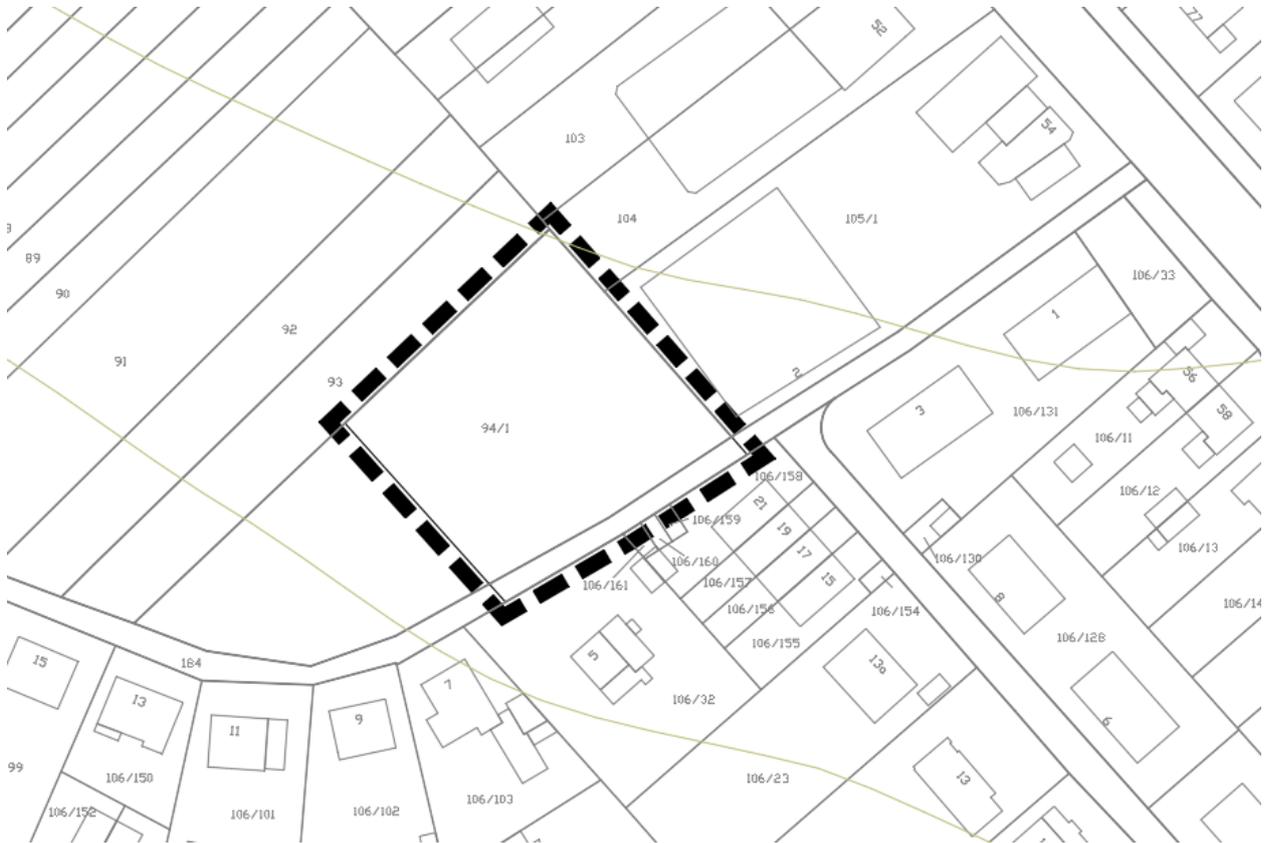


Stadt Kronberg im Taunus

Bebauungsplan Nr. 156 „Wohnanlage Grüner Weg“



Zusammenfassende Erklärung

Stand: 09.09.2024

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	3
1 Vorbemerkung	3
2 Anlass der Planung und Lage des Plangebietes	3
3 Verfahrensablauf	4
4 Berücksichtigung von Umweltbelangen	5
5 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	8
5.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	8
5.2 Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 4 (2)	9
5.3 Beteiligung der Öffentlichkeit	9
6 Planungsalternativen	12

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1 Vorbemerkung

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 10.10.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen:

2 Anlass der Planung und Lage des Plangebietes

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.

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.

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.

