HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Geologie Viewer. (Zugriff: 2021-07-27)

³⁶ HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Boden Viewer. (Zugriff: 2022-01-19)

³⁷ Geolingenieure (2016): Geotechnischer Bericht.

Kampfmittel

Gemäß dem Kampfmittelräumdienst besteht für das Plangebiet kein Verdacht auf Kampfmittel.

Bewertung

Aufgrund der bestehenden Bodenfunktionen kommt dem Plangebiet aufgrund des unversiegelten Zustandes eine hohe Bedeutung zu.

2.1.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in dem Hydrogeologischen Großraum „Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär. Somit gehört das Plangebiet zum Grundwasserkörper „2480_3202“. Nach der vorliegenden Bodenansprache ist von ungünstigen Verhältnissen für die Versickerung zu rechnen.³⁸

Gemäß dem Geotechnischen Bericht wurde bei der Sondierung keine Grundwasser festgestellt. Zwei Bäche liegen ca. 10 m tiefer als das Plangebiet, wobei dieses auf dem Höhenrücken dazwischen liegt und die Geländeoberfläche in Richtung Rentbach abfällt.

Aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften der Hanglehme kann es zu Schichtwasserbildungen, die hangabwärts fließen, kommen.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiete keine vorhanden.

Natürlicher Wasserkreislauf

Unter Berücksichtigung des derzeit unversiegelten Zustandes und des anstehenden Bodengefüges werden die Funktionen im natürlichen Wasserkreislauf im Plangebiet erfüllt.

³⁸ Geolingenieure (2016): Geotechnischer Bericht.

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

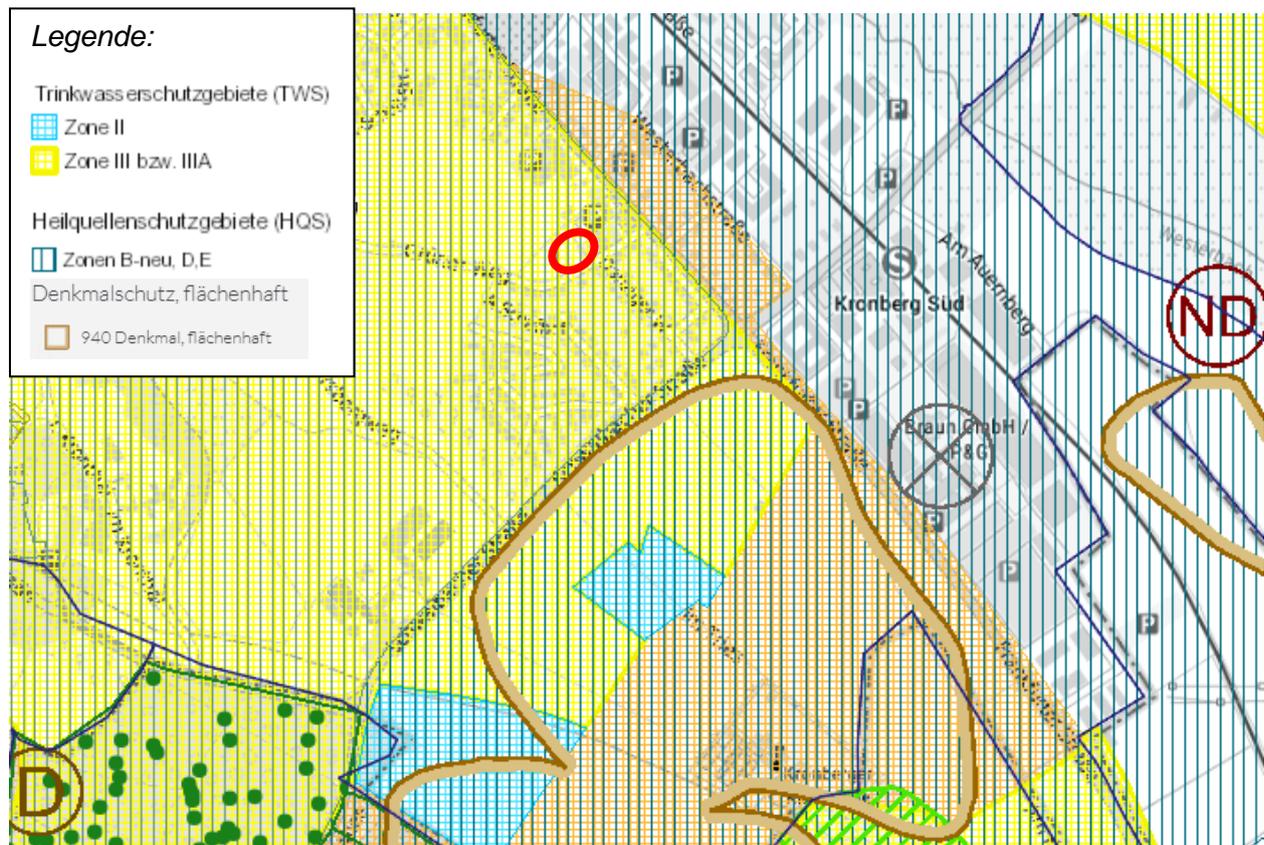


Abbildung 14: Auszug Schutzgebiete im Plangebiet und Umland (ohne Maßstab)³⁹

Das Plangebiet befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet (WSG-ID: 434-028) Schutzzone IIIA und in einem Heilquellenschutzgebiet (WSG-ID: 434-061) der Zone C. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsbestimmungen 30.10.1985 (Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten „Theodorus-Quelle“, Kronberg)⁴⁰ und 12.06.1986 (Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage „Brunnen I-III am Schafhof“)⁴¹ sind zu beachten.

Bewertung

Die Bedeutung des Plangebietes ist unter Berücksichtigung der unversiegelten Flächenstrukturen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser als mittel einzustufen. Eine besondere Bedeutung oder Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen ist nicht gegeben.

³⁹ Regionalverband FrankfurtRheinMain: RegioMap. (Zugriff: 2021-07-27)

⁴⁰ (StAnZNr. 48, Jahr 85, Seite 2175)

⁴¹ StAnZNr. 27, Jahr 86, Seite 1381

2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Großklima

Das Klima in Kronberg im Taunus ist als warm und gemäßigt einzustufen, wobei das ganze Jahr über signifikante Niederschläge auftreten. Selbst im trockensten Monat sind immer noch erhebliche Regenmengen zu verzeichnen.

Lokalklima

Das Plangebiet schließt von Westen an den Siedlungsrand an und ist geprägt durch die angrenzenden Grün- und Freiflächen. Im Bestand handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Wiesenfläche, die somit auch als Frisch- / Kaltluftproduzent für die unmittelbare Umgebung wirken kann (Freiraum-Klimatop). Aufgrund der bauvorbereitenden Änderungen im Plangebiet wurde dies bereits eingeschränkt.

Nach Angaben des Wind Atlas Hessen sind die beiden Hauptwindrichtungen des Gebietes West und Nordwest.⁴² Laut Hitzeviewer Hessen betrug die maximale Landoberflächentemperatur im Sommer 2018 35°C.⁴³

Luft

Bedingt durch die großräumige Lage im Ballungsraum Rhein-Main ist grundsätzlich von lufthygienischen Vorbelastungen auszugehen. Aufgrund der kleinräumigen Lage des Plangebietes in unmittelbarer Angrenzung an die umgebende Landschaft sowie einer wenig befahrenen Straße Grüner Weg sind keine relevanten lufthygienischen Belastungen aufgrund dieser Lage zu erwarten.

Starkregen

Gemäß der Überflutungskarte⁴⁴ der Stadt Kronberg besteht für das Plangebiet keine Überflutungsgefahr.

⁴² HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Wind Atlas. (Zugriff: 2022-01-19)

⁴³ HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Hitzeviewer Hessen. (Zugriff: 2023-10-17)

