



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2026-34

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Kronberg im Taunus**, Stadtteil Kronberg
Gebiet: "Am Auernberg"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Kronberg im Taunus, Stadtteil Kronberg Gebiet: "Am Auernberg" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

"Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" sowie "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" (ca. 2,4 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 2,4 ha). Die linienhafte Darstellung "Vorranggebiet für Regionalparkkorridor" bleibt bestehen.

2. Dem Antrag der Stadt Kronberg im Taunus auf teilweise Befreiung von der Richtlinie zum Flächenausgleich (gem. Punkt 3. Ausnahmen) wird zugestimmt. Das entsprechende Formblatt ist Bestandteil dieser Beschlussfassung. Gleichzeitig wird zur Kenntnis genommen, dass ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich teilweise vorgenommen wird.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

II. Erläuterung der Planung

Anlass, Inhalt und Zweck der Änderung sind der vorgelegten Begründung zu entnehmen. An dieser Stelle erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung:

Aufgrund der aktuellen Nachfrage erfolgt eine Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen nach Nordorsten in Richtung Westerbach, entlang der Landesstraße L3015. Hierzu wird die dortige Flächendarstellung Darstellung von "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" zu "Gewerblicher Baufläche, geplant" geändert. Die überlagernden Darstellungen "Vorranggebiet für Natur und Landschaft", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" werden zurückgenommen.

Damit ein entsprechender Bebauungsplan als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Durchführung eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) nicht erforderlich ist.

Flächenausgleich:

Die Stadt Kronberg im Taunus hat zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung der unter Punkt 3. vorgesehenen Einzelfallprüfung in der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und gemäß Beschlüsse der Verbandskammer vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich gestellt. Für die Flächenneuanspruchnahme kann, wie im anhängenden Formblatt zur Ausnahme vom Flächenausgleich von der Stadt begründet, der Flächenausgleich im Rahmen der vorliegenden Änderung nicht in vollem Umfang geleistet werden. Der in der Richtlinie verankerte Fragenkatalog für Ausnahmen wurde nachvollziehbar beantwortet.

Die Stadt Kronberg im Taunus betreibt parallel zur geplanten Gewerbeflächenentwicklung eine Rücknahme bauleitplanerisch vorbereiteter Wohnbauflächen im Umfang von rund 10,45 ha im Bereich "Grüner Weg" (s. Lageskizze hinter Formblatt). Die Rücknahme verdeutlicht die grundsätzliche Zielsetzung der Stadt, den Flächenverrauch insgesamt zu begrenzen und eine ausgewogene Entwicklung zwischen Siedlungs- und Freiraumfunktion zu gewährleisten.

Im Rahmen der Neuaufstellung des RegFNP wird die vereinbarte Rücknahme der Fläche "Grüner Weg" berücksichtigt. Diese ist nicht Bestandteil dieses Änderungsverfahrens.

Anlage zur Drucksache Nr. IV-2019-70

Formblatt zur Ausnahme vom Flächenausgleich

Gemäß Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß Verbandskammerbeschluss vom 29.04.2015 (DS-Nr. III-2015-26), geändert durch Verbandskammerbeschluss vom 11.12.2019 (DSNr. IV-2019-70) und vom 14.12.2022 (DSNr. V-2022-68)

Hier: Begründung der in der Richtlinie unter Punkt 3 genannten Ausnahme

Vorhaben:

n. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Kronberg im Taunus**

Gebiet: Gewerbegebiet „Am Auernberg“

Bitte kreuzen Sie an:

Der Flächenausgleich kann nicht geleistet werden.



Der Flächenausgleich kann nicht in vollem Umfang geleistet werden.



Bitte kreuzen Sie an:

Antworten der Stadt mit Begründung:

a) Warum ist die angestrebte Flächenneuausweisung erforderlich?

- ☒ Eigenentwicklung
- ☐ Nahversorgung
- ☐ ...

Bitte begründen Sie:

Die angestrebte Flächenneuausweisung dient der Eigenentwicklung der Stadt Kronberg im Taunus und ist zur Deckung des bestehenden gewerblichen Flächenbedarfs erforderlich. Mit der Entwicklung der Fläche „Am Auernberg“ soll das bestehende Gewerbegebiet Kronberg Süd arrondiert und gezielt erweitert werden.

Vorgesehen sind insbesondere Büro-, Forschungs-, Entwicklungs- sowie handwerksnahe Nutzungen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet. Die Fläche schließt unmittelbar an bestehende Gewerbeflächen und vorhandene Erschließungsanlagen an und stellt damit eine flächensparende Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebestandes dar.

Derzeit besteht seitens ortsansässiger Unternehmen und Gewerbebetriebe, die expandieren oder sich standörtlich verändern wollen, eine erhebliche Unsicherheit, da in Kronberg keine Gewerbeflächenbevorratung und nur eine sehr begrenzte Auswahl an Gewerbebestandsimmobilien vorhanden ist. Die Gefahr der Abwanderung bestehender

Unternehmen ist daher konkret gegeben. Gleichzeitig sind Neuansiedlungen mangels verfügbarer Gewerbeflächen derzeit praktisch nicht möglich.

b) Stehen im Gebiet der Gemeinde andere RegFNP-Potentialflächen zur Verfügung?

- ☐ ja
☒ nein

Wenn ja: Warum werden diese nicht genutzt?

Bitte begründen Sie:

c) Gibt es im Gebiet der Kommune Innenentwicklungspotentiale?

- ☐ ja
☒ nein

Wenn ja: Um welche handelt es sich?

- ☐ Baulücken
☐ Konversion
☐ Leerstand
☐ Nachverdichtung
☐ Sonstige

Warum sind diese für das beabsichtigte Planungsvorhaben nicht geeignet?

Bitte begründen Sie:

- ☐ Werden Innenentwicklungspotentiale systematisch erfasst?
☐ Gibt es ein Baulückenkataster oder Ähnliches?
☐ Fand eine Eigentümeransprache statt?

d) Gibt es besondere städtebauliche Gründe, die gegen eine Flächenrücknahme sprechen?

- ☒ ja
☐ nein

Bitte begründen Sie:

Besondere städtebauliche Gründe gegen eine Flächenrücknahme ergeben sich aus der sehr begrenzten Verfügbarkeit gewerblicher Entwicklungsflächen im Stadtgebiet sowie der besonderen Standortqualität der Fläche „Am Auernberg“. Die Fläche dient der Erweiterung eines bereits erschlossenen Gewerbestandes mit direkter Anbindung an die bestehende Infrastruktur und den S-Bahn-Haltepunkt Kronberg Süd.

Damit Kronberg weiterhin ein attraktiver Wirtschafts- und Gewerbestandort bleibt, ist es strategisches Ziel der Stadt, zumindest begrenzte Entwicklungsperspektiven für gewerbliche Bauflächen vorzuhalten. Eine weitere Flächenrücknahme würde die Möglichkeiten der Stadt zur gewerblichen Eigenentwicklung sowie zur Sicherung bestehender Arbeitsplätze erheblich einschränken.

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Kronberg im Taunus parallel zur geplanten Gewerbeflächenentwicklung eine Rücknahme bauleitplanerisch vorbereiteter Flächen im Umfang von rund 10,45 ha im Bereich „Grüner Weg“ betreibt. Die Rücknahme verdeutlicht die grundsätzliche Zielsetzung der Stadt, den Flächenverbrauch insgesamt zu begrenzen und eine ausgewogene Entwicklung zwischen Siedlungs- und Freiraumfunktionen zu gewährleisten.

e) Gibt es im Gebiet der Kommune geplante Bauflächen, die für eine Flächenrücknahme genutzt werden können?

- ☒ ja, aber nur teilweise
☐ nein

Warum können diese nicht genutzt bzw. nur teilweise genutzt werden?
(Bei teilweise möglichem Flächenausgleich diese hier mit Lage und Flächengröße nennen)

Bitte erläutern Sie:

Es existieren keine weiteren gewerblichen Bauflächen im Gebiet der Stadt Kronberg, welche für eine Entwicklung herangezogen werden könnten. Für die Flächenrücknahme wird daher auf die geplante Wohnbaufläche am Grünen Weg (rd. 10,4 ha) verwiesen, deren Entwicklung mit Ausnahme des Flurstücks 94/1 seitens der Stadt Kronberg nicht weiterverfolgt wird. Dies wurde mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung von 10.06.2021 bekräftigt, welcher eine Umwandlung des Bereichs zu „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ anstrebt.