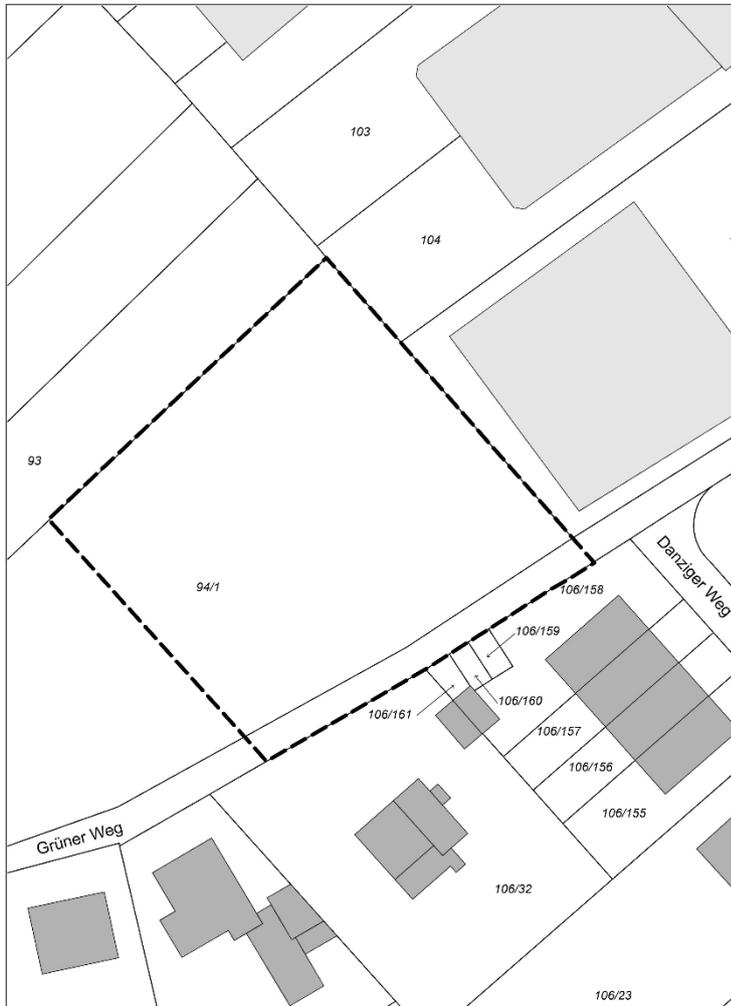


Abbildung 1: *Kataster mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Quelle Stadt Kronberg i.Ts.)*

3 Verfahrensablauf

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 der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 14.02.2022 bis zum 15.03.2022 durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 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, wurden die beiden Beteiligungsschritte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 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 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Auslegung der Planunterlagen mit dem Umweltbericht sowie der Fachgutachten wurde im Zeitraum vom 05.02.2024 bis einschließlich 05.03.2024 durchgeführt. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 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 bei der Festlegung der öffentlichen „Straßenverkehrsfläche“ haben.

Die wesentlichen Züge der Planung werden durch die Erweiterung um ca. 225 m² große Straßenverkehrsfläche 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“ um das wesentliche Planungsziel zu verdeutlichen, geändert.

Die Stadtverordnetenversammlung fasste den Satzungsbeschluss in ihrer Sitzung am 10.10.2024.

4 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Besser: Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere durch folgende Festsetzungen:

- Festsetzung zur Begrenzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen,
- Festsetzung zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen,
- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern,

- Festsetzung zur anteiligen Dach- und Fassadenbegrünung,
- Festsetzung zum Angebot an Nistkästen und Fledermauskästen,
- Festsetzung zu wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen,
- Festsetzungen zu insektenfreundlichen Außenbeleuchtung,
- Festsetzung zur Regenwasserbewirtschaftung.