⁴⁴ Stadt Kronberg im Taunus (27.03.2019): Überflutungsplan

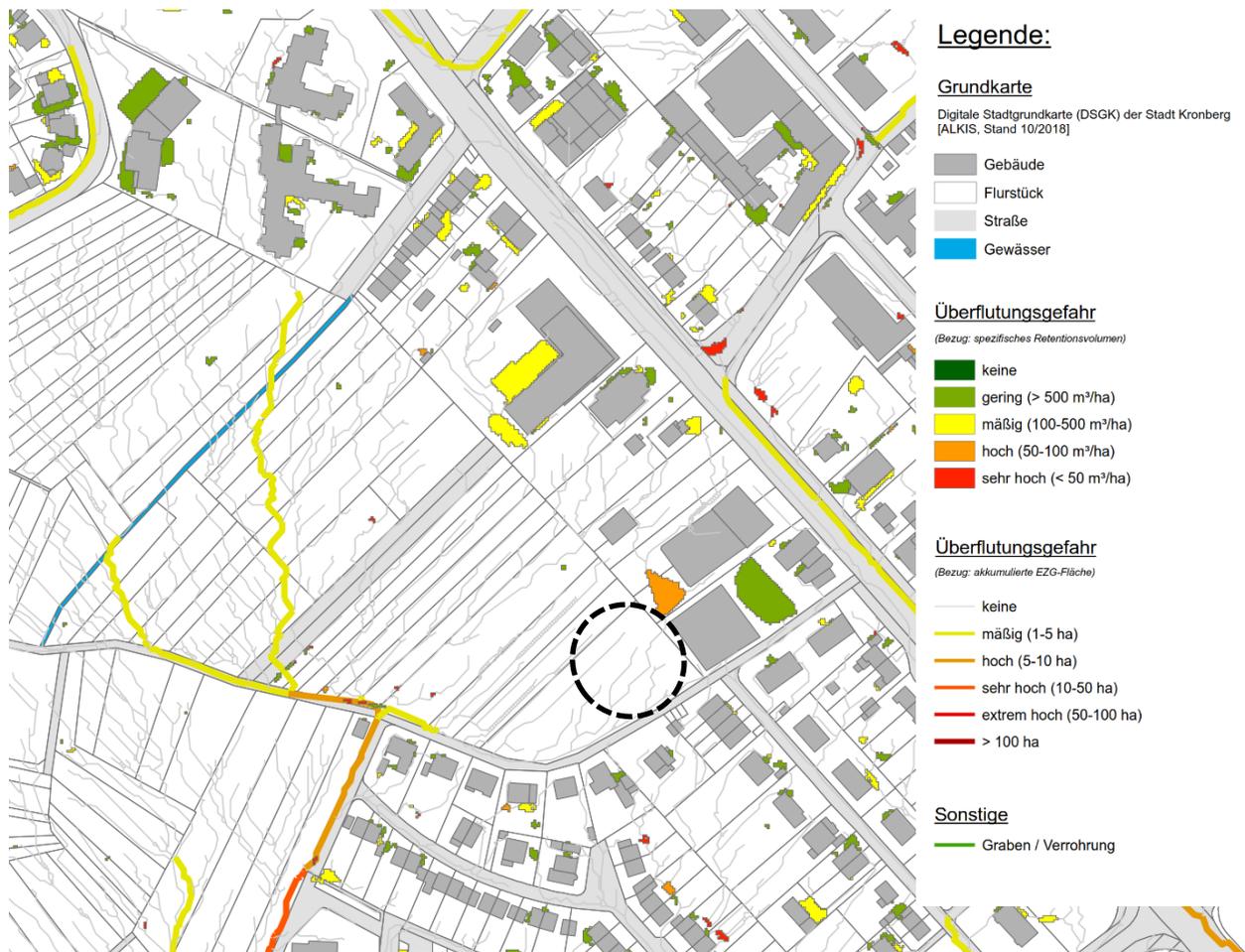


Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Überflutungsplan der Stadt Kronberg im Taunus (Darstellung: Stadt Kronberg im Taunus (2019)) mit Lage des Plangebietes

Bewertung

Das Plangebiet besitzt aufgrund der Siedlungsrandlage eine mittlere Bedeutung, die sich insbesondere aufgrund der für die unmittelbare Umgebung bedingten Effekte als Freiraum-Klimatop begründen.

2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Das Orts- und Landschaftsbild ist geprägt durch die Streuobstwiese sowie die Siedlungsrandlage mit gewerblichen Nutzungen im Nordosten und südlich des Grünen Weges Wohnbebauung. Nordwestlich wird es durch die angrenzend an die ackerbauliche Nutzung befindlichen Gehölzstrukturen für Blicke aus der Landschaft aus Nordwesten abgeschirmt.

Zudem ist das Plangebiet Teil des kulturhistorischen Landschaftselements „Kronberger Obstwiesenäcker“ (vgl. Kap. 2.1.7).

Das Plangebiet selbst besitzt insbesondere vor dem Hintergrund der Einzäunung keine Bedeutung für die Erholung. Die Straße Grüner Weg stellt eine Verbindung zur Landschaft und damit Zugang zur Naherholung her.

Bewertung

Aufgrund der Siedlungsrandlage angrenzend an die freie Landschaft sowie der ehemaligen Nutzung / Strukturen als Bestandteil des Streuobstbestandes besitzt das Plangebiet eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild. Diese wurde bereits durch die bauvorbereitenden Maßnahmen eingeschränkt. Die Empfindlichkeit gegenüber baulichen Beeinträchtigungen ergibt sich aus der Siedlungsrandlage.

2.1.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Gewerbelärm

Die Gewerbelärmvorbelastung wird geprägt durch die Aral-Tankstelle mit Portalwaschanalage, die ehemalige VAG Kfz-Werkstatt mit Verkaufsraum und den tegut-Markt. Da im Plangebiet keine Nutzung vorliegt, ist eine Untersuchung der Gewerbelärmvorbelastung für das Plangebiet nicht relevant.

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken nur sehr geringe Verkehrsgeräusche durch den Kfz-Verkehr auf der südlich des Plangebietes verlaufenden Straße „Grüner Weg“ ein. Diese sind für die derzeit im Plangebiet bestehenden Nutzungen nicht relevant, da sich, keine schutzbedürftige Nutzung im Plangebiet befindet.

Bewertung

Derzeit ergeben sich aufgrund der Nutzungen im Plangebiet keine Relevanten für das Schutzgut Mensch.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich in dem kulturhistorischen Landschaftselement „Kronberger Obstwiesenäcker“. Das Landschaftselement zeichnet sich durch Ackerland, welches zum Teil in sehr schmale Streifen unterteilt war und durch Erbfolgen intensiviert wurde, aus. Auf den Ackerflächen betrieben die Kronberger Bürger kleinflächige Obstäcker.

Bewertung

Dem Plangebiet kommt keine archäologische Bedeutung zu. Als kulturhistorischer Landschaftsbestandteil ist seine Bedeutung als hoch einzustufen, wobei diese aufgrund der geringen Größe und der Randlage zur Siedlung bereits eingeschränkt ist.

2.1.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Aufgrund der nicht vorhandenen Nutzung im Plangebietes besteht derzeit kein Bedarf an Energieversorgung.

Es bestehen derzeit keine Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet.

2.1.9 Auswirkungen durch Abfälle

Aufgrund der nicht vorhandenen Nutzung im Plangebietes ist nicht von Auswirkungen durch anfallende Abfälle auszugehen. Aushubmassen bzgl. der Bauvorbereitung können dem üblichen Abfallkreislauf zugeführt werden.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)

Bei Nicht-Durchführung der Planung sind im Plangebiet mittelfristig zwei Szenarien denkbar.

Einerseits ist vom Fortbestehen des aktuellen Nutzungszustandes, ohne eine weitere bauliche Entwicklung und lediglich von einer natürlichen Sukzessionsentwicklung auszugehen. Dabei können sich weitere Gehölze und Sträucher etablieren, die zu einer Veränderung und Erhöhung der Strukturvielfalt im Plangebiet beitragen würden. Die Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen würden weiterhin fortbestehen. Weitergehend sind keine wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen, z. B. auf den Menschen, zu erwarten.

Andererseits besteht die Möglichkeit, dass eine bauliche Entwicklung gemäß der bestehenden Baugenehmigung für eine Gemeinschaftsunterkunft erfolgt. Somit würden die bestehenden Biotop- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet beseitigt und einer baulichen Nutzung zugeführt und somit auch zu einer Einschränkung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen führen. Auch der Boden- und Wasserhaushalt würde sich aufgrund der Bebauung und Versiegelung verändern und nur noch eingeschränkt diese Funktionen übernehmen. Ebenfalls würde das Landschaftsbild durch eine Bebauung verändert, wodurch der Siedlungsrand weiter in die Landschaft vorrücken würde. Erhebliche umweltrelevante Lärmauswirkungen aufgrund der Nutzungen wären aufgrund der Größe nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurden bereits die Auswirkungen des Vorhabens betrachtet, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Dementsprechend wurde keine relevante Betroffenheit der Schutzgüter und somit keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)

2.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt

„Durch das Vorhaben werden Biotopflächen unterschiedlicher Ausprägung in Anspruch genommen. Neben Biotoptypen (Schotterflächen, bewachsener Feldweg), denen nur eine nachgeordnete Bedeutung für die lokale Flora und Fauna zukommt, werden auch Eingriffe in höherwertige Biotoptypen durchgeführt. Unmittelbare Biotopverluste sind demnach für einen Gebüsch-Komplex mit arealweise ausgebildeten Saumstreifen (Wiesenbrache) anzunehmen.

Ebenso ist im südwestlichen Randbereich ein sich nach Süden außerhalb des Plangebietes ausdehnender Streuobstbestand betroffen. Dieser ist als geschütztes Biotop sowie Bestandteil des Biotopverbundes nach HAGBNatSchG sowie BNatSchG einzustufen. Hierbei wurde die Wertigkeit des Streuobstbestandes allerdings durch die intensive Pferdebeweidung geschmälert, die bereits zu einer deutlichen Beeinträchtigung des Artenspektrums geführt hat. Dadurch, dass die genannten Biotopkomplexe teilweise erhalten werden können, im Falle der Streuobstwiese zudem noch ökologisch aufwertbar und die Verluste an Mikrohabitatstrukturen (Baumhöhlen) im funktionalen Umfeld kompensierbar sind, ist der Eingriff in das Schutzgut Biotope und Arten nicht als erheblich zu klassifizieren.“⁴⁵

Hinsichtlich des gesetzlich geschützten Biotopes (Nutzungstyp: 03.110 Streuobstwiese) und dessen Beseitigung erfolgte eine naturschutzrechtliche Genehmigung (Aktenzeichen: 612-601-UN-2852-19-50). Damit konnte diese auch als Bestandteil des Biotopverbundes beseitigt werden.

Durch die Planung werden die bestehenden Biotopstrukturen beseitigt und die biologische Vielfalt eingeschränkt. Unter Berücksichtigung der bereits über die Baugenehmigung sowie die Genehmigung zur Beseitigung des gesetzlich geschützten Biotops abgedeckten Ausgleichs, ergeben sich jedoch keine darüberhinausgehenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass mit dem Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen, anteiligen Dach- und Fassadenbegrünung mit aufgenommen werden.

Artenschutz

In Bezug auf die Pflanzenwelt konnten im Geltungsbereich keine europarechtlich geschützten Arten nachgewiesen werden bzw. es ist auch nicht mit einem solchen Vorkommen zu rechnen. Entsprechend ergibt sich für die Flora keine artenschutzrechtliche Relevanz. Hinsichtlich der Tierwelt (Fauna) sind durch § 44 Abs. 5 BNatSchG v. a. die in Anhang IV Buchstabe a oder b der Richtlinie 92/43/ EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführten Tierarten sowie europäische Vogelarten von Relevanz.