Die Fläche wurde beim Regionalverband zur Rückgabe angemeldet und wird daher im Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen neuen RPS/RegFNP nicht mehr berücksichtigt.

f) Gibt es rechtswirksame Bebauungspläne im Bereich geplanter Bauflächen, die noch nicht umgesetzt wurden und für eine Flächenrücknahme ggf. in Frage kommen?

- ☐ ja
☒ nein

Wenn ja, werden diese BPläne noch weiterverfolgt?

Bitte erläutern Sie:

g) Warum wird nicht von der Möglichkeit eines interkommunalen Flächenausgleichs gemäß Ziffer 1 Gebrauch gemacht?

Bitte begründen Sie:

Von der Möglichkeit eines interkommunalen Flächenausgleichs wird kein Gebrauch gemacht, da keine geeigneten und verfügbaren interkommunalen Ausgleichsflächen bestehen, die funktional und räumlich mit der geplanten gewerblichen Entwicklung der Stadt Kronberg im Taunus vergleichbar wären.

Die Planung dient der unmittelbaren Eigenentwicklung der Stadt Kronberg und der Arrondierung eines bestehenden Gewerbestandortes. Der erforderliche Ausgleich wird daher vorrangig innerhalb des eigenen Stadtgebiets berücksichtigt.

Eine besondere Gewichtung erfolgt in folgenden Fällen:

- Hat die Kommune geringe Bauflächenpotenziale, da sie im RegFNP2010–Aufstellungsverfahren überdurchschnittlich auf Zuwachsflächen verzichtet hat?

- ☒ ja
☐ nein

Wenn ja, welche?

Bitte erläutern Sie:

Die Stadt Kronberg im Taunus hat bereits im Rahmen des RegFNP2010–Aufstellungsverfahrens sowie in nachfolgenden Fortschreibungen auf Zuwachsflächen verzichtet bzw. Flächen zurückgenommen. Hierzu zählt insbesondere die Wohnbaufläche „Am Grünen Weg“, deren Entwicklung – mit Ausnahme des Flurstücks 94/1 – nicht weiterverfolgt wird und die zur Rücknahme beim Regionalverband angemeldet wurde.

Aufgrund der begrenzten Gemarkungsgröße sowie umfangreicher Freiraum- und Schutzgebietsfestlegungen verfügt die Stadt heute nur noch über sehr geringe Bauflächenpotenziale.

- Weicht der Bevölkerungszuwachs der Kommune von der für die Flächenausweisung im RegFNP 2010- Aufstellungsverfahren zugrundeliegenden Bevölkerungsprognose stark ab?

- ☐ ja
☒ nein

Bitte erläutern Sie mit konkreter Quellenangabe:

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Kronberg im Taunus weicht nicht erheblich von den dem RegFNP 2010 zugrunde liegenden Prognosen ab. Die beantragte Flächenausweisung wird daher nicht mit einem überdurchschnittlichen Bevölkerungszuwachs begründet, sondern mit dem Bedarf an gewerblichen Entwicklungsflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung und der wirtschaftlichen Standortfunktion der Stadt.

Quellen:

Regionalverband FrankfurtRheinMain: Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hessisches Statistisches Landesamt / Kommunalstatistik der Stadt Kronberg im Taunus

Kronberg im Taunus / 01. Juni 2026

Ort / Datum

Erster Stadtrat Heiko Wolf

Unterschrift / Funktionsbezeichnung

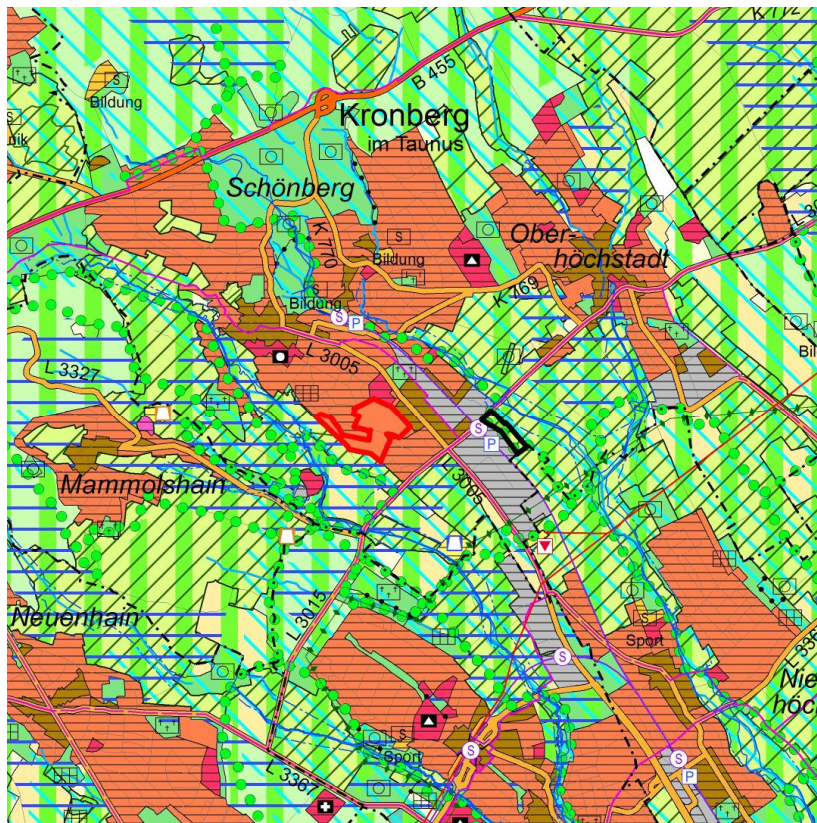
(wird von der Abteilung Planung des Regionalverbandes FRM ausgefüllt)

Eine Ausnahme vom Flächenausgleich zur o.g. RegFNP-Änderung

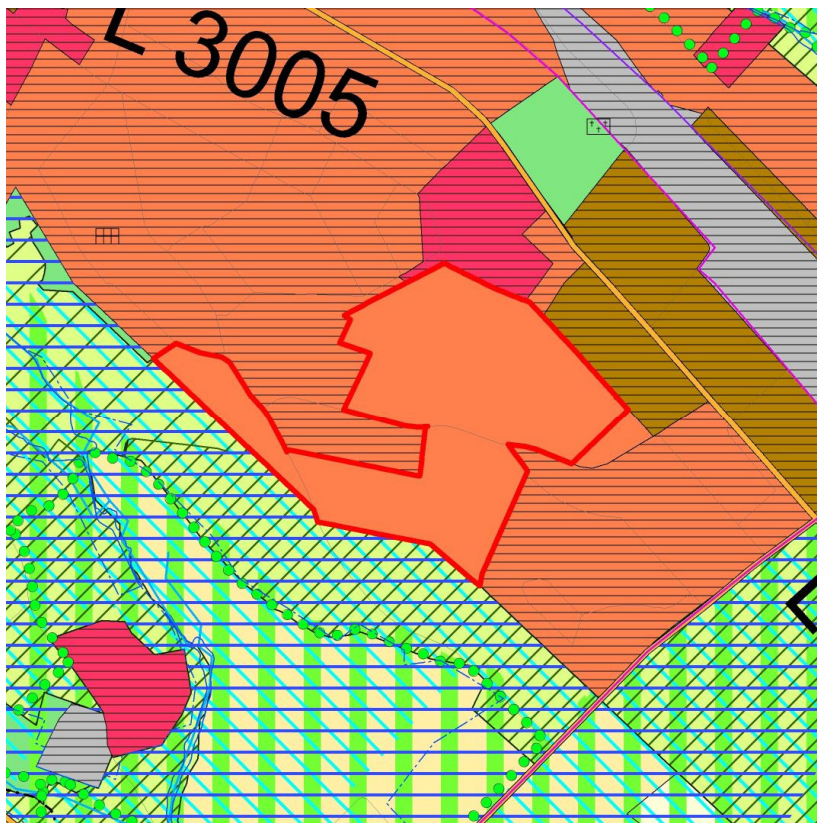
- ☒ **wird fachlich empfohlen**
☐ **wird fachlich nicht empfohlen**

Begründung:

Lageskizze



1: 50.000



1:10.000

-  Am Auernberg
-  Lage der geplanten Wohnbaufläche am Grünen Weg (rd. 10,4 ha) mit Ausnahme des Flurstücks 94/1

Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

1. Änderung Stadt Kronberg im Taunus

Stadtteil Kronberg im Taunus

Gebiet: Am Auernberg

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Beschluss über die förmliche Beteiligung
der Behörden und der Öffentlichkeit:

Förmliche Beteiligung:

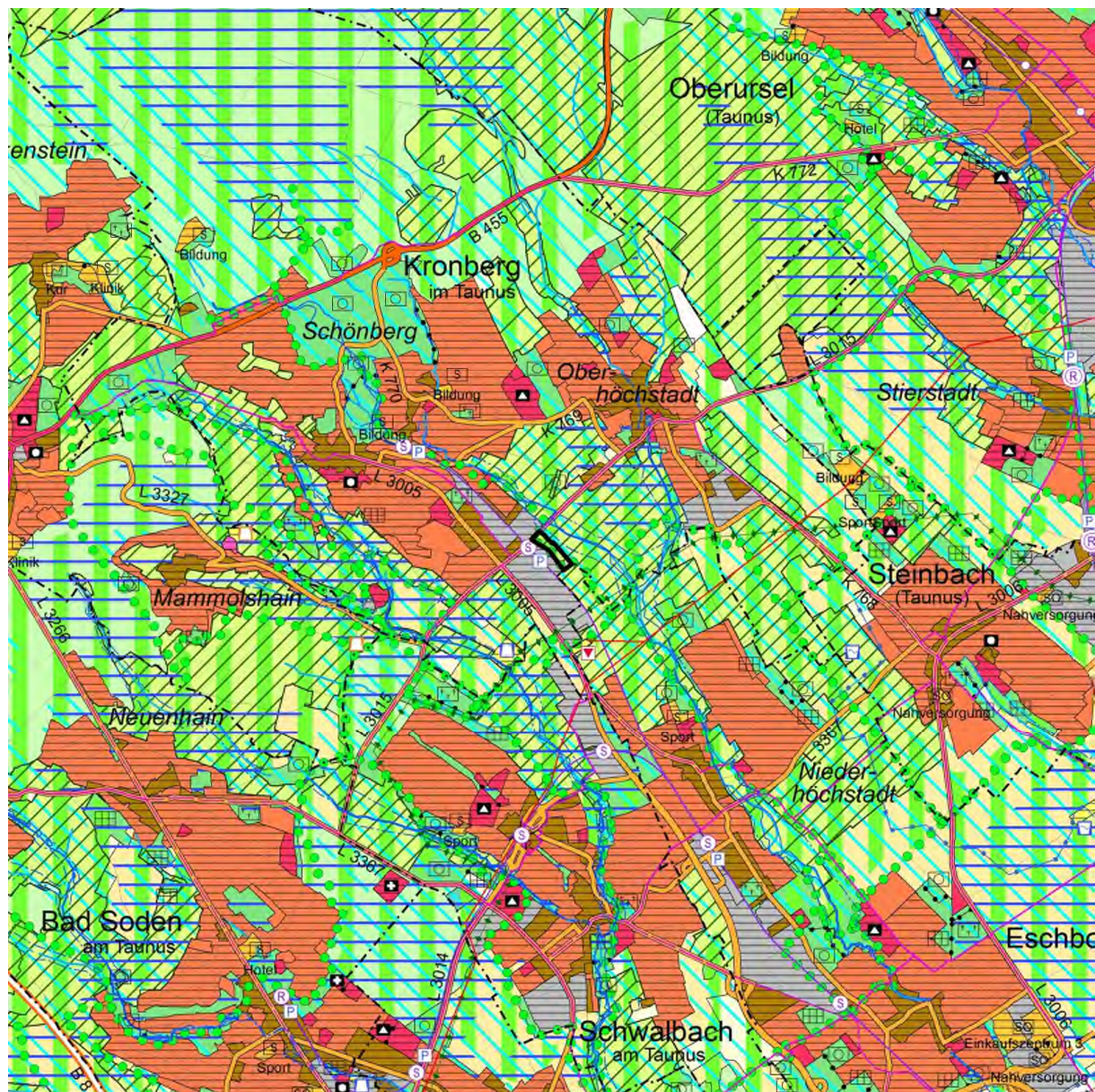
Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Anlass für die Planaufstellung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuausweisung dringend benötigter Gewerbeflächen für den bestehenden und zukünftigen Bedarf ortsansässiger Betriebe. Die geplante Entwicklung „Am Auernberg“ dient der Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt Kronberg sowie der langfristigen Bereitstellung eines modernen, zeitgemäßen und klimaangepassten Gewerbestandorts.	
Flächenausgleich	Ausnahme	
Gebietsgröße	2,4 ha	
Zielabweichung	nicht erforderlich	
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	28.05.2026	
Parallelverfahren	☐ nein ☒ ja, Bebauungsplan Nr. 157 „Am Auernberg“	
FFH-Vorprüfung	durchgeführt	
Vorliegende Gutachten	zu Themen:	Artenschutz Klima Verkehr Altlasten Geotechnik FFH-Verträglichkeit

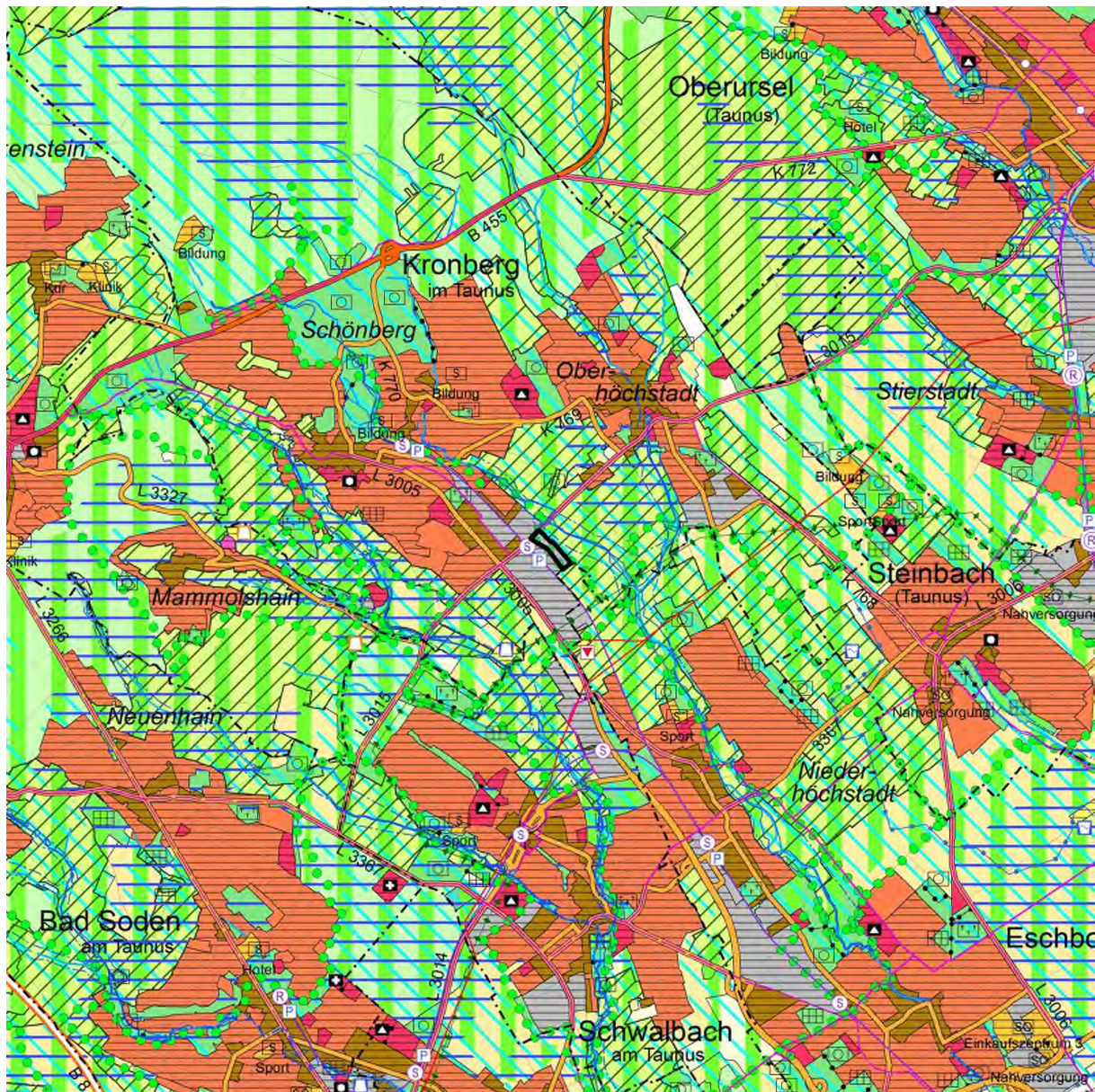
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

"Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" sowie "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" (ca. 2,4 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 2,4 ha). Die linienhafte Darstellung "Vorranggebiet für Regionalparkkorridor" bleibt bestehen.