Weitere umweltbezogene Informationen sind zusammengefasst in der Begründung und dem Umweltbericht enthalten. Der Umweltbericht enthält gemäß Anlage 1 zum BauGB eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Basisszenario (Ist-Zustand), bei Nicht-Durchführung der Planung und bei Durchführung der Planung auf die Umweltbelange gemäß BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a BauGB), unter Berücksichtigung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der Planung sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. Es erfolgte die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen in Bezug auf die Umweltbelange Tiere / Pflanzen, Biotope, biologische Vielfalt, Schutzgebiete, Natura 2000-Gebiete sowie Artenschutz, Boden und Fläche, Bodenverunreinigungen und Flächeninanspruchnahme / Versiegelung, Wasser und Wasserhaushaltsfunktionen (Grundwasser und Oberflächengewässer), Umgang mit Niederschlagswasser, Klima / Luft, Mensch und Gesundheit, insb. Auswirkungen von Lärm auf den Menschen durch Verkehr, Luftschadstoffe, Kultur- und Sachgüter, z.B. Bodendenkmäler, Orts- und Landschaftsbild, Erholung, Abfälle, durch schwere Unfälle. Ebenfalls wurden mögliche Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sowie die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von Eingriffen berücksichtigt und im Umweltbericht dargestellt. Es wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung dahingehend durchgeführt, dass die naturschutzrelevanten Maßnahmen der bestehenden Baugenehmigung (AZ 612-601-UN-2852-19-50) in die Bilanzierung eingestellt wurden und Festsetzungen entsprechend der Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Zum Ausgleich des noch verbleibenden naturschutzrechtlich relevanten Defizites wurden in der Genehmigung externer Ausgleichsmaßnahmen über das Ökokonto der Stadt Kronberg im Taunus abgerechnet. Unter Berücksichtigung dessen waren keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans erforderlich.

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte zudem über die Erstellung von Fachgutachten, die in die Begründung sowie den Umweltbericht eingeflossen sind.

Im Ergebnis konnte für die Schutzgüter folgendes festgestellt werden:

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt / Artenschutz

Die Planungen des Bebauungsplans schließen sich an die Baufeldfreimachung an, welche im Zuge der genehmigten Baugenehmigung bzw. naturschutzrechtlichen Genehmigung (AZ.: AZ 612-601-UN-2852-19-50) bereits durchgeführt wurde. Ausgangszustand der Fläche des Geltungsbereichs war somit neben zwei bereits ausgehobenen Baugruben eine Ruderalflur mit aufkommender Sukzession, die turnusmäßig gemäht wurde. Um den Verlust der Biotopstrukturen zu minimieren, wurden Begrünungsmaßnahmen für Grundstücksfreiflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen eingeführt, um neue Lebensräume für Tierarten zu schaffen, u.a. wurden in der benachbarten Streuobstwiese mindestens 5 Obstbäume gepflanzt. Es sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, und keine seltenen oder artenschutzrechtlich relevanten Pflanzen sind betroffen. Eine artenschutzrechtliche Überprüfung

ergab, dass durch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine Verstöße gegen § 44 BNatSchG eintreten. Bereits umgesetzte Maßnahmen umfassen Ersatzhabitate für Zauneidechsen, ökologische Baubegleitung, Baumhöhlenkontrollen, Nistkästen und die Beachtung von Rodungszeiten.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet sind in Teilen noch Böden mit natürlicher Bodenfunktion vorhanden, wobei ein Teil auch als geschotterte Parkplatzflächen vor der genannten Baufeldfreimachung bereits anthropogen überprägt war. Durch die Planung werden Böden in Anspruch genommen bei denen die natürlichen Bodenfunktion verloren gehen wird und nur noch in den Freiflächen erhalten bleiben. Im Stadtentwicklungskonzept von Kronberg wurde festgestellt, dass zusätzliche Flächen für den Wohnraumbedarf notwendig sind, weshalb der Verlust dieser Fläche unvermeidbar ist. Der Verlust wird durch Festsetzungen wie Dachbegrünung und Begrenzung der versiegelbaren Flächen gemindert. Erhebliche Umweltauswirkungen auf die Bodenfunktion sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, und wesentliche Auswirkungen auf Trink- und Heilquellenschutzgebiete sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die baulichen Eingriffe verändern den Wasserhaushalt geringfügig durch Versickerungsmöglichkeiten und die Ableitung von Niederschlagswasser. Aufgrund der Baugrunduntersuchung wird Versickerung nicht empfohlen, daher ist eine festgesetzte Rückhaltung in Form einer Retentionszisterne und Brauchwassernutzung mit anschließender Ableitung zur Kanalisation vorgesehen. Die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf werden durch Maßnahmen wie unversiegelte Freiflächen, Dachbegrünung und wasserdurchlässige Flächenbefestigungen gemindert. Wesentliche, erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die Planung sind lokal begrenzte klimatische Veränderungen zu erwarten, aber die großräumigen klimatischen Verhältnisse bleiben unverändert. Der höhere Versiegelungsgrad führt zu höheren Temperaturen im Plangebiet und einer Reduktion der kaltluftbildenden Flächen. Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung sowie Gehölzanpflanzungen mindern die sommerliche Aufheizung. Wesentliche erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Die Planung verändert das Orts- und Landschaftsbild und verschiebt den Ortsrand in Richtung der Landschaft. Durch Höhenbegrenzungen der Bebauung und randliche Begrünungsmaßnahmen werden die Auswirkungen gemindert, wodurch eine Neugestaltung des Ortsrandes erfolgt. Die Erholungseignung für angrenzende Wohngebiete wird durch den Verlust der Fläche im Plangebiet nicht wesentlich beeinträchtigt. Wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholung sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Eine Überprüfung der bestehenden Gewerbelärmemissionen im Plangebiet ergab, dass nur die Lärmeinwirkungen des nordöstlich angrenzenden Einzelhandelsbetriebs (Tegut) relevant sind. Die für Wohngebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte werden weder tagsüber noch nachts überschritten, daher sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets und der zu erwartenden geringen Zusatzverkehre wurde keine Verkehrslärmprüfung durchgeführt. Wesentliche umwelterhebliche Auswirkungen auf den Menschen sind mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets und den davon regelmäßig ausgehenden Emissionen nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet hat keine besondere archäologische Bedeutung, ist aber Teil des kulturhistorischen Landschaftselements „Kronberger Obstwiesenäcker“, von dem etwa 3% der Fläche beansprucht werden. Dieser Eingriff wird durch Pflanzungen von Streuobstbäumen und Begrünung westlich des Plangebietes minimiert. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