⁴⁵ Büro für Umweltplanung (August 2016): Bauvorhaben Grüner Weg – Eingriffs- / Ausgleichsplan, Rimbach, S. 9.

Auf Grundlage der durchgeführten Wirkungsanalyse und Artenschutzprüfung wurden zur Vermeidung erheblicher oder nachteiliger Beeinträchtigungen die folgenden Maßnahmen formuliert und im Rahmen der Baufeldfreimachung 2019 bereits durchgeführt:

„Vermeidungsmaßnahmen:

- Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*)

Zur Vermeidung von Individualverlusten sind bei der Rodung zwei Varianten denkbar:

Variante 1: die Gehölzbeseitigung ist außerhalb der Fortpflanzungszeit und des Winterschlafs in den Monaten September und Oktober durchzuführen. Hierzu erfolgt unmittelbar vor Beginn der Rodungsmaßnahmen durch die ökologische Baubegleitung eine flächendeckende Suche nach Sommernestern der Haselmaus. Die ggf. aufgefundenen Nester werden mitsamt den Tieren in einen Ausweichlebensraum umgesetzt, der im zugehörigen EAP festgelegt wird. In diesem Ausweichlebensraum sind vorab zwei artspezifische Hilfsgeräte (Haselmauskogel) aufzuhängen, in die auch die ggf. umzusetzenden Nester eingebracht werden können. Nach der Rodung muss das Gehölzschnittgut – in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung - noch für einige Tage auf der Fläche belassen werden, so dass betroffene und nicht umgesetzte Individuen fliehen können.

Variante 2: die Gehölzbeseitigung muss als ‚schonende Rodung‘ erfolgen. Hierzu erfolgt in der Phase des Winterschlafs (November bis Februar) ein ‚Auf-den-Stock-Setzen‘ der im Eingriffsraum vorkommenden Gehölze, möglichst vom Rand aus unter Einsatz von Holzvollerntern (Harvestern) oder händig, um die Beeinträchtigung von Winternestern weitgehend zu minimieren. Das Schnittgut wird entweder mit Hilfe des Holzvollernters direkt entnommen oder händig von der Fläche entfernt (Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte durch die Ansiedlung von Brutvögeln im liegenden Strauchwerk). Die Wurzelstöcke werden in dieser Phase nicht gerodet. Nach Verlassen der Winterquartiere durch die Haselmaus (März/April - je nach Witterung) werden die Wurzelstöcke gerodet und ggf. das Schnittgut entfernt.

- Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume

Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen; festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren. Da die Baumhöhlen in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, kann die Fällung erst während deren Winterruhephase erfolgen – als gesicherter Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, muss jeder Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorkommen von Fledermäusen (mittels Endoskop-Kamera o.ä.) überprüft werden; werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich zu fällen oder als Alternative die vorhandene Öffnung zu verschließen; die UNB erhält einen Ergebnisbericht. Werden Fledermäuse angetroffen sind diese in geeignete Quartiere umzusetzen; im Bedarfsfall ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

- Beschränkung der Rodungszeiten

Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen; in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen gilt diese Beschränkung auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen

- Weitestgehender Gehölzerhalt

Diese Maßnahme soll primär die weiteren Obstbaumindividuen – die teilweise über einen gut entwickelten Baumhöhlenbestand verfügen - als potenzielle Bruthabitatstrukturen sichern, da die geplanten Neupflanzungen erst nach langjähriger Entwicklungszeit die entsprechenden ökologischen Funktionen übernehmen können.

- Gehölzschutz

Eine Nutzung von Flurstücksteilen für die Baustelleneinrichtung darf nur auf gehölzfreien Arealen stattfinden; diese BE-Fläche ist dann gegenüber dem Streuobstrestbestand zwingend durch einen durchgängigen Bauzaun abzugrenzen.

- Beschränkungen der Ausführungszeit

Das Abschieben der Vegetationsschicht und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen um Gelege von Bodenbrütern zu schützen.

Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal, auf vorhandene Bodennester abgesucht werden; sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und die Baustelleneinrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Die UNB erhält in diesem Fall einen Ergebnisbericht.

CEF-Maßnahmen:

- Installation von Fledermauskästen

Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Quartierstrukturen (Baumhöhlen im Plangebiet) sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren; auf störungsarme Standorte ist zu achten; für jede abgängige Baumhöhle, der eine potenzielle

Quartiereignung zukommt sind drei Fledermauskästen vorzusehen; die Auswahl ist an der Typenpalette Flachkasten Typ 1 FF sowie Fledermaushöhle 2FN und 3 FN zu orientieren; bei einem bilanzierten Verlust von sechs Baumhöhlen sind dies 18 Hilfsgeräte die aufzuhängen sind; die Umsetzung dieser Maßnahme ist der Gehölzrodung voranzustellen; die Auswahl der Trägerbäume und die Installation muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die UNB erhält einen Ergebnisbericht mit der genauen Lage der installierten Fledermauskästen.

„Die Maßnahmenfläche zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen befindet sich südwestlich des Ortsrandes von Kronberg und kann für die betroffenen Arten dem gleichen Funktionsraum zugeordnet werden, wie das Vorhabensgebiet. [...]“

Vom Vorhaben sind gemäß der Entwurfsplanung folgende Flurstücke betroffen:

Plangebiet: Gemarkung Kronberg - Flur 16 - Flurstück 94/1 (3.544 m²)

Externe Fläche zur Umsetzung von CEF-Maßnahmen

Gemarkung Kronberg - Flur 13 - Flurstücke 62 (3.613 m²), 111/64 (2.024 m²).“⁴⁶

- Installation von Nistgeräten

Als Ersatz für den Verlust von Baumhöhlen (potenzielle Bruthabitatstruktur für Höhlenbrüter) sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren; auf störungsarme Standorte ist zu achten; für jede abgängige Baumhöhle, der eine potenzielle Brutplatzbezeichnung zukommt sind drei Nistkästen vorzusehen; bei einem bilanzierten Verlust von drei Baumhöhlen sind dies neun Hilfsgeräte die aufzuhängen sind. Aufgrund des ungünstig-schlechten Erhaltungszustandes des Gartenrotschwanzes sind sechs Nischenbrüterhöhlen Typ 1N und drei Nisthöhle Typ 1B oder 2M aufzuhängen; die Umsetzung dieser Maßnahme ist idealerweise der Gehölzrodung voranzustellen, zwingend müssen die Nistkästen jedoch zu Beginn der nächsten Brutperiode verfügbar sein; die Auswahl der Trägerbäume und die Installation muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die UNB erhält einen Ergebnisbericht mit der genauen Lage der installierten Fledermauskästen.“⁴⁷

Sonstige Maßnahmen

- S 1: Verschluss von Bohrlöchern (S 01 der Artenschutzprüfung)

Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Weiterhin wurde als sonstige Maßnahme die Quartierschaffung für gebäudegebundene Fledermäuse empfohlen.

Mit Durchführung der o.g. Maßnahmen konnte eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden und die Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG

⁴⁶ Büro für Umweltplanung 2016: Eingriffs-/Ausgleichsplan Bauvorhaben Grüner Weg S. 5.

⁴⁷ Büro für Umweltplanung 2016: Eingriffs-/Ausgleichsplan Bauvorhaben Grüner Weg S. 12-14.

hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion in räumlichem Zusammenhang für die betroffenen Arten erfüllt werden.“⁴⁸

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden bereits auf Grundlage der erteilten Baugenehmigung vom 12. Oktober 2017 umgesetzt. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.



Abbildung 16: Räumliche Lage der Maßnahmenfläche zum Plangebiet (Büro für Umweltplanung 2016)

Mit dem Bebauungsplan wurden entsprechende Hinweise auf die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen aufgenommen. Ebenfalls wurden Festsetzungen getroffen, um im Plangebiet ein Angebot neuer Lebensräume für siedlungsbewohnende Fledermäuse und Vögel zu schaffen.

Nach Durchführung der Baufeldfreimachung wurde die Zauneidechse näher untersucht. Da es sich bei der Zauneidechse um eine planungsrelevante Reptilienart (Schutzstatus nach Anhang IV, NATURA-2000-RL) handelt und ein Vorkommen innerhalb des geplanten Eingriffsbereiches für den weiteren Jahresverlauf nicht mehr zu 100 % gutachterlich ausgeschlossen werden konnte, wurde eine sog. „worst-case-Annahme“ angenommen. Entsprechend wurden die nachfolgenden artenschutzfachlichen Maßnahmen formuliert, um eine Störung oder Tötung von potentiell vorkommenden Zauneidechsen bzw. der Zerstörung deren potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden und eine Aufrechterhaltung der potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gewährleisten zu können:

Baufeldfreimachung für die Zauneidechse und Anlage eines Lesesteinhaufens im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches:

⁴⁸ Vgl. Büro für Umweltplanung 2016: Eingriffs-/Ausgleichsplan Bauvorhaben Grüner Weg

Im Oktober 2022 wurde unter ökologischer Baubegleitung⁴⁹ die Baufeldfreimachung unter Beachtung potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse durchgeführt. Da potentielle Zauneidechsen zur Zeit der Maßnahme bereits in Winterschlaf gehen, erfolgte beim Entfernen der Erdhaufen mittels Bagger eine Kontrolle des Abraums. Gleichzeitig wurde ein Ersatzlebensraum für Zauneidechsen als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte nördlich der Baumaßnahme (des Plangebietes) angelegt.

Es wurden keine Zauneidechsen gefunden und auch keine Beobachtungen gemacht, die auf das Vorkommen von Zauneidechsen hindeuten. Ein Besatz von Tieren konnte damit für das Winterhalbjahr 2022/23 gutachterlich ausgeschlossen werden.