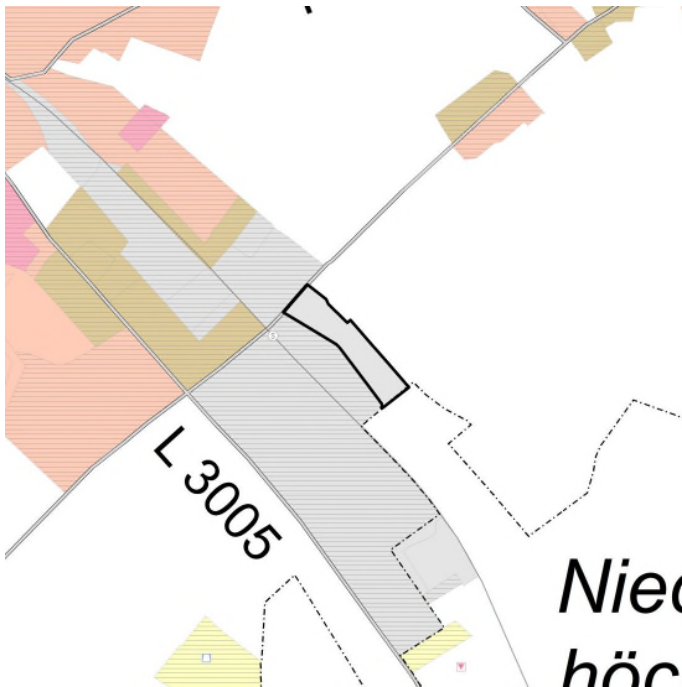
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



Niechhöch

 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2023)



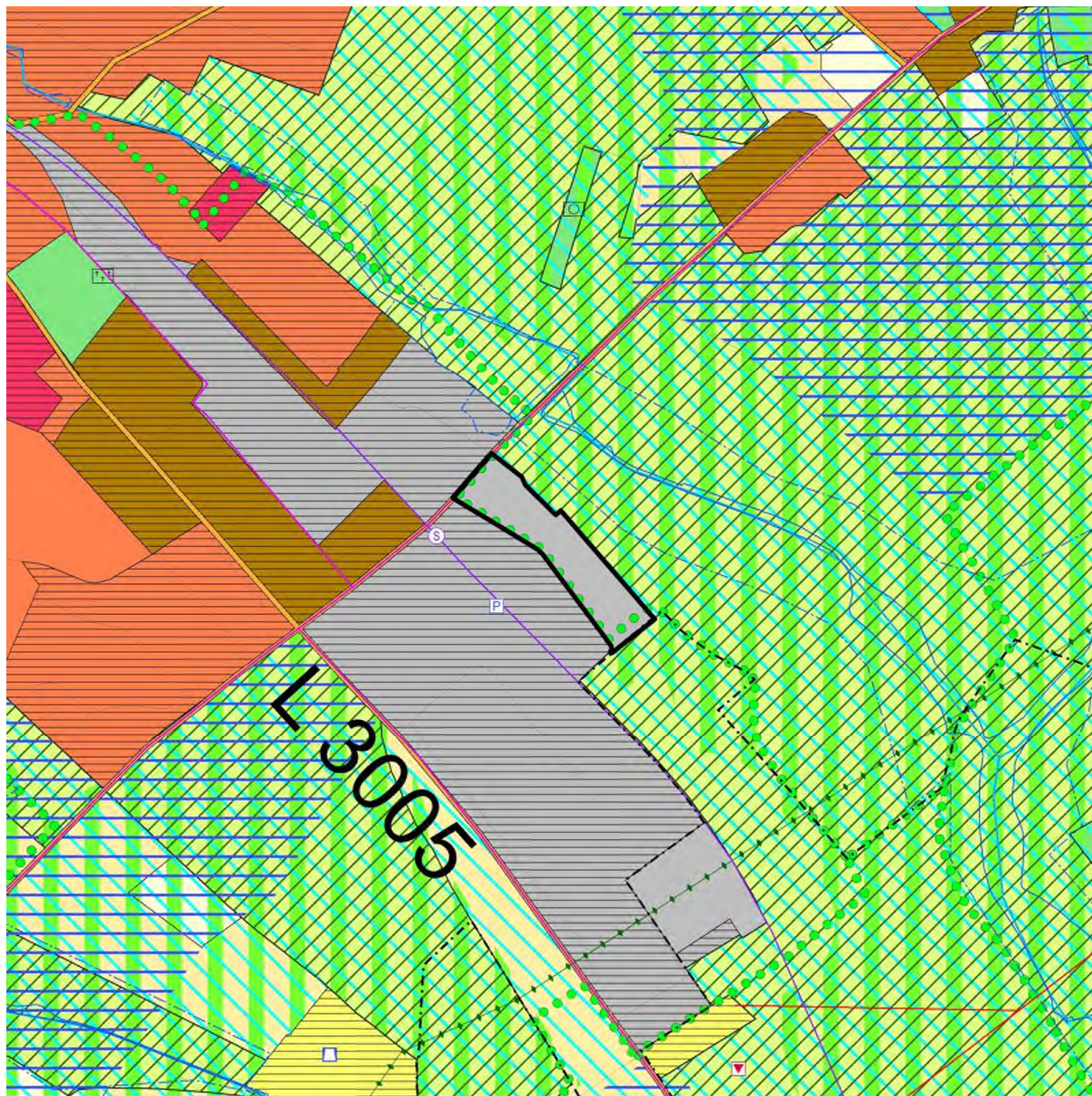
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos 2023



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant
	Sicherheit und Ordnung
	Krankenhaus
	Weiterführende Schule
	Kultur
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*
	Siedlungsbeschränkungsgebiet
	Vorranggebiet Bund
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzelltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege
	Wohnungsferne Gärten
	Friedhof

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs.4 Nr.2 HPLG
§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
s.o.
s.o.
§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
s.o.
s.o.
s.o.
s.o.
§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
s.o.
s.o.
s.o.
s.o.
§ 9 Abs.4 Nr.2 HPLG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HPLG
§ 6 Abs.3 Nr.1 HPLG
§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
s.o.
s.o.
s.o.

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Still- und Fließgewässer
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Kennzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrere Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
  Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
 Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
 Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
  Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
 Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
 Baufläche, Bestand und Planung	
 Grünfläche, Bestand und Planung	
 Stadt-, Gemeindegrenze	
 Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropolG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel (siehe auch Hauptkarte)

 Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
 Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
 Ergänzungsstandort	s.o.
 Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
 von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

** Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)
 Frankfurt am Main: Hafenbahngleise im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafenbahnverbindungsgleis Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafenbahngleise der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okriftel
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HLPg (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPg Erfordernisse der Raumordnung fest.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

A 2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des RPS/RegFNP 2010 in Kronberg befindet sich im Südosten der Kronberger Gemarkung. Insgesamt umfasst die Fläche rund 2,4 ha. Sie befindet sich unmittelbar östlich der Straße Am Auernberg. Die Fläche besteht aus intensiv und extensiv genutzten Acker- und Wiesenflächen, Feldgehölzflächen sowie zwei Parzellen mit älteren Streuobstwiesenbeständen. Etwas weiter östlich befindet sich der nach Südosten fließende Westerbach. Im Westen und Süden, sowie nordwestlich befinden sich bereits seit langer Zeit bestehende Gewerbeflächen, die durch das vorliegende Verfahren erweitert werden sollen. Der vorliegende Geltungsbereich wurde gegenüber früheren Planungen und Konzepten der Stadt Kronberg um rund die Hälfte reduziert.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Damit die Stadt Kronberg weiterhin ein attraktiver Wirtschafts- und Gewerbestandort bleibt, muss es strategisches Ziel einer ausgewogenen Stadtentwicklung sein, eine kurz-, mittel- bis langfristige Entwicklungsperspektive für Gewerbeflächenneuausweisungen zu formulieren. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen ist erforderlich, um den bestehenden und zukünftigen Bedarf ansässiger Betriebe zu decken, Unternehmensabwanderungen zu vermeiden und Ansiedlungsmöglichkeiten zu schaffen. Eine Gewerbeflächenbevorratung existiert nicht, sodass Kronberg aktuell weder Erweiterungen noch Neuansiedlungen ermöglichen kann. Im Mittelpunkt der Planung steht die Bestrebung, den konkreten Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen decken zu können und gleichzeitig eine langfristige Entwicklungsperspektive für die Stadt Kronberg zu schaffen. Im parallel durchzuführenden Bebauungsplanverfahren soll ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden, das eine moderne und differenzierte gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung von Aspekten des Klimaschutzes ermöglicht.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten werden die bisherige/n Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

"Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" sowie "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" (ca. 2,4 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 2,4 ha). Die linienhafte Darstellung "Vorranggebiet für Regionalparkkorridor" bleibt bestehen.