5 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Mit dem Abschluss des Aufstellungsverfahrens fasste die Stadtverordnetenversammlung den Abwägungsbeschluss über alle öffentlichen und privaten Belange. Die Art und Weise, wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, wird im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB dokumentiert.

5.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB sind seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Fachämter Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen Inhalten eingegangen und wurden wie folgt bewertet:

Regierungspräsidium Darmstadt

Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt zu Bodenschutz, Gewässerschutz sowie zu den festgesetzten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten wurden zur Kenntnis genommen und in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Wesentliche Einwendungen oder Änderungen wurden nicht vorgebracht.

Hochtaunuskreis

Der Anregung des Hochtaunuskreises zur Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde gefolgt. Es wurden zwei Aktualisierungen der artenschutzrechtlichen Untersuchung durchgeführt, aus denen Hinweise resultierten, die in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen wurden. Die Anregung bezüglich des Baumerhalts und der Baumpflanzungen wurde entsprechend der Stellungnahme übernommen. Der Anregung zur eindeutigen Festsetzung einer intensiven oder extensiven Dachbegrünung wurde nicht gefolgt. Stattdessen wurde klargestellt, dass

mindestens eine extensive Dachbegrünung erforderlich ist, eine intensive Dachbegrünung jedoch nicht ausgeschlossen ist. Der Anregung zur Überprüfung des Planerfordernisses wurde nach Umstellung des Verfahrens ebenfalls gefolgt. Der Anregung zur Art der baulichen Nutzung wurde teilweise entsprochen, indem eine klare Abgrenzung zum reinen Wohngebiet erfolgte. Der Anregung zur Stellplatzsatzung wurde nicht gefolgt. Für das Plangebiet wurde eine Abweichung von der bestehenden Stellplatzsatzung festgesetzt.

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Grundzügen des Regionalen Flächennutzungsplans (Reg-FNP) wurde zur Kenntnis genommen.

Die folgenden Hinweise oder Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen:

- Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement: Hinweise zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs,
- Landesamt für Denkmalpflege – hessenArchäologie: Hinweise zu den Bodendenkmälern,
- NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH: Hinweise zum Schutz unterirdischer Leitungen sowie zum Versorgungsnetz.

5.2 Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 4 (2)

Von Seiten der beteiligten Nachbargemeinden sind weder Anregungen noch Hinweise zur Planung vorgetragen worden.