Ausgleich

Auf der nördlich an das Plangebiet anschließenden Fläche wurde im Bereich eines nicht mehr genutzten, geschotterten Weges an einem Heckensaum auf Flst. 92 und Flst. 93, Flur 16, Gemarkung Kronberg in rund 20 m Entfernung zum bestehenden Geltungsbereich ein Ersatzbiotop angelegt. Dazu wurden auf eine Sandschüttung Totholz und Steine eingebracht. Abschließend wurde der Haufen mit einem Teil des nördlichen Erdhügels abgedeckt. Die Größe und Ausgestaltung umfasst ca. 30 m² als Eins-zu-eins-Ersatz für eine potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die Maßnahmenumsetzung wurde dokumentiert und der unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung gestellt.

Vermeidungsmaßnahmen:

V 01: Ökologische Baubegleitung - Vor der Baufeldfreimachung sind die ggf. mit Wasser vollgelaufenen Baugruben auf das Vorhandensein von Wasserkäfern, Libellenlarven und Amphibien bzw. deren Laich, Larven oder Kaulquappen zu kontrollieren. Alle Tiere sind abzukeschern und in ein Ausweichquartier in der räumlichen Umgebung umzusetzen. Die Maßnahme wird in den Wintermonaten aufgrund fehlender Aktivität bzw. Auftretens der Arten nicht notwendig.

V 02: Vergrämung von Eidechsen - Durch regelmäßige Mahd der Ruderalflur sowie der umgebenden Wiese mit einem Handgerät wird die Deckung für die Eidechsen auf der Eingriffsfläche genommen und damit unattraktiv gemacht. Das Mahdgut ist zu entfernen. Die Notwendigkeit eines Reptilienzaunes zur Vermeidung eines erneuten Einwanderns der Zauneidechsen in das Baufeld ist ab spätestens März notwendig.

V 03: Bauzeitenbeschränkung Zauneidechse - Ist ein Baubeginn in den Wintermonaten vorgesehen, so ist im Rahmen der Baufeldvorbereitung ein Abräumen der bestehenden Erdhügel in der Zeit zwischen August und September (bei warmer Witterung auch Oktober) mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen und zu dokumentieren, um ein Besatz der Tiere in den Wintermonaten in den Erdhügel zu verhindern bzw. auszuschließen.

V 04: Rodungszeitenbeschränkung - Die Entfernung des Gebüsches darf nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

⁴⁹ Diplom-Biologe Erdelen (Oktober 2022): Bericht zur ökologischen Baubegleitung zum Artenschutz für das Vorhaben „Gemeinschaftsunterkunft Grüner Weg“ in Kronberg auf Vorkommen von geschützten Tierarten, Oktober 2022, Kelkheim.

Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchung und der ökologischen Baubegleitung sowie unter Beachtung der darin genannten Hinweise ist nicht zu erwarten, dass bei anstehenden Bauarbeiten Populationen von geschützten Tierarten wesentlich oder nachhaltig beeinträchtigt werden oder Tiere dieser Arten getötet werden. Durch die ökologische Baubegleitung können die entsprechenden Zeiträume und Maßnahmen berücksichtigt werden. Ein Eingriffstatbestand nach § 44 BNatSchG kann damit ausgeschlossen werden.

2.3.2 Schutzgut Fläche und Boden

Mit der Planung kommt es zu einer Neuinanspruchnahme von Fläche und Boden. Damit wird es zu einem dauerhaften Verlust dieser Fläche und der damit verbundenen Funktionen kommen. Alternative Planungsmöglichkeiten der Innenentwicklung wurden überprüft (vgl. Kap. 1.1). Die Flächeninanspruchnahme ist jedoch vor dem Hintergrund der Wohnraumschaffung erforderlich und befindet sich im Bereich für den bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde und somit auch Flächeninanspruchnahme bereits zulässig ist.

Durch das geplante Bauvorhaben wird der Boden in Teilbereichen abgetragen oder überschüttet und danach im Bereich der Bebauung versiegelt und geht somit dem Naturhaushalt verloren. Auf die weitestgehende Schonung und größtmögliche flächige Beschränkung ist bei der Inanspruchnahme von Boden zu achten. Hierzu sind entsprechende Maßnahmen auch im Bebauungsplan durch, z. B. Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und Zuweisung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, vorgesehen. Aufgrund der kleinräumigen Ausdehnung (< 0,2 ha) ist der Eingriff in das Schutzgut Boden nicht als erheblich zu klassifizieren.⁵⁰

Zur Minderung der Eingriffserheblichkeit in das Schutzgut Boden werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- GRZ / wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen / Dachbegrünung

Die Auswirkungen durch die Inanspruchnahme von Böden werden durch die Festsetzung der GRZ entsprechend der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO und somit der Begrenzung der baulichen Inanspruchnahme, durch die Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen und anteiliger Dachbegrünung mit denen teilweise Bodenfunktionen wieder aufgegriffen werden, minimiert.

- Nutzungsvorgaben für Freiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten; in Verbindung mit einem davon anzulegenden Gehölzflächenanteil und dem vorgesehenen Strauchgürtel zur randlichen Eingrünung kann somit ein Teil der vom Vorhaben betroffenen Bodenfläche vor einer Versiegelung bewahrt werden. Insbesondere wegen der Festsetzung des hohen Gehölzflächenanteils wird der für die Freiflächengestaltung angesetzte Biotoptyp 'öffentliche Grünanlagen (Biotoptyp-Nummer: 11.221)' in der Eingriffs-Ausgleichbilanz mit drei Punkten beaufschlagt und hier mit 17 BWP/m²

⁵⁰ Büro für Umweltplanung 2016: Eingriffs-/Ausgleichsplan Bauvorhaben Grüner Weg, S. 9.

eingesetzt.⁵¹ Eine entsprechende Festsetzung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist im Bebauungsplan enthalten.

- Lagerung von Böden

Anfallender Oberboden (Mutterboden) ist gesondert von allen sonstigen Bodenbewegungen abzutragen, separat zu sichern und fachgerecht zu lagern. Grundsätzlich sind hier die Vorgaben der DIN 18 915 bindend. Der anfallende Ober- und Unterboden ist an geeigneter Stelle einzubauen (Folgenutzung), was einen essenziellen Beitrag zum Vorsorgenden Bodenschutz darstellt. Der Umgang mit dem Oberboden ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

- Meldung von organoleptischen Auffälligkeiten

Bei allen Baumaßnahmen die einen Eingriff in das Schutzgut Boden erfordern ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten; werden diese festgestellt ist umgehend die Abteilung Umwelt (Dez. 41.5) des RP Darmstadt zu verständigen.

- Meldung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies gemäß § 20 HDSchG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Zu den drei letztgenannten Aspekten wurden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zudem sind die gesetzlichen Vorschriften zum Bodenschutz, insbesondere während der Bauphase, zu berücksichtigen sind und die Auswirkungen auf den Boden minimieren können, z. B. sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens, ordnungsgemäße Separierung unterschiedlicher Eignungsgruppen des Bodens, Berücksichtigung der Witterung beim Befahren.

Insgesamt sind nach Durchführung der Planung und unter Berücksichtigung des planungsrechtlich zulässigen Voreingriffszustandes auf Basis der vorliegenden Baugenehmigung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.3.3 Schutzgut Wasser

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser entstehen insbesondere durch die Flächenneuersiegelung, den Verlust von Boden als Grundlage für die Niederschlagswasserversickerung und -speicherung, Grundwasserneubildung sowie dem erhöhten Oberflächenabfluss versiegelter Flächen.

Grundwasser

Gemäß den Ergebnissen des Geotechnischen Berichts steht das Grundwasser ausreichend tief unter der geplanten Baugrundsohle an, sodass einer entsprechenden Bebauung nichts entgegensteht und der Grundwasserkörper nicht nachhaltig beeinträchtigt wird. Potenziell ist jedoch

⁵¹ Die Vorgaben sind durch die entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

mit einer intensiven Tagwasserhaltung zu rechnen. Für die Abdichtung und Gründung wird eine Weiße Wanne des unterkellerten Teils mit einer Plattengründung empfohlen.

Mit Durchführung der Planung wird es zu einer Neuversiegelung kommen, die zu einer Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildung führen wird. Aufgrund des geringen Umfangs des Geltungsbereichs sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung von Trinkwasser, gilt es die Versiegelung infolge der geplanten Bebauung mit einhergehender Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate zu minimieren. Um die Auswirkungen aufgrund der Neuversiegelung auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren, sind Maßnahmen im Plangebiet vorgesehen.

Nach den Ergebnissen des Geotechnischen Berichts ist von ungünstigen Bodenverhältnissen für Versickerung von Niederschlagswasser auszugehen. Daher wird auf eine Festsetzung zur Versickerung verzichtet, es wird jedoch eine Festsetzung zur Retention des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers aufgenommen.

Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, welche eine Bodenversiegelung insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen minimieren sollen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Oberflächengewässer

Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern sind durch die Planung aufgrund des Abstandes nicht zu erwarten.

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Beeinträchtigungen von Schutzgebieten sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Es ist zu erwarten, dass die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen gelten und bei der Planung berücksichtigt werden.

Fazit

Unter Berücksichtigung des planungsrechtlichen Voreingriffszustandes auf Basis der bestehenden Baugenehmigung sowie Festsetzungen zu Maßnahmen, ist das Schutzgut Wasser nicht oder nicht in relevanter Weise betroffen.⁵²

⁵² Büro für Umweltplanung 2016: Eingriffs-/Ausgleichsplan Bauvorhaben Grüner Weg.

2.3.4 Schutzgut Klima und Luft

Durch die Planung ist keine Änderung des Großklimas zu erwarten.

Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem teilweisen Verlust von Grün- und Freiflächen im Plangebiet. Das Klimatop wird sich in Richtung eines Siedlungsklimatops ändern. Dies führt zu einer kleinräumigen Veränderung des Klimahaushaltes im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung, insbesondere auch hinsichtlich erhöhter Temperaturen. Die mit dem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen sollen dem entgegenwirken und wirken sich durch die Durchgrünung sowie die anteilige Dach- und Fassadenbegrünung positiv aus.