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

Flächenausgleich:

Es ist das Ziel der Stadt Kronberg im Taunus, zumindest begrenzte Entwicklungsperspektiven für gewerbliche Bauflächen vorzuhalten. Eine weitere Rücknahme entsprechender Flächen würde die Möglichkeiten der Stadt zur gewerblichen Eigenentwicklung sowie zur Sicherung bestehender Arbeitsplätze erheblich einschränken. Die Stadt Kronberg im Taunus betreibt parallel zu der geplanten Gewerbeflächenentwicklung eine Rücknahme bauleitplanerisch vorbereiteter geplanter Wohnbauflächen im Umfang von rund 10,45 ha. Diese Rücknahme verdeutlicht die Zielsetzung der Stadt, den Flächenverbrauch insgesamt zu begrenzen und eine ausgewogene Entwicklung zwischen Siedlungs- und Freiraumfunktionen zu gewährleisten. Die Fläche am "Grünen Weg" wurde mit Ausnahme des Flurstücks 94/1 beim Regionalverband FrankfurtRheinMain zur Rückgabe angemeldet und wird im Planentwurf des in Aufstellung befindlichen RPS/RegFNP entsprechend als "Vorbehaltsgebiet und Fläche für Landwirtschaft" dargestellt.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Kronberg ist im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als Mittelzentrum ausgewiesen und mit der Funktion „örtliche Grundversorgung“ im Verdichtungsraum „FrankfurtRheinMain“ versehen. Im direkten Umfeld befinden sich die Mittelzentren Eschborn, Schwalbach und Bad Soden sowie Oberursel, Hattersheim, Hofheim, Kelkheim, Königstein. Über die Landstraße L 3005 besteht eine direkte Anbindung an die Bundesautobahnen A 5, A 66 sowie A 661 und über die Bundesstrasse B 455 an die Nachbarkommunen des Hochtaunuskreises. Der zentrale Versorgungsbereich liegt im Bereich der Altstadt und des Berliner Platzes von Kronberg. Weitere Nahversorgungsangebote liegen im südlichen Teil Kronbergs (Westerbachcenter) und im Ortskern von Oberhöchstadt.

Die Flächenverfügbarkeit in Kronberg ist durch die landschaftliche Talausprägung mit wechselnder Topografie und bestehender Siedlungstätigkeit bereits stark eingeschränkt. Die in Kronberg bzw. Oberhöchstadt bestehenden Gewerbeflächen folgen dieser örtlichen Entwicklung und schließen sich ausnahmslos an das südliche Stadtgefüge an.

Im Regionalplan Südhessen/ RegFNP 2010 ist der Bereich als "Vorranggebiet für Natur und Landschaft", "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorranggebiet für Regionalparkkorridor" sowie "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" festgelegt. Ein Zielabweichungsverfahren für das Vorhaben ist laut einer Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt – Dezernat 31.2 (Schreiben vom 04.08.2025) nicht erforderlich. Formal besteht für den Bebauungsplan Nr. 157 „Am Auernberg“ zwar eine Abweichung zu dem in Ziel Z3.4.2-7 festgelegten Tabellenwert (RegFNP, Tab.3: Fläche (G+M (Anteil) = 0 ha). Aufgrund der Tatsache, dass der Planungshorizont des RPS/ RegFNP 2010 bereits überschritten ist, kann hinsichtlich eines Überschreitens des Tabellenwertes allerdings von einem Zielabweichungsverfahren abgesehen werden. Darüber hinaus weist das Vorhaben in Bezug auf seine Flächengröße nicht das für Zielabweichungsverfahren erforderliche Maß an Raumbedeutsamkeit auf.

Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen und dazugehörigen Bauflächen hat innerhalb der ausgewiesenen *Vorrangflächen Siedlung bzw.*

Industrie- und Gewerbe, Bestand und Zuwachs zu erfolgen. In diesen Bauflächen sind u. a. auch Infrastruktureinrichtungen inbegriffen. Grünflächen werden in der Regionalplanung zu Vorrangflächen Siedlung gerechnet und entsprechend ausgewiesen.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Das Plangebiet „Am Auernberg“ ist verkehrlich bereits erschlossen. Die Anbindung erfolgt über die bestehende Straße Am Auernberg, die unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzt und das Gewerbegebiet „Kronberg Süd“ erschließt. Von dort besteht eine direkte Verbindung zur L 3015 (Am Schanzenfeld), welche als übergeordnete Sammelstraße die Verbindung zur Frankfurter Straße (L 3005) herstellt. Über die L 3005 besteht Anschluss an die B 455 sowie eine direkte Anbindung zur A 66 (Rhein-Main-Schnellweg) und zur A 5. Der öffentliche Personennahverkehr ist durch die unmittelbare Nähe zur S-Bahn-Station „Kronberg Süd“ sowie zur Buslinie an der gleichnamigen Haltestelle gesichert. Beide Haltestellen liegen etwa 100 m westlich des Plangebiets und sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Gemäß Verkehrsgutachten des Büro Schlothauer & Wauer (2026) [10] können die umliegenden Knotenpunkte die entstehenden Verkehre durch geeignete Anpassungen der bestehenden Verkehrsanlagen verträglich abwickeln, wenngleich in einzelnen Spitzenzeiten erhöhte Auslastungen auftreten. Durch die Kombination aus leistungsfähiger straßenseitiger Anbindung, direkter ÖPNV-Erreichbarkeit und Anbindung an das Radwegenetz gilt das Plangebiet als verkehrlich gut integriert und erfüllt die Anforderungen an einen modernen, multimodal erreichbaren Gewerbebestandort.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Kronberg im Hochtaunuskreis. Die Geländehöhen im Planungsumfeld bewegen sich zwischen ca. 197 m u. NHN (Kreuzungsbereich Am Auernberg/ L 3015) und ca. 189 m u. NHN. Im Änderungsbereich befinden sich kleinteilige, intensiv wie extensiv genutzte Ackerflächen, Feldgehölze sowie alte und teilweise verbuschte Streuobstbestände. Der Westerbach, ein Nebenfluss der Nidda und Gewässer III. Ordnung, passiert den Änderungsbereich im Nordosten in einer Entfernung von ca. 130 m. In dessen Richtung fällt das Gelände auf Höhen von ca. 181 – 186 m u. NHN ab.

Der Änderungsbereich „Am Auernberg“ liegt nicht in einem nach § 26 BNatSchG gesetzlich geschützten Landschaftsschutzgebiet (LSG). Das nächstgelegene LSG (Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main, Nr. 2412001) befindet sich südlich von Steinbach in rund 4 km Entfernung. Im Rahmen einer möglichen Ausweisung werden somit keine Landschaftsschutzgebiete betroffen sein. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG) „Waldwiesenbachtal von Oberhöchstadt“ befindet sich in über 3 km Entfernung. Eine direkte oder indirekte Beeinträchtigung des NSG kann im Rahmen einer möglichen Ausweisung aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. Das FFH-Gebiet „Sauerbornsbachtal bei Schwalbach a. T. (DE5817303)“ liegt rund 1,5 km westlich des Änderungsbereichs. Nach der im Dezember 2025 durch PlanÖ abgeschlossenen Natura-2000-Vorprüfung ist bei Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets Nr. 5817-303 „Sauerbornsbachtal bei Schwalbach am Taunus“ zu rechnen.

