

Magistrat der Stadt Kronberg
Katharinenstraße 7
61476 Kronberg

Vorstand:
Cordula Jacobowsky
Gabriela Terhorst
Thomas Gerber
Gabriele Klempert
Günter Schmunk

Tel.: 06174 – 249 18 12
Fax 06174 – 249 18 13

Schneidhain, 05.10.2015

STELLUNGNAHME ZUM BEBAUUNGSPLAN 123 „OPEL-ZOO, 1.ÄNDERUNG“ DER STADT KRONBERG

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich als Bevollmächtigte und im Namen des BUND Landesverband Hessen e.V. fristgerecht die Stellungnahme zum oben genannten Bebauungsplan ab.

1 Einleitung

Der BUND lehnt die komplette Bebauungsplan-Änderung ab, da sie insgesamt auf einer fehlerhaften und unzureichenden Planung beruht. Zudem werden die Belange und Bedürfnisse der Öffentlichkeit nicht genügend gewürdigt, es wird stattdessen den Wünschen des privaten Wirtschaftsbetriebs Opel-Zoo den Vorrang gegeben; es wird nicht genügend abgewogen.

Der BUND konzentriert sich außerdem auch nur auf die Gemarkung Kronberg, da Königstein keine Offenlage beschlossen hat. Fälschlicherweise werden allerdings über Flächen der Gemarkung Königstein Entscheidungen getroffen, so z.B. über den Mammolshainer Waldparkplatz (Stellplatzzahlen) und den Scheibelbuschweg. Hinzu kommt, dass das vorgestellte Parkplatzkonzept nur unter Nutzung von Königsteiner Flächen umsetzbar ist.

Daher ist ohnehin von schweren formellen Mängeln auszugehen.

2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2.1 Erweiterung des Zoogeländes

Angeblich erfolgt keine Erweiterung des Zoogeländes. Dies ist aber zu konkretisieren, da die Freizeitgärten hinzugenommen wurden und das Gelände des Dämpfungsbeckens. Es sind keine klaren Grenzen für das Zoogelände im Bebauungsplan zu finden.

2.2 UVP – Geltungsbereich des Bebauungsplans

Da der gesamte Geltungsbereich des Opel-Zoos, der als „Freizeitpark“ einzuordnen ist, mehr als 10 ha beträgt, ist die Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3c UVPG zu aktualisieren, bzw. falls diese bei Aufstellung