Aufgrund des geringen Flächenumgriffs der Planung ist nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen bei der Veränderung kleinklimatischer Funktionen zu rechnen.

Klimaschutz

Die Berücksichtigung der Folgen des globalen Klimawandels und die Klimafolgenanpassung ist zum einen hinsichtlich des Beitrags der Planung zu sehen und zum anderen hinsichtlich der Auswirkungen des Klimawandels, die auf das Plangebiet einwirken, z. B. Hitze, Starkregenereignisse, etc.

Durch die Inanspruchnahme von Fläche, den Bau der Gebäude und Stellplatzflächen sowie der Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist prinzipiell mit einem Ausstoß von Treibhausgasemissionen (v. a. CO₂) zu rechnen. Ebenfalls ist betriebsbedingt, insbesondere durch den Energiebedarf, mit einer Zunahme von Treibhausgasemissionen gegenüber dem Ist-Zustand zu rechnen. Aufgrund der Angebotsplanung sind die Mengen jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplans abschätzbar und aufgrund der geringen Größe und Dimension der Planung nicht in erheblicher Weise relevant.

In der Summe tragen folgende Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen der Planung in Bezug auf den Klimawandel sowie die Klimafolgenanpassung bei:

- Maß der baulichen Nutzung: Begrenzung der Versiegelung auf das erforderliche Maß.
- Begrünung, Anpflanzfestsetzungen von Sträuchern und Begrünung von Grundstücksfreiflächen mit deren ausgleichender klimatischer Wirkung.
- Umsetzung einer (anteiligen) Dachbegrünung (isolierende Wirkung, Verringerung von Aufheizen darunterliegender Räume, Senkung der Oberflächentemperatur des Daches unter Berücksichtigung der Verdunstungswirkungen).
- Umsetzung von anteiliger Fassadenbegrünung (Schattenspendung und damit Reduzierung von Wärmeeinstrahlung über den Tag, Verdunstungskälte über das Wasser).
- Förderung eines klimafreundlichen Verkehrs unter Berücksichtigung einer Stellplatzsatzung zur Reduzierung von Kfz-Stellplätzen und Bereitstellung von Fahrradstellplätzen. Aufgrund der Nähe zum ÖPNV werden Wege mit dem MIV reduziert und vermieden. Entsprechend werden in den Bebauungsplan eine Reduzierung der Stellplätze für Kfz zur Förderung der Nutzung des Radverkehrs aufgenommen.

Die zukünftigen Gebäude sind so zu errichten, dass sie modernen, energetischen Standards genügen und somit ebenfalls einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Die Vorgaben zu grünordnerischen Maßnahmen tragen zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Klima bei.

Die Festsetzungen stehen einer Umsetzung zur Solarenergienutzung nicht entgegen.

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Klima können zusätzlich im Rahmen der späteren Ausführungsplanung weitere Maßnahmen, z. B. Reduzierung des Energieverbrauchs, Umsetzung klimafreundlicher und effizienter Gebäudetechnik, berücksichtigt werden, die ebenfalls einen positiven Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung leisten können.

Luft

Bei Durchführung der Planung wird es anlage- und betriebsbedingt eine gewisse Erhöhung der Luftschadstoffe geben. Erhebliche Auswirkungen, auch auf das Schutzgut Mensch, sind aufgrund der Lage und der geringen Dimension der Planung nicht zu erwarten.

Starkregenereignisse

Da keine Überflutungsgefahr im Bestand für das Plangebiet vorliegt, ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen durch Starkregen zu erwarten sind. Dennoch ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 im Rahmen der Objektplanung zu erbringen.

Fazit

Das Schutzgut Klima ist nicht oder nicht in relevanter Weise betroffen.⁵³ Erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen sind für das Schutzgut Klima / Luft nicht zu erwarten.

2.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Mit Durchführung der Planung wird sich ein neuer Siedlungsrand und somit ein neues Ortsbild in diesem Bereich ausbilden, der sich mit dem Maß der baulichen Nutzung an der umliegenden Bebauung orientiert und in diese einfügt.

Die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung sowie Festsetzungen zur Eingrünung der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze schafft eine Ortsrandeingrünung. Dadurch wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

Durch die Lage am Ortsrand besteht eine direkte Möglichkeit zur Naherholung im Umfeld des Plangebietes. Ein weiteres Angebot an Grün- und Freiflächen über das durch die Festsetzungen bestehende Maß hinaus ist insofern hinsichtlich des Angebotes an Erholungsmöglichkeiten nicht erforderlich.

⁵³ Büro für Umweltplanung 2016: Eingriffs-/Ausgleichsplan Bauvorhaben Grüner Weg

Fazit

Mit Durchführung der Planung sind keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen, insbesondere auch unter Berücksichtigung der durch die Baugenehmigung bereits zulässige baulichen Veränderungen und deren Wirkungen auf das Orts- / Landschaftsbild zu erwarten.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird es auch nicht zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion kommen.

2.3.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Untersuchung der gewerblichen Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet und Diskussion der verkehrlichen Auswirkungen⁵⁴ vorgenommen.

Die im Gutachten untersuchten Gewerbebetriebe im Umfeld sind:

- Aral-Tankstelle mit Portalwaschanlage
- ehemalige VAG Kfz-Werkstatt mit Verkaufsraum (Grüner Weg 2)
- Tegut-Markt.

Die Untersuchung der Aral-Tankstelle und der ehemaligen VAG Kfz-Werkstatt haben ergeben, dass diese Betriebe keine relevante Lärmbelastung auf das Plangebiet auslösen. Dies ist durch eine Bestandsbebauung, die eine geringere Entfernung zu den o.g. Betrieben als das Plangebiet aufweist, begründet. Dadurch sind keine immissionsrelevante Geräuschvorbelastungen durch die beiden Gewerbebetriebe zu erwarten.

Der Tegut-Markt ist hingegen relevant für das Plangebiet, insbesondere durch die Lage der Andienung und Kühlanlage, welche direkt an das Plangebiet angrenzt.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel $L_{r, tags}$ durch immissionsrelevante Geräuschvorgänge auf dem Gelände des Tegut-Marktes wurde mit folgenden Geräuschvorgängen durchgeführt:

⁵⁴ TÜV Hessen 2021: Untersuchung der gewerblichen Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet und Diskussion der verkehrlichen Auswirkungen

Tabelle 3: Ermittlung immissionsrelevanter Geräuschvorgänge auf dem Gelände Tegut-Markt

Geräuschvorgang	$L_{r,tags}$ in dB(A) am Immissionsort IP1
Insgesamt 1.000 Pkw-Parkbewegungen auf den Stellplätzen im Freien und der Tiefgarage	45,0
Lkw-Fahr- und Verladevorgänge im Bereich der Anlieferzone im unteren westlichen Hofbereich (Hauptanlieferbereich)	54,1
Andienung der Bäckereifiliale mit Kleinlieferwagen im Bereich des Markteingangs an der Frankfurter Landstraße	19,6
Dauerbetrieb der Kühlerbank im Bereich der Verladezone bei andauerndem Maximalbetrieb	41,6
Gesamtsumme	54,7
Vorgesehener Immissionsrichtwert tagsüber	55

Bei den angesetzten Geräuschvorgängen handelt es sich um eine obere Abschätzung, um eine worst-case-Betrachtung vorzunehmen.

Das Ergebnis zeigt, dass der zulässige Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete tagsüber durch den Tegut-Markt nahezu vollständig ausgeschöpft, aber nicht überschritten wird. Im Nachtzeitraum ist von keinen relevanten Tätigkeiten im westlichen Bereich des Geländes auszugehen, daher beschränkt sich die Betrachtung im Nachtzeitraum lediglich auf die vorhandenen 8 Ventilatoren. Diese erzeugen in der Nacht bei einem Betrieb unter Maximallast von $L_{r,nachts} = 40$ dB(A). Damit wird der zulässige Immissionsrichtwert in der Nacht für Allgemeine Wohngebiete ebenfalls ausgeschöpft, aber nicht überschritten.

Die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens werden aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens als nicht relevant im Sinne der Planungs- und Immissionsschutzrechts angesehen.

Fazit

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit sind daher nicht zu erwarten.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die „Kronberger Obstwiesenäcker“ besitzen eine Größe von ca. 8,3 ha. Das Plangebiet nimmt davon im Randbereich ca. 2.100 m² in Anspruch. Dies entspricht ca. 3% der Gesamtfläche. Dieser Eingriff wird westlich des Plangebietes durch Ergänzungen mit Streuobstbäumen sowie Eingrünung des Plangebietes als Übergang zwischen dem Siedlungsrand und der freien Landschaft minimiert.

Fazit

Mit Durchführung der Planung sind keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

2.3.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der Einsatz erneuerbarer Energien sowie eine energieeffiziente Bauweise werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen. Energetische Gebäudestandards können jedoch nicht mit dem Bebauungsplan festgesetzt werden. Bei der Neuerrichtung von Gebäuden gelten z. B. die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Damit werden z. B. die Emissionen aus Gebäudeheizungen minimiert.

2.3.9 Auswirkungen durch Abfälle

Wesentliche Auswirkungen durch Abfälle sind nicht zu erwarten. Die siedlungsüblich anfallenden Abfälle können dem entsorgungstechnischen Kreislauf zugeführt werden.

2.3.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

Es besteht keine Notwendigkeit einer gesonderten Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen, da eine sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter, die über die bereits beschriebene Einzelwirkung hinaus geht, nicht erkennbar ist.

Planungen in der Umgebung des Plangebiets, durch die sich kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben können sind nicht bekannt:

2.3.11 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Bewertungsgrundlage / Voreingriffszustand

Es wird auf die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung der vorliegenden Baugenehmigung zum Bauvorhaben Gemeinschaftsunterkunft zurückgegriffen. Dabei wird auf die der Baumaßnahme zugeordneten Ökokontopunkte aus der Baugenehmigung zurückgegriffen.

Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Zur Vorbereitung des Eingriffs mit Bau einer Gemeinschaftsunterkunft wurde für das genehmigte Bauvorhaben eine Eingriff-Ausgleichsplanung⁵⁵ durchgeführt. Aufgrund seiner formal dem Außenbereich zuzurechnenden Lage ergab sich die Notwendigkeit einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung im Rahmen des Zulassungsverfahrens. Der Ausgleich ist bereits im Rahmen des baurechtlichen Zulassungsverfahrens erfolgt.

Die Biotop- und Nutzungstypen wurden vor Ort kartiert sowie ihre räumliche Ausdehnung bzw. Orientierung mittels Luftbildgrundlagen abgegrenzt.

Die Maßnahmen zur Baufeldfreimachung wurden bereits im Jahr 2019 durchgeführt.

⁵⁵ Büro für Umweltplanung: Eingriffs-/Ausgleichsplan Bauvorhaben Grüner Weg, 2016. Diese umfasste jedoch auch die südlich angrenzenden Flächen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Zur Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffswirkung des konkreten Bauvorhabens wurde eine rechnerische Bilanzierung gemäß der hessischen Kompensationsverordnung (KV, Stand: 01. September 2005) durchgeführt. In diesem Zusammenhang sind die vorliegenden Biotope bzw. Nutzungstypen im Geltungsbereich erfasst worden:

- 02.100 Gebüsch, Hecke,
- 03.110 Streuobstwiese,
- 09.130 Wiesenbrache,
- 10.530 Schotterflächen,
- 10.610 Bewachsener Feldweg.

Seltene oder geschützte Pflanzenarten kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Es wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung auf Basis einer rechnerischen Bilanzierung gemäß Hessischer Kompensationsverordnung (Stand September 2005) für das damals insgesamt zu betrachtende Entwicklungsgebiet durchgeführt. Die Eingriffswirkung auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter wird als nachgeordnet bewertet, so dass hierfür kein zusätzlicher Ausgleich nötig ist.⁵⁶

Für das konkrete Bauvorhaben wurde ein Biotopwertdefizit von 37.322 Biotopwertpunkten errechnet. Der naturschutzrechtlich notwendige Kompensationsbedarf wurde durch Belastung des Ökokontos der Stadt Kronberg i.Ts. bereits ausgeglichen. Dem Vorhaben direkt zugeordnete Kompensationsmaßnahmen wurden nicht vorgesehen.

Bei den Maßnahmen, für die das Ökokonto belastet wurde, handelt es sich um die nachfolgenden Maßnahmen an der Pfaffer-Christ-Obstwiese:

- Maßnahme 2 (Flur 16, Flurstück 109/2 – 17.395 BWP) und
- Maßnahme 3 (Flur 16, Flurstück 108/2 – 79.434 BWP)

Darüber hinaus erfolgten Bodenschutzmaßnahmen (s.o.), CEF-Maßnahmen und sonstige artenrelevante Maßnahmen im Plangebiet (s.o.).⁵⁷

Hinsichtlich des gesetzlich geschützten Biotopes (Nutzungstyp: 03.110 Streuobstwiese) und dessen Beseitigung erfolgte eine naturschutzrechtliche Genehmigung (Aktenzeichen: 612-601-UN-2852-19-50) mit der anschließenden Beseitigung im Plangebiet sowie dem Ausgleich. Im Plangebiet befindet sich nach der Beseitigung kein gesetzlich geschütztes Biotop mehr. Insofern besteht hier kein weiterer Bedarf des Ausgleichs.

Die in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Bauvorhaben benannten Maßnahmen wurden auch im Rahmen des Bebauungsplans im Plangebiet nachvollzogen, insb. CEF-Maßnahmen, Begrenzung der Versiegelung, Festsetzungen zu Anpflanzungen und der Begrünung von Grundstücksfreiflächen. Damit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans der Bilanzierung aus dem Zulassungsverfahren und es ergeben sich keine neuen Kompensationsbedarfe aufgrund des Bebauungsplans.

⁵⁶ Vgl. Büro für Umweltplanung 2016: Eingriffs-/Ausgleichsplan Bauvorhaben Grüner Weg, S. 9.

⁵⁷ Büro für Umweltplanung 2016: Eingriffs-/Ausgleichsplan Bauvorhaben Grüner Weg.

Das Baugebiet besitzt eine Größe von ca. 2.145 m². Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Grundstücksfreiflächen, die nicht bebaut sind, gärtnerisch anzulegen und zu gestalten. Insofern sind unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ 40 % der Baugebietsfläche gärtnerisch anzulegen und zu gestalten. Dies entspricht einer Fläche von ca. 860 m² des allgemeinen Wohngebietes. Die in der Bilanzierung des Bauvorhabens angegebene gärtnerisch zu gestaltende Fläche soll 75 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen betragen.⁵⁸ In der Bilanzierung des Bauvorhabens wurde dabei eine Fläche für strukturarme Grünanlage mit 832 m² angesetzt.⁵⁹ Damit entspricht die über die Festsetzungen des Bebauungsplans zu begrünende Grundstücksfreifläche der Bilanzierung des Bauvorhabens.

Die festgesetzte Anpflanzfläche im Bebauungsplan besitzt eine Größe von 278 m², was einem Anteil von ca. 30 % der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen entspricht und somit ebenfalls den angegebene 30 % aus der Bilanzierung des Bauvorhabens.

Zusätzlich zu diesen Maßnahmen, die Bestandteil des Zulassungsverfahrens waren und entsprechend im Bebauungsplan über Festsetzungen berücksichtigt wurden, wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zur anteiligen Dachbegrünung sowie zur anteiligen Fassadenbegrünung aufgenommen.

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Unter Berücksichtigung des o. g. Zulassungsverfahrens, der über das Ökokonto der Stadt Kronberg bereits belasteten Maßnahmen und der über den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, ist kein weiterer Ausgleich im Rahmen des Bebauungsplans erforderlich.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind innerhalb des Geltungsbereiches die folgenden Flächen und Maßnahmen vorgesehen. Die Zuordnung der Wirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter wird mit folgenden Abkürzungen gekennzeichnet und erfolgt aus Gründen:

- (a) = des Biotop- und Artenschutzes sowie der Erhaltung der biologischen Vielfalt.
- (b) = des Bodens / der Flächeninanspruchnahme.
- (k) = des Klimas / der Luft.
- (l) = des Orts- und Landschaftsbildes.
- (m) = des Menschen und seiner Gesundheit.
- (s) = der Kultur- und Sachgüter.
- (v) = von Abfällen.
- (w) = des Wasserhaushaltes.

⁵⁸ Vgl. Büro für Umweltplanung 2016: Eingriffs-/Ausgleichsplan Bauvorhaben Grüner Weg, Kap. 5.2, S. 11.

⁵⁹ Vgl. Büro für Umweltplanung 2016: Eingriffs-/Ausgleichsplan Bauvorhaben Grüner Weg, Kap. 5.5, S. 17.

- Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ / a; b; k; l; w):

Die Festsetzung dient vor allem der Begrenzung der Inanspruchnahme von Fläche/Boden, zur Verringerung von Versiegelungen und Erhöhung des Freiflächenanteils sowie der Begrenzung der städtebaulichen Dichte. Die Festsetzung der GRZ dient insbesondere der Verringerung anlagenbedingten Auswirkungen der Planung.

- Festsetzung über die Höhe baulicher Anlagen und maximaler Zahl der Vollgeschosse (k, l):

Die Festsetzung über die Höhe baulicher Anlagen dient in erster Linie der Höhenbeschränkung baulicher Anlagen. Hierdurch ist sichergestellt, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt wird. Durch die Beschränkung der Gebäudehöhe ist davon auszugehen, dass zudem kein erheblicher Einfluss auf das Mikroklima und den Luftaustausch verursacht wird.

- Allgemeine grünordnerische Festsetzungen (a, k, l, m):

Die allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die Qualität der im Plangebiet anzupflanzenden Bepflanzungen sicherzustellen. Des Weiteren dienen sie dem Natur- und Artenschutz.

- Festsetzung einer Mindestbegrünung privater Flächen sowie Gehölzpflanzung am Rand des Plangebietes nach Westen und Norden (a, b, k, l, m, w):

Die Festsetzung zur Mindestbegrünung privater Flächen dient dazu sicherzustellen, dass die privaten Grundstücke in einem Mindestumfang begrünt und gärtnerisch angelegt werden. Gleichzeitig entstehen hierdurch unversiegelte Flächen auf den privaten Grundstücken, welche gleichzeitig Lebensraum für Tiere und Pflanzen bilden. Die Pflanzung der vorgegebenen Gehölze führt zu positiven Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz, auf den Boden und die Flächeninanspruchnahme sowie des Wasserhaushaltes, das Schutzgut Klima und Luft und die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

- Festsetzung zur anteiligen Dach- und Fassadenbegrünung (a, b, k, w):

Die Festsetzungen zur anteiligen Dach- und Fassadenbegrünung stellen bedingt wieder neue Lebensräume im Siedlungsraum dar und können daneben auch anteilig die Auswirkungen hinsichtlich des Bodenverlustes („Sekundärboden“) sowie der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (insb. Verdunstung) mindern. Ebenfalls wirken sie beispielsweise durch ihre kühlende Wirkung durch kleinklimatische Effekte.

- Festsetzung zu Nistkästen für Vögel und Fledermäuse (a):

Mit Aufhängen von Nistkästen können die eingriffsbedingten Wirkungen durch den Verlust von Lebensräumen ausgeglichen werden und ein neues Angebot im Siedlungsraum als Ersatz geschaffen werden.

- Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen von Stellplätzen und Zufahrten (b, w):

Die Festsetzung bezüglich wasserdurchlässiger Befestigungen für Stellplätze und Zufahrten dient dazu, den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren und den Anteil versickerungsfähiger Flächen zu erhöhen. Die Festsetzung wirkt sich u.a. positiv auf den Boden und die Flächeninanspruchnahme sowie den Wasserhaushalt aus.

- Festsetzung zur Retention des Dachflächenwassers (k, w):

Die Festsetzung zur Rückhaltung des Dachflächenwassers ermöglicht eine zeitweise Rückhaltung, damit der Vorbeugung der Überlastung der Kanalisation. Ebenfalls wird die Möglichkeit zur Brauchwassernutzung eröffnet.

- Festsetzung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (a):

Die Festsetzung dient dem Schutz von Insekten durch die Verwendung uv-freier Beleuchtungsmittel. Sie wirkt sich daher positiv auf den Artenschutz aus.

- Hinweise zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen (a):

Der Hinweis im Bebauungsplan dient der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

2.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Standortalternativen

Alternative Möglichkeiten der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 2 BauGB wurden geprüft. Das Ergebnis ist in Kap. 1.1 dargestellt.

Planungsalternativen

Die Prüfung von Planungsalternativen wurden im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung 2017 mit 4 Architekturbüros für den Standort am Grünen Weg durchgeführt. Hierbei wurde auch die Ortsrandlage und Eingrünung sowie der Anteil versiegelbarer Fläche berücksichtigt. Ebenfalls wurde die Baugenehmigung hinsichtlich der Begrünungsangaben berücksichtigt und dies in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Um zusätzlich umweltrelevante Auswirkungen zu reduzieren, wurden zudem anteilige Dach- und Fassadenbegrünungen aufgenommen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Neben Bestandserhebungen innerhalb des Plangebiets wurden einschlägige Fachvorgaben ausgewertet, die in den jeweiligen fachspezifischen Beiträgen benannt sind. In den jeweiligen Fachgutachten erfolgte die Darstellung der verwendeten Methodik sowie erforderlichenfalls Schwierigkeiten bzw. fehlende Kenntnisse hinsichtlich vorliegender Sachverhalte bzw. Unsicherheiten in den Bewertungen. Daher wird auf die jeweiligen Fachgutachten verwiesen. Eine Auflistung der berücksichtigten und ausgewerteten Fachgutachten erfolgt unter Kap. 1.2 sowie im Verzeichnis verwendeter Unterlagen. Die angewendeten Verfahren in den jeweiligen Fachgutachten sind allgemein anerkannt. Weitergehend wurden Aussagen aus einschlägigen Grundlagenwerken und Vorlagen entnommen, die nicht weiter angegeben oder zitiert wurden, z.B. Schutzgebietsaussagen. Ebenfalls wurden umweltrelevante Stellungnahmen aus den jeweiligen Verfahrensschritten zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Die vorliegenden und verfügbaren Daten reichen aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter hinsichtlich einer sachgerechten Abwägung zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für die Ergebnisse der Umweltprüfung von Bedeutung sein könnten, sind nicht bekannt.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung sind zudem die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt insbesondere im Rahmen des durch die Gemeinde durch Überprüfung der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Liegen der Gemeinde Anhaltspunkte dafür vor, dass durch Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erhebliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, teilt sie dies der entsprechenden Behörde mit. Es liegt im Ermessen der zuständigen Behörde, die Überwachungsmaßnahmen auszuwählen.

Folgende Maßnahmen sind zur Überwachung u. a. geeignet:

- Überprüfung der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen, insbesondere die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als zukünftig wertvollste und besonders sensible Biotopstrukturen im Untersuchungsgebiet sowie ggf. die externen Kompensationsflächen sein. Die Gemeinde überprüft nach Ablauf von einem Jahr nach Herstellung der Anlagen und Maßnahmen.
- Zur Überwachung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen wird die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung (u.a. Absuche von Baumhöhlen, Bauzeitenmanagement) empfohlen. Hierdurch können mögliche erhebliche Auswirkungen frühzeitig erkannt und rechtzeitig geeignete Maßnahmen getroffen werden. Ebenfalls kann im Rahmen der ökologischen Baubegleitung eine Prüfung des Beleuchtungsmanagements und der Umsetzung der Beleuchtung erfolgen.
- Eine fachgerechte Begleitung zum Umgang mit den Aushubmaterialien ist während der Bauphase empfehlenswert. Dabei ist eine regelmäßige Kontrolle durch den Bauleiter während der Bauphase durchzuführen.
- Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Kenntnisse und Beobachtungen der örtlichen Naturschutzverbände Rückmeldungen an die Stadt bzw. die zuständige Behörde gegeben werden, falls Hinweise darauf bestehen, dass mit Umsetzung des Bebauungsplans erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen auftreten könnten. Diesen Hinweisen hat die Stadt nachzugehen.

- Zur Starkregenvorsorge wird im Zuge der Ausführungsplanung der Erschließung und der topographischen Geländemodellierung (Baureifmachung) eine Überprüfung der Starkregenabflüsse empfohlen, die über die gesetzlichen Bestimmungen des DWA-Blattes hinausgehen.
- Zur Überwachung der Umweltauswirkungen durch Geräusche unterrichtet die für den Vollzug des Immissionsschutzrechts zuständige Behörde die Gemeinde, wenn nach den ihr vorliegenden Erkenntnissen durch die Feuerwehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden bzw. stärkere Belastungen vorliegen als im Fachgutachten ermittelt wurden und gegebenenfalls welche Schritte die Behörde zum Vollzug des Immissionsschutzrechts beabsichtigt.

Liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Entwicklung der Planung schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, die über die ermittelten hinausgehen sollten, werden die zuständigen Behörden und die Gemeinde sich jeweils unterrichten und ggf. erforderliche Maßnahmen und Prüfschritte einleiten.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Planung soll die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum in Kronberg geschaffen werden. Hierbei ist von der Stadt Kronberg vorgesehen diese als Mietwohnraum im Segment kleiner bis mittlerer Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Wohnungen mit kleineren Grundrissen zwischen zwei bis drei Zimmern sind im Gegensatz zu den Einzelhausbebauung in Kronberg proportional unterrepräsentiert. Der Bedarf kann nicht abgedeckt werden. Der Neubau ist in drei Gebäudeteile gegliedert, die sich entsprechend der Höhenentwicklung und Kubatur an die bestehende Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft anpassen und eine innenliegende Hoffläche ausbilden. Er besteht aus drei zweigeschossigen Baukörpern mit jeweils einem Staffelgeschosses.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt / Artenschutz

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einem Verlust der bestehenden Biotop- und Freiraumstrukturen im Plangebiet, wobei einschränkend festzuhalten ist, dass bereits über zwei Baugruben bauvorbereitende Maßnahmen durchgeführt wurden. Das ehemals vorhandene gesetzlich geschützte Biotop wurde dadurch beseitigt. Hierfür lag eine Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde vor, in der die Auswirkungen berücksichtigt wurden. Ebenfalls liegt eine baurechtliche Genehmigung für die Bebauung im Plangebiet vor, in der die Auswirkungen durch den Verlust der Biotopstrukturen im Plangebiet über Maßnahmen bereits ausgeglichen wurde.

Um die Auswirkungen durch den Verlust der Strukturen im Plangebiet zu minimieren, werden Festsetzungen u. a. zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen, der anteiligen Dach- und Fassadenbegrünung aufgenommen. Hierdurch können bedingt auch wieder Lebensraumangebote für die Siedlung bewohnende Tierarten geschaffen werden.

Es sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Mit der Planung sind keine seltenen oder artenschutzrechtlich relevanten Pflanzen betroffen.

Im Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Überprüfung durchgeführt. In dieser wurden das Eintreten möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auf die Tierarten Säugetiere, u. a. Fledermäuse, Haselmaus, Vögel, Reptilien, insb. Zauneidechse, Amphibien, Falter und Insekten, untersucht. Hierbei kamen die artenschutzrechtlichen Prüfungen zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfolgen wird. Zu den Maßnahmen, die in Bauvorbereitung zur Umsetzung der baurechtlichen Genehmigung bereits teilweise umgesetzt wurden zählen u. a. Schaffung eines Ersatzhabitats für die Zauneidechse, ökologische Baubegleitung, Baumhöhlenkontrolle, Aufhängen von Nistkästen, Beachtung von Rodungszeiten.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet sind bislang baulich nicht beanspruchte Böden vorhanden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Genehmigung ist die bauliche Inanspruchnahme dieser bereits vorbereitet und durch die Aushebung zweier Baugruben wurde mit der Umsetzung begonnen und somit erste Bodeneingriffe durchgeführt.

Mit der Planung kommt es somit zu einer Inanspruchnahme von Fläche, wobei die natürlichen Bodenfunktionen größtenteils verloren gehen und nur noch in den Grundstücksfreiflächen erfüllt werden können. Es sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden auch allgemeines Wohnen, was über die Baugenehmigung hinaus gehen würde, zu ermöglichen. Bereits durch die Überprüfung der Innenbereichspotentiale im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kronberg wurde bestätigt, dass auch die Inanspruchnahme von weiteren Flächen zur Deckung der Wohnraumbedarfe erforderlich ist. Insofern ist der Verlust dieser Fläche nicht vermeidbar, unter Berücksichtigung der Ziele der Planung besteht keine andere Standortalternative. Der Verlust kann lediglich durch die festgesetzten Maßnahmen, u. a. Dachbegrünung, Begrenzung der versiegelbaren Flächen, gemindert werden.

Erhebliche Umweltauswirkungen, sind auch unter Berücksichtigung der planungsrechtlich zulässigen Eingriffe bereits auf Basis der Baugenehmigung, nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass wesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Trink- und Heilquellenschutzgebiete nicht zu erwarten sind, da hier die Ge- und Verbote der bestehenden Verordnungen einzuhalten sind.