5.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung sowie im Rahmen der Beteiligung folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht (§ 3 Abs. 1 sowie § 3 Abs. 2 BauGB):

Erfordernis einer Flüchtlingsunterkünfte

Aus der Öffentlichkeit wurde der Bedarf zur Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft in Frage gestellt. Mit dem am 22.02.2024 gefassten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg, die ursprüngliche Planung einer Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und Asylsuchende nicht weiter zu verfolgen, hat der Bebauungsplan weiterhin das Ziel, Wohnraum zu schaffen. Ein Erfordernis besteht weiterhin, da in Kronberg und im Rhein-Main-Gebiet nach wie vor Wohnraum fehlt, der durch die Nachfrage nicht gedeckt werden kann.

Flächenverbrauch

Es wurde vorgebracht, dass die politisch geforderte Begrenzung des Flächenverbrauchs nicht beachtet würde. Dies wurde zurückgewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Grundsätze, wie der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Berücksichtigung der Umweltbelange, berücksichtigt und dargelegt. Beispiele dafür sind die Begrenzung der Grundflächenzahl, die Eingrünung des Baugebietes und die Begrünung der baulichen Anlagen.

Weiterhin wurde aus der Öffentlichkeit vorgetragen, dass im Ergebnis einer politischen Diskussion der Grüne Weg von der Bebauung freigestellt würde. Dieses Ergebnis ist aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der Planung und der hierzu erfolgten politischen Beschlüsse zum Bebauungsplanverfahren nicht ersichtlich. Der Geltungsbereich ist weiterhin nicht Bestandteil des politischen Beschlusses zum Erhalt der „Grünflächen“ zwischen Grüner Weg und Geschwister-Scholl-Straße.

Wohnraumbedarf

Es wird bemängelt, dass der Wohnraumbedarf, insbesondere der Bedarf an kleineren Wohnungen, nicht nachgewiesen sei. Dem wurde widersprochen, da im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kronberg die Aspekte des Wohnraumbedarfs geprüft wurden. Es wurde ebenfalls festgehalten, dass sich im Bereich Grüner Weg ein Mix aus Einfamilienhausbebauung und Geschosswohnungsbau etablieren sollte.

Einfügen in die Umgebung

Aus der Öffentlichkeit wurde vorgetragen, dass sich das Vorhaben nicht, wie in § 34 BauGB gefordert, in die Umgebung einfüge. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Ein Einfügen in die Umgebung gemäß § 34 BauGB ist unter Berücksichtigung des hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans jedoch nicht erforderlich. Der Bebauungsplan regelt abschließend den städtebaulich zulässigen Rahmen, der gemäß den Zielen der Planung angestrebt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass wie im angrenzenden Bebauungsplan zwei Vollgeschosse zulässig sind. Es wird jedoch eine etwas höhere bauliche Dichte zugelassen, um im Einklang mit den Planungszielen die Möglichkeit zur Bebauung mit Baukörpern im Geschosswohnungsbau zu schaffen.

Name des Bebauungsplans

Aus der Öffentlichkeit wurde eine Änderung des Namens des Bebauungsplans gefordert. Dieser Forderung wurde mit dem Beschluss vom 14.12.2023 entsprochen. Der Name "Gemeinschaftsunterkunft Grüner Weg" wurde in "Wohnanlage Grüner Weg" geändert.

Verkehrsuntersuchung

Aus der Öffentlichkeit wurde Kritik an der Verkehrsuntersuchung, insbesondere am angesetzten Verkehrsaufkommen, formuliert. Die Ableitung des prognostizierten Zusatzverkehrs erfolgt anhand einschlägiger fachgutachtlicher Grundlagen. Die möglich entstehenden Neuverkehre können durch die bestehenden Straßen und Kreuzungspunkte aufgenommen werden.

Lärmgutachten

Aus der Öffentlichkeit wurde bemängelt, dass ein Gewerbebetrieb, der sich nach der Erstellung des Lärmgutachtens in der Umgebung angesiedelt hat, nicht berücksichtigt wurde. Diesem Einwand wurde widersprochen, da gemäß dem Lärmgutachten der lärmrelevante Hofbereich des angesprochenen Gebäudes mit den Stellplätzen und Zufahrtstoren zu den Hallen ausschließlich östlich des Gebäudes liegt und somit vom Plangebiet abgewandt ist. Das Wohngebäude Grüner Weg 3 befindet sich – lediglich getrennt durch den Grünen Weg – südlich der angesprochenen lärmrelevanten Bereiche und somit deutlich näher an diesem als das Plangebiet. Weiterhin ist im Lärmgutachten dargelegt, dass im Falle einer Nachfolgenutzung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet nach den Kriterien der TA Lärm unter Berücksichtigung

der gewerblichen Vorbelastung an diesem Wohngebäude gewährleistet werden muss, was für die Nachfolgenutzung eindeutig den limitierenden Faktor darstellt.