Der Änderungsbereich ist Teil des Naturparks Taunus, Teil des Heilquellenschutzgebiets Kronberg und Teil des kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselements "Kronberger Obstwiesen". Hier befindet sich zudem ein belüftungsrelevantes Kaltlufteinzugsgebiet mit kräftigem Kaltluftströmungssystem. Bei den Böden im Änderungsbereich handelt es sich um

Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschuttfunktion - Parabraunerde aus Löss.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

A 7. Planerische Abwägung

Zur Deckung der wachsenden Nachfrage beabsichtigt die Stadt Kronberg die Ausweisung neuer Gewerbeflächen. Als ein möglicher Standort wurde der Änderungsbereich "Am Auernberg" identifiziert. Der im Februar 2025 beschlossene "städtebauliche Gewerbeplan der Stadt Kronberg" bildet die Hauptgrundlage für diese Entwicklung. Er basiert auf der Untersuchung "Stadtentwicklungskonzept und Machbarkeitsstudie Gewerbeentwicklung" aus dem Jahr 2023. Hier wurde ein Gewerbeflächenmangel für Kronberg sowie die Notwendigkeit zur Neuentwicklung von Flächen ermittelt. Grundsätzlich wird die Möglichkeit zur Siedlungsflächenentwicklung in Kronberg durch die vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsstrukturen sowie die Topografie stark eingeschränkt.

Mit der Neuausweisung der Fläche des Änderungsbereichs soll eine Entwicklungsperspektive hinsichtlich Gewerbeflächen in Kronberg geschaffen werden. Das Areal grenzt an bereits bestehende Gewerbeflächen an und ist verkehrsgünstig sowohl an das Straßennetz als auch an den ÖPNV und SPNV angebunden. Gemäß Bebauungsplan sollen die Integration der Regionalparkroute, großzügige Gehölzpflanzungen und weitere landschaftspflegerische Vorhaben dem Erhalt der ökologischen Funktionen des Plangebiets beitragen.

Durch die Planung werden Baumaßnahmen und eine Versiegelung bislang unbebauter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist wie Verlust und Einschränkung von Bodenfunktionen, von landwirtschaftlichen Produktionsflächen, Streuobstbeständen, Feldgehölzen und von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung der Regenwasserversickerung, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion sowie Veränderung des Landschaftsbildes und möglicher Blickbeziehungen, auch durch eine künftig bauliche Nutzung von kulturhistorisch bedeutsamen Kronberger Obstwiesen. Die Planung tangiert die Schutzzone D des Heilquellenschutzgebiets Kronberg und ein belüftungsrelevantes Kaltlufteinzugsgebiet. Hierdurch verringert sich die Durchlüftung der talwärts liegenden Gebiete. Es werden zudem sehr ertragssichere Böden mit Grundwasserschuttfunktion überbaut. Die landwirtschaftliche Nutzbarkeit ist nach einer Bebauung nicht mehr gegeben und der Grundwasserschutz bzw. Heilquellenschutz ist anderweitig durch regulatorische Vorgaben zu gewährleisten. Diese sehr erheblichen Umweltauswirkungen sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung möglichst weitgehend zu minimieren.

Größere Anteile des Gebiets bestehen aus Feldgehölzen sowie aus verbuschten Streuobstwiesen. Eine aktive landwirtschaftliche Nutzung findet nur in Teilbereichen der Fläche statt. Der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen durch Überbauung ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar.

In der Abwägung der vorliegenden Planung wird der in Kronberg dringend benötigten Entwicklung von neuen Gewerbeflächen Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung der betroffenen Flächen eingeräumt, um eine Entwicklungsperspektive für die Stadt Kronberg zu ermöglichen. Der Verlust der landwirtschaftlicher Produktionsflächen ist nicht ausgleichbar. Eine Existenzgefährdung betroffener Landwirte ist aufgrund der geringen Flächengröße unwahrscheinlich. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für

die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Hier sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Risiken erkennbar.

Flächenausgleich:

Die Stadt Kronberg im Taunus hat zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung der unter Punkt 3. vorgesehenen Einzelfallprüfung in der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und gemäß Beschlüsse der Verbandskammer vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich gestellt. Für die Flächenneuanspruchnahme kann von der Stadt kein Flächenausgleich geleistet werden. Der in der Richtlinie verankerte Fragenkatalog für Ausnahmen wird zusammenfassend wie folgt beantwortet und begründet:

Die Änderung des RPS/RegFNP 2010 dient der Eigenentwicklung der Stadt Kronberg im Taunus und ist zur Deckung des bestehenden großen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen erforderlich. Sie schließt unmittelbar an bestehende Gewerbeflächen und vorhandene Erschließungsanlagen an. Sie stellt eine flächensparende Weiterentwicklung des bestehenden Standorts dar. Weitere geplante Gewerbeflächen sind im Gebiet der Stadt Kronberg derzeit nicht dargestellt. Es ist Ziel der Stadt Kronberg, weiterhin ein attraktiver Wirtschafts- und Gewerbestandort zu bleiben. Parallel zur geplanten Gewerbeflächenentwicklung betreibt die Stadt Kronberg die Rücknahme bauleitplanerisch vorbereiteter Wohnbauflächen im Umfang von 10,45 ha im Bereich "Grüner Weg", um den Flächenverbrauch insgesamt zu begrenzen. Die Möglichkeit eines interkommunalen Flächenausgleichs ist nicht gegeben.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Stadt Kronberg im Taunus beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 "Am Auernberg" den bestehenden und zukünftigen Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen zu decken und eine langfristige Entwicklungsperspektive für die Stadt Kronberg zu schaffen. Eine Gewerbeflächenbevorratung existiert nicht, sodass Kronberg aktuell weder Erweiterungen bestehender Betriebe noch Neuansiedlungen ermöglichen kann. Grundlage der vorliegenden Planungsabsicht ist der im Februar 2025 beschlossene „städtebauliche Rahmenplan Gewerbe im Bereich Kronberg Süd“.

Das im Bebauungsplanverfahren ausgewiesene Gewerbegebiet soll eine moderne, differenzierte und landschaftsverträgliche gewerbliche Entwicklung unter Berücksichtigung von Aspekten der Klimaanpassung ermöglichen. Gemäß Bebauungsplan sollen die Integration der Regionalparkroute, großzügige Gehölzpflanzungen und weitere landschaftspflegerische Vorhaben dem Erhalt der ökologischen Funktionen des Plangebiets beitragen.

Das Änderungsgebiet befindet sich im Südosten der Stadt Kronberg und umfasst eine Fläche von rund 2,4 ha. Das geplante Gewerbegebiet stellt eine Arrondierung des bestehenden Gewerbeareals "Kronberg Süd" dar.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", Vorranggebiet für Natur und Landschaft" sowie "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" (ca. 2,4 ha) in "Gewerbliche Baufläche" (ca. 2,4 ha). Die linienhafte Darstellung "Vorranggebiet für Regionalparkkorridor" bleibt bestehen. Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

BlmSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG)

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. (§ 1 KSG)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

HAItIBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. (§ 1 HAItIBodSchG)

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

Landschaftsplan

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandskammer vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandskammer vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandskammer vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Änderungsgebiet ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Neben intensiv genutzten Ackerflächen und extensiv bewirtschafteten Wiesen sind auf der Fläche Feldgehölze sowie Streuobstbestände vorhanden. Im südwestlichen Bereich befindet sich eine kleine, landwirtschaftlich genutzte Scheune. Weitere bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

Das Änderungsgebiet liegt am südöstlichen Rand der Stadt Kronberg im Taunus, nahe des S-Bahn- Haltepunktes "Kronberg Süd". Nordwestlich wird das geplante Gewerbegebiet durch die "Sodener Straße" (L 3015), südwestlich durch die Straße "Am Auernberg" begrenzt. Angrenzend an die beiden Straßen befindet sich bestehende Gewerbenutzung. Im nördöstlichen sowie östlichen Bereich grenzt das Änderungsgebiet an die freie Landschaft mit ehemaligen Streuobstbeständen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen an, welche in die Aue des Westerbachs übergehen, die durch die Planung nicht tangiert wird.