Durch die ermöglichten baulichen Eingriffe wird es zu einer Veränderung im Wasserhaushalt mit einer Verringerung der Versickerungsmöglichkeiten und einer Ableitung auch von Niederschlagswasser kommen. Unter Berücksichtigung der Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung nicht empfohlen. Daher wurde mit der Planung zunächst eine Rückhaltung, somit auch die Möglichkeit der Brauchwassernutzung, mit anschließender Ableitung zur Kanalisation, vorgesehen.

Die Auswirkungen der Planung, insbesondere auf den natürlichen Wasserkreislauf, werden über Maßnahmen, z. B. Anteil unversiegelter Freiflächen in den Baugebieten, anteilige Dachbegrünung, wasserdurchlässige Flächenbefestigungen, etc. gemindert.

Wesentliche, erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Mit Durchführung der Planung sind lokalklimatisch räumlich begrenzte Veränderungen zu erwarten. Die großräumigen klimatischen Verhältnisse werden sich durch die Planung nicht ändern. Mit einem höheren Versiegelungsgrad wird es gegenüber dem bisherigen Freiland-Klimatop zu einer Erhöhung der Temperaturen im Plangebiet sowie einer Reduktion kaltluftbildender Flächen über Wiesenflächen kommen. Durch die Festsetzungen zur anteiligen Begrünung des Plangebietes, z. B. anteilige Dach- und Fassadenbegrünung, Anpflanzung von Gehölzen, werden sommerliche Aufheizungseffekte gemindert.

Wesentliche erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Mit Durchführung der Planung kommt es zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes mit Verschiebung des bestehenden Ortsrandes in Richtung der Landschaft. Über die Höhenbegrenzung der Bebauung sowie die randlichen Eingrünungsmaßnahmen werden die Auswirkungen gemindert und es erfolgt eine Einbindung und damit Neuausgestaltung des Ortsrandes. Die Erholungseignung für die angrenzenden Wohngebiete wird durch den Verlust der Fläche im Plangebiet nicht wesentlich geschmälert.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholung sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Zur Berücksichtigung der Auswirkungen auf den Menschen durch die bestehenden Gewerbelärmemissionen wurde eine Überprüfung im Plangebiet durchgeführt. Hierfür wurden die angrenzenden Gewerbebetriebe berücksichtigt, wobei lediglich die Gewerbelärmeinwirkungen des Einzelhandelsbetriebes von Relevanz sind. Die für eine Wohnbebauung maßgeblichen Immissionsrichtwerte werden im Plangebiet im Tages- sowie im Nachtzeitraum nicht überschritten. Insofern sind keine Schallschutzmaßnahmen zur Umsetzung der Planung erforderlich.

Unter Berücksichtigung der geringen Größe des Baugebietes und der damit zu erwartenden Zusatzverkehre auf der Straße Grüner Weg, wurde keine Ermittlung der Verkehrslärmeinwirkungen auf die umgebende Bebauung durchgeführt, da diese als nicht relevant aufgrund der Größenverhältnisse einzustufen sind.

Wesentliche, umwelterhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet selbst besitzt keine besondere archäologische Bedeutung. Jedoch ist das Plangebiet Teil des kulturhistorischen Landschaftselements „Kronberger Obstwiesenäcker“. Von diesem werden randlich ca. 3% der Gesamtfläche beansprucht. Dieser Eingriff wird westlich des Plangebietes durch Ergänzungen mit Streuobstbäumen sowie Eingrünung des Plangebietes als Übergang zwischen dem Siedlungsrand und der freien Landschaft minimiert.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Nach der Planung besteht die Möglichkeit, die Nutzungen im Plangebiet an die vorhandenen technischen Infrastrukturen anzuschließen und zu versorgen. Darüber hinaus wird die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Hinsichtlich des zulässigen planungsrechtlichen Voreingriffszustandes wird auf die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung der vorliegenden Baugenehmigung zum Bauvorhaben Gemeinschaftsunterkunft zurückgegriffen. Der Ausgleich ist bereits im Rahmen des baurechtlichen Zulassungsverfahrens erfolgt. Für das im Rahmen der Genehmigung ermittelte Biotopwertdefizit erfolgte der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf über Maßnahmen der Ökokontos der Stadt Kronberg im Taunus.

Die in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Bauvorhaben benannten Maßnahmen wurden auch im Rahmen des Bebauungsplans im Plangebiet nachvollzogen, insb. CEF-Maßnahmen, Begrenzung der Versiegelung, Festsetzungen zu Anpflanzungen und der Begrünung von Grundstücksfreiflächen. Damit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans der Bilanzierung aus dem Zulassungsverfahren und es ergeben sich keine neuen Kompensationsbedarfe aufgrund des Bebauungsplans.

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Unter Berücksichtigung des o. g. Zulassungsverfahrens, der über das Ökokonto der Stadt Kronberg bereits belasteten Maßnahmen und der über den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, ist kein weiterer Ausgleich im Rahmen des Bebauungsplans erforderlich.

3.4 Verwendete Unterlagen

Siehe Abschnitt IV

IV VERWENDETE UNTERLAGEN

1. Architekt Dipl.-Ing. Florian Krieger: städtebauliches Konzept, 2015.
2. Büro für Umweltplanung (Juli 2016): Bauvorhaben Grüner Weg – Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG, Rimbach.
3. Büro für Umweltplanung (2016): Eingriffs-/Ausgleichsplan Bauvorhaben Grüner Weg, Rimbach.
4. Diplom Biologe Erdelen (Juli 2022): Kurzbericht zur Überprüfung der Aktualität von faunistischen Erhebungen für das Vorhaben „Gemeinschaftsunterkunft Grüner Weg“ in Kronberg auf Vorkommen von geschützten Tierarten, Juni / Juli 2022, Kelkheim.
5. Diplom-Biologe Erdelen (Oktober 2022): Bericht zur ökologischen Baubegleitung zum Artenschutz für das Vorhaben „Gemeinschaftsunterkunft Grüner Weg“ in Kronberg auf Vorkommen von geschützten Tierarten, Oktober 2022, Kelkheim.
6. Geolingenieure (2016): Geotechnischer Bericht, Wiesbaden.
7. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen Abteilung Landesentwicklung, Energie: Landesentwicklungsplan 2000, Wiesbaden.
8. HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: BodenViewer, 2021.
9. HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Lärmviewer, 2021.
10. HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Natureg Viewer, 2021.
11. HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Geologie Viewer, 2021.
12. HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: HWRMViewer, 2021.
13. Land Hessen Staatsanzeiger Nr. 48, Jahr 1985, Seite 2175.
14. Land Hessen Staatsanzeiger. 27, Jahr 19 86, Seite 1381.
15. Luftbildaufnahme 2021, Quelle Stadt Kronberg i.Ts.
16. Regionalverband FrankfurtRheinMain: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Frankfurt.
17. Regionalverband FrankfurtRheinMain: Regionaler Flächennutzungsplan 2021 Entwurf, Frankfurt.
18. Regionalverband FrankfurtRheinMain: RegioMap (region-frankfurt.de).
19. R+T Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 156 „Gemeinschaftsunterkunft Grüner Weg“, 04.01.2022.
20. Stadt Kronberg: ALKIS, 2021.
21. Stadt Kronberg: Bebauungsplan KRO_137 „Kreuzäcker“, 2001.
22. Stadt Kronberg: Bebauungsplan KRO_153 „Danziger Weg“, 13.09.2011.
23. Stadt Kronberg: Luftbildaufnahme, 20.07.2021.
24. Stadt Kronberg (Juli 2017): Stadtentwicklungskonzept – Statusbericht Bausteine Wohnen, Gewerbe, Landschaft, Kronberg. Und Stadt Kronberg: Stadtentwicklungskonzept Anlagen, 2017.

25. Stadt Kronberg im Taunus (27.03.2019): Überflutungsplan.
26. TÜV Hessen: Untersuchung der gewerblichen Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet und Diskussion der verkehrlichen Auswirkungen, 12.11.2021.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes in der Gemarkung Kronberg i.Ts. (ohne Maßstab) (Plangebiet= orange)	6
Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)	7
Abbildung 3: Auszug Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2000 (ohne Maßstab)	8
Abbildung 4: Auszug aus dem rechtswirksamen regionalen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)	10
Abbildung 5: Übersicht Bebauungspläne der unmittelbaren Umgebung (ohne Maßstab) – Plangebiet in rot.....	13
Abbildung 6: Ausschnitt Plankarte Bebauungsplan Nr. 137 „Kreuzäcker“ (ohne Maßstab).....	14
Abbildung 7: Ausschnitt Plankarte Bebauungsplan Nr. 153 „Danziger Weg“ (ohne Maßstab)	14
Abbildung 8: Auszug Lärmkartierung Hessen 2017 (ohne Maßstab)	15
Abbildung 9: Auszug Biotope und Lebensräume im Plangebiet und Umland (ohne Maßstab)	16
Abbildung 10: Auszug Landschaftsplan Entwicklungskarte 2001 (ohne Maßstab).....	17
Abbildung 11: Städtebauliches Konzept (maßstabslos), Ansicht (maßstabslos).....	18
Abbildung 12: Übersichtsplan Verkehrsgutachten (Darstellung R+T Verkehrsplanung GmbH)	28
Abbildung 13: Bestandssituation vor Baugenehmigung (2016).....	41
Abbildung 14: Auszug Schutzgebiete im Plangebiet und Umland (ohne Maßstab).....	46
Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Überflutungsplan der Stadt Kronberg im Taunus (Darstellung: Stadt Kronberg im Taunus (2019)) mit Lage des Plangebietes	48
Abbildung 16: Räumliche Lage der Maßnahmenfläche zum Plangebiet (Büro für Umweltplanung 2016)	55

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet	31
Tabelle 2: Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	33
Tabelle 3: Ermittlung immissionsrelevanter Geräuschvorgänge auf dem Gelände Tegut- Markt	63

III ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am __.__._____ die Aufstellung des Bebauungsplanes in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen:

(Im weiteren Verfahren zu ergänzen)