Natur- und Artenschutz

Aus der Öffentlichkeit wurde Kritik an der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und der Artenschutzprüfung vorgetragen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Artenschutzprüfung aktualisiert. Die daraus resultierenden artenschutzrechtlichen Hinweise wurden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgte unter Berücksichtigung des planungsrechtlich vorbestehenden Zustands auf Basis der Baugenehmigung nach der Baufeldfreimachung. Darüber hinaus ergab sich durch den Bebauungsplan kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Des Weiteren wurde auf die Sichtung eines Uhus im Umfeld des Plangebiets hingewiesen, der zu berücksichtigen sei. In einer ergänzenden Stellungnahme des Artenschutzgutachters wurde der Uhu aufgrund fehlender Brutplätze lediglich als Gastvogel identifiziert. Eine Ergänzung der Artenschutzprüfung war insofern nicht erforderlich.

Zudem wurde angemerkt, dass die Fläche des Bebauungsplans Bestandteil der Streuobstwiesenlandschaft am Grünen Weg sei und in diesem Verbund eine relevante ökologische Funktion besitze sowie ein gesetzlich geschütztes Biotop sei. Die Berücksichtigung der Streuobstwiese als gesetzlich geschütztes Biotop und Bestandteil des Biotopverbunds erfolgte bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie im Rahmen der naturschutzrechtlichen Genehmigung (AZ 612-601-UN-2852-19-50) zur Beseitigung dieser Bestände im Plangebiet. Ein Ausgleich hat mit Neupflanzung von 5 Obstgehölzen hat u.a stattgefunden.

Die Anbringung der Kästen für Fledermäuse und Bilche wurde kritisiert. Diesem Einwand wurde zugestimmt. Die Aufhängung der Kästen erfolgte im angrenzenden Baumbestand in Teilen zu niedrig. Seitens der Stadt wird geprüft inwieweit die Kästen höher bzw. umgehängt werden können da die Bäume grundsätzlich von der Höhe relativ niedrig ist.; Da es sich um eine Ausgleichsmaßnahme handelt, wird dies von der Stadt geprüft.

Klima / Starkregen

Aus der Öffentlichkeit wurde Kritik geäußert, dass die Ziele des Klimaschutzgesetzes und die Klimaanpassung nicht berücksichtigt werden. Zudem gehen durch das Vorhaben Flächen zur Versickerung verloren. Die Belange des Klimaschutzes wurden bei der Planung berücksichtigt und sind Bestandteil des Umweltberichts. Um die Auswirkungen der Planung zu verringern, wurden insbesondere Maßnahmen vorgesehen, die zu einer Rückhaltung von Niederschlagswasser und über die anteilige Dachbegrünung auch zu einer erhöhten Verdunstung führen. Ebenfalls wurden wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen festgesetzt, um die Auswirkungen zu minimieren.

Flächenalternativen

Aus der Öffentlichkeit wurde vorgebracht, dass es mehrere Brachflächen in der Stadt gäbe, die für Wohnungsbau genutzt werden könnten. Die Stadt hat jedoch nur Zugriff auf Flächen, die ihr auch gehören. Ferner entspricht es dem durch die Stadtverordnetenversammlung legitimierten

Willen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu entwickeln.

6 Planungsalternativen

Das Planungsvorhaben ist aufgrund der Zielsetzung zur Baurechtschaffung - auch für eine allgemeine Wohnnutzung - am Standort für die Genehmigung einer Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete standortgebunden.

Grundsätzlich wurden die Innenbereichspotential im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kronberg 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.

Die Prüfung von Planungsalternativen auch bzgl. der Bebauungskonzeption wurden im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung 2017 mit 4 Architekturbüros für den Standort am Grünen Weg durchgeführt. Unter Berücksichtigung auch der bestehenden Genehmigungslage wurde für den Bebauungsplan 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.

Kronberg im Taunus, den 25.10.2024

Der Magistrat

gez.

Heiko Wolf

Erster Stadtrat