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

Quantitative Schutzzone D Heilquellenschutzgebiet Kronberg

FFH-Gebiet Nr. 5817-303 „Sauerbornsbachtal bei Schwalbach am Taunus“

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- Naturnahe Böden (Versiegelungsgrad 10 %)
- Bodengruppe: Böden aus Löss
- Bodenform: Parabraunerde-Pseudogley aus Löss
- Bodeneinheit: Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerde-Pseudogleyen und Parabraunerden, vergleyt; Parabraunerden
- Bodenklasse: Stauwasserböden
- Östlicher Teilbereich des Änderungsgebietes: Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion (Parabraunerde aus Löss)
- Nördlich des Änderungsgebietes, in der Aue des Westerbachs, findet sich Boden mit extremen Standorteigenschaften (stark grundnasse Böden mit pot. Auendynamik)
- Keine Altablagerungen oder Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt
- Bodenfunktionale Gesamtbewertung: mittel
- Biotopentwicklungspotential: mittel
- Acker- und Grünlandzahl: 58 bis 68
- Ertragspotential: hoch bis sehr hoch
- nutzbare Feldkapazität: mittel (>150-200mm)
- Nitratrückhaltevermögen: mittel
- Natürliche Erosionsgefährdung: sehr hoch bis extrem hoch

- Gemäß der im Bebauungsplanverfahren erstellten generellen geo- und umwelttechnischen Untersuchung (BFM, 2025) ist der Boden bedingt bzw. in weiten Teilen nicht versickerungsfähig. Auch in tieferen Kiessandschichten ist aufgrund vollständiger Wasserstauung keine Versickerung möglich

Wasser

- Lage innerhalb der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebiets „Theodorus-Quelle Kronberg“ (WSG-ID 434-061)
- Erhöhte Starkregengefährdung im südöstlichen Teilbereich
- Lage außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete, außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten
- Im Änderungsgebiet keine Oberflächengewässer vorhanden. Nächstgelegene Fließgewässer Westerbach liegt mehrere hundert Meter nördlich des Änderungsgebietes
- Aufgrund hydrogeologischer Gegebenheiten ist eine flächige Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet nicht möglich
- Grundwasserschadensfall südlich des Änderungsgebietes bekannt. Sanierungsziel noch nicht erreicht

Luft und Klima

- Belüftungsrelevante Kaltlufteinzugsgebiete: kräftiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom > 60-150 m³ je ms), mäßiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom > 30-60 m³ je ms)
- Im Änderungsgebiet liegt eine mittlere bis hohe thermische Belastung vor
- Ergebnis des Klimagutachtens von Ökoplane (2025): Das Änderungsgebiet liegt in einer stadtklimatisch sensiblen Stelle. Es gilt als lokales Kaltluftproduktionsgebiet und bildet eine Kaltluftleitbahn in Richtung Westerbach (Eschborn-Niederhöchststadt, Schwlabach im Taunus). Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass eine Bebauung nicht zu einer gravierenden Zusatzbelastung der Umgebung führt

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Durch das Planungsbüro IBU im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kartierte Biotope im Änderungsgebiet:
- Gesetzlich geschützte Biotope: Streuobstbestand extensiv bewirtschaftet und Streuobstbestand brach, nach Verbuschung
- Weitere wertvolle Biotope: Gebüsch frischer Standorte, Feldgehölze, extensiv genutzte Mähwiesen, Frischwiesen mäßiger Nutzung, Artenarme Ruderalvegetation sowie Artenarme Säume frischer und trockener Standorte
- Faunistische Untersuchung im Sommer 2025 durch Plan Ö GmbH zu den Tiergruppen: Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Tagfalter, Haselmaus. Ergebnisse:
- Reviervögel: im Änderungsgebiet und Umfeld 21 Arten mit 49 Revieren. Davon 22 Reviere im Änderungsgebiet. Streng geschützte Arten: Grünspecht (*Picus viridis*), Mäusebussard (*Buteo buteo*), Steinkauz (*Athene noctua*) und Waldkauz (*Strix aluco*)
- Erhaltungszustand in Hessen ungünstig bis unzureichend: Grünspecht (*Carduelis chloris*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Mäusebussard (*Buteo buteo*), Star (*Sturnus vulgaris*), Steinkauz (*Athene noctua*)
- Erhaltungszustand in Hessen ungünstig bis schlecht: Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Kuckuck (*Cuculus canorus*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*)
- Nahrungsgäste: 13 Arten im Änderungsgebiet und Umfeld. Davon sechs im Änderungsgebiet.
- Streng geschützte Arten: Rotmilan (*Milvus milvus*) und Turmfalke (*Falco tinnunculus*)
- Erhaltungszustand in Hessen ungünstig bis unzureichend: Elster (*Pica pica*), Mauersegler (*Apus apus*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*)

- Erhaltungszustand in Hessen ungünstig bis schlecht: Bluthänfling (*Carduelis cannabina*)
- Fledermausarten: im Änderungsgebiet sind acht häufig anzutreffende Arten durch akustische Erfassung kartiert worden:
- Streng geschützte Arten: Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Große Mausohr (*Myotis myotis*), Kleinabendsegler (*Nyctalus leisleri*), die Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Braunes und Graues Langohr (*Plecotus auritus* / *P. austriacus*)
- Bäume mit Höhlen, abstehender Borke oder Spalten als potentielle Fledermausquartiere wurden festgestellt. Quartiere oder Spuren von längere Besiedlungsphasen wurden nicht gefunden. Eine temporäre Nutzung kann nicht generell ausgeschlossen werden. Teilbereiche des Untersuchungsgebietes bilden Jagd- und Nahrungsraum für Fledermausarten
- Reptilien: streng geschützte Art: Zauneidechse (*Lacerta agilis*), besonders geschützte Art: Blindschleiche (*Anguis fragilis*)
- Tagfalter: 11 Tagfalter im Änderungsgebiet kartiert, davon ist keine eine streng geschützte Art. Besonders geschützte Arten: Hauhechelbläuling (*Polyommatus icarus*), Feuerfalter (*Lycaena phlaeus*), Kleines Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*). Weitere gefährdete Arten: Kleine Ochsenauge (*Hyponephele lycaon*) Rote Liste Deutschland stark gefährdet (RL: 2), Kleine Sonnenröschen-Bläuling (*Aricia agestis*) Vorwarnliste Hessen
- Haselmaus konnte bisher nicht festgestellt werden

Landschaft

- Lage im Naturpark Taunus
- Naturräumliche Haupteinheit: „Vortaunus“, Teileinheit „Kronberger Taunusfuß“
- Regionalparkroute verläuft entlang des Änderungsgebietes

Mensch und seine Gesundheit

- Gebiete mit hoher Straßenlärmmmissionsbelastung: Angrenzend an die L3015, LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 65-69 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 55-59 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 70-74 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 60-64 dB(A)

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Kulturhistorische Landschaftselemente im Änderungsgebiet: Kronberger Obstwiesen, -äcker
- Keine weiteren Hinweise auf Kultur- und Schutzgüter im Änderungsgebiet
- Im 300 m Umfeld um das Änderungsgebiet: Naturdenkmal Speierling im Schanzenfeld

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Durch die bisherige Planung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind auf Basis der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbands durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung für gewerbliche Baufläche folgende sehr erhebliche Auswirkungen zu erwarten:

- Verlust von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten
- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filter und Kühlfunktion, natürliche Ertragsfunktion)
- Verlust von (Teil-) Lebensräumen für dort vorkommende Arten, wovon auch streng geschützte Arten betroffen sind
- Verlust von Gehölz- bzw. Baumbeständen
- Verlust wertvoller Biotope
- Entstehung von neuen potentiellen Lebensräumen
- Im Änderungsgebiet liegen Streuobstbestände, die dem gesetzlichen Schutz nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 13 (1) HAGBNatSchG unterliegen. Für die Inanspruchnahme ist die Zulassung einer Ausnahme und eine Realkompensation erforderlich
- Eine Gefährdung Heilquellenschutzgebietes ist bei Einhaltung der Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung auszuschließen
- Das Rad- und Fußwegenetz (Regionalparkkorridor) wird neu gestaltet
- Durch die vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen bzw. Eingrünungsmaßnahmen wird die Veränderung des Landschaftsbildes abgemildert
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Veränderung des Kleinklimas ohne erhebliche Beeinträchtigungen des gesamtstädtischen Kaltluftsystems
- Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.
- Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher

Zusammenhang bestehen muss (s. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): "Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" bzw. Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB").

FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete.

Das Prüfverfahren gliedert sich in drei Stufen: FFH-Vorprüfung oder Prognose (überschlägige Prüfung), detaillierte Verträglichkeitsprüfung sowie ggf. Ausnahmenprüfung.

In der FFH-Vorprüfung erfolgt die überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura 2000-Gebietes durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind.

Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius.

Die vorliegende Planung liegt innerhalb eines Natura 2000-Gebietes, somit ist eine FFH-Vorprüfung zu erstellen.

Im Dezember 2025 hat das Planungsbüro Plan Ö für das rund 700 m südwestlich des Änderungsgebietes gelegene, FFH-Gebiet „Sauerbornsbachtal bei Schwalbach am Taunus“ (Nr. 5817-303) eine Natura-2000-Vorprüfung durchgeführt. Ergebnis ist, dass durch das geplante Vorhaben nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets zu rechnen ist.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen Festsetzungen getroffen werden, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:
- Minimierung von Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen
- Pflanzung von Straßenbegleitgrün, Begrünung von Fahrzeugstellplätzen
- Einsatz von Dach- und Fassadenbegrünung
- Vermeidung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen an spiegelnden Gebäudeteile
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren

- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Erstellung eines Bodengutachtens
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Aufgrund der Vorhabensgröße (> 1 ha) wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren von Böden
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung
- Die aktuellen Ge- und Verbote der Heilqueellschutzgebietsverordnung „Theodorus-Quelle“ der Stadt Kronberg sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind
- Aufgrund der Lage im Heilquellschutzgebiet ist außerdem sicherzustellen, dass Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet nicht unbehandelt in den Untergrund gelangen kann
- Erhalt von Baumbestand
- Verwendung von Pflanz- bzw. Saatgut aus regionaler Herkunft sowie heimischer, klimaresilienter Gehölze
- Ausgleich durch Neuanlage und Antrag auf Ausnahme für den Eingriff in die Streuobstbestände
- Einfriedung mit Mindestbodenabstand zum Boden zum Erhalt der Durchgängigkeit für Kleintiere
- Festsetzung erforderlicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen u.a. Bezeitenbeschränkung: zeitliche Beschränkung der / Baufeldvorbereitung und / Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10)
- Umsetzung von CEF-Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden u.a.: Kontrolle relevanter Habitatstrukturen (Gebäude und Bäume) von Fledermäusen
- Maßnahmen zur Reduzierung klimatischer Belastung gemäß Klimagutachten umsetzen u.a. abgestufte Höhenentwicklung der Baukörper zur Sicherung des Kalluftabflusses, bauliche Friehaltung durch Grünflächen im Übergang zum Westerbach, Dach- und Fassadenbegründung
- Maßnahmen gemäß Entwässerungskonzept umsetzen u.a. gedrosselte Ableitung, Rückhaltung und oberflächennahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers durch Dachbegründung und Grünflächen, Sammeln von Niederschlagswasser z.B. in Zisternen
- schonender Übergang zur freien Landschaft u.a. durch Einbindung der Topografie, Gehölzpflanzungen, Fassaden- und Dachbegründung
- Umlegung / Neuanlage und Ausgestaltung der Regionalparkroute
- Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

- - Werden stoffliche Vorbelastungen/Auffälligkeiten festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen hin weisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a+b, 65205 Wiesbaden zu kontaktieren
- Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Potenzialanalyse im Rahmen der "Machbarkeitsstudie Gewerbestandortentwicklung" der Stadt Kronberg im Jahr 2023 hat ergeben, dass im gesamten Stadtgebiet keine nennenswerten innerstädtischen Gewerbeflächenreserven bestehen. Weder durch Reaktivierung noch durch Nachverdichtung können Flächenbedarfe gedeckt werden.

Das Änderungsgebiet wird in der Studie aufgrund der Lage und der Anbindung an die S-Bahn als ein prioritäres Entwicklungsareal für die Gewerbeentwicklung der Stadt Kronberg im Taunus eingestuft.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadt Kronberg im Taunus beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 "Am Auernberg" den bestehenden und zukünftigen Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen zu decken und eine langfristige Entwicklungsperspektive für die Stadt Kronberg zu schaffen. Das im Bebauungsplanverfahren ausgewiesene Gewerbegebiet soll eine moderne, differenzierte und landschaftsverträgliche gewerbliche Entwicklung unter Berücksichtigung von Aspekten der Klimaanpassung ermöglichen. Gemäß Bebauungsplan sollen die Integration der Regionalparkroute, großzügige Gehölzpflanzungen und weitere landschaftspflegerische Vorhaben dem Erhalt der ökologischen Funktionen des Plangebiets beitragen.

Das Änderungsgebiet befindet sich im Südosten der Stadt Kronberg und umfasst eine Fläche von rund 2,4 ha, die aktuell landwirtschaftlich geprägt ist. Das geplante Gewerbegebiet stellt dabei ein prioritäres Entwicklungsareal der "Machbarkeitsstudie

Gewerbestandortentwicklung" der Stadt Kronberg sowie eine Arrondierung des bestehenden Gewerbeareals "Kronberg Süd" dar.

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind sehr erhebliche Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Abführen von Niederschlagswasser), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie noch zu erarbeitende CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, was nach aktuellem Kenntnisstand zu einer Verminderung der erheblichen Umweltauswirkungen führen wird. Gemäß Umweltbericht zum Bebauungsplan stellt die Stadt Kronberg im Taunus einen Antrag auf Ausnahme von dem Verbot nach § 30 Abs. 3 BNatSchG für den Eingriff in die Streuobstbestände. Der Eingriff soll in der Gemarkung Kronberg durch die Neuanlage von Streuobstwiesen ausgeglichen werden.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 - 12 herangezogen.

Quellenverzeichnis

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des RegionalverbandFrankfurtRheinMain, Stand: 28.05.2026
- [2] Luftbild Stand 2023
- [3] Landschaftsplan des Umlandverbands Frankfurt, 2000
- [4] Bebauungsplan Nr. 157 „Am Auernberg“ der Stadt Kronberg im Taunus, Vorentwurf, Büro PlanES, Gießen, mit Planzeichnung, Stand 12.01.2026; Textfestsetzungen, Stand 15.01.2026 und Begründung, Stand Januar 2026
- [5] Bebauungsplan Nr. 157 "Am Auernberg" der Stadt Kronberg im Taunus - Umweltbericht (Vorentwurf) mit integrierter Grünordnungsplanung, Büro IBU - Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg, Stand 21.01.2026 (mit aktualisiertem Verkehrsgutachten vom März 2026)
- [6] Natura-2000-Vorprüfung (Prognose) - Bebauungsplan Nr. 157 „Am Auernberg“, Stadt Kronberg im Taunus, Kernstadt, Büro Plan Ö, Biebertal-Fellingshausen, Stand: Dezember 2025
- [7] Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen - Bebauungsplan Nr. 157 „Am Auernberg“, Stadt Kronberg im Taunus, Kernstadt, Büro Plan Ö, Biebertal-Fellingshausen, Stand: Dezember 2025
- [8] Ausweisen eines Gewerbegebietes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 157 "Am Auernberg" - Generelle geo- und umwelttechnische Untersuchungen zur Klärung des Altlastenrisikos und der generellen Bebaubarkeit - Vorgutachten, Büro Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden-Delkenheim, Stand: 29.07.2025
- [9] Klimagutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 157 „Am Auernberg“ in der Stadt Kronberg im Taunus, Büro Ökoplane, Mannheim, Stand: Oktober 2025
- [10] Verkehrsuntersuchung: Neuausweisung Gewerbefläche Nr. 157 „Am Auernberg“, Büro Schlothauer & Wauer, Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Wiesbaden, Stand: 27.03.2026 mit Anhang, Stand 26.03.2026
- [11] Stadt Kronberg im Taunus: Städtebaulicher Entwurf „Vertiefungsbereich Am Auernberg“ - Auszug aus „Rahmenplan Gewerbe Kronberg“, Büro AS+P, Frankfurt, Stand Mai 2025
- [12] Stadt Kronberg im Taunus: Machbarkeitsstudie Gewerbebestandortentwicklung, Magistrat der Stadt Kronberg im Taunus, Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt, Fachreferat Stadtplanung, Kronberg, Mai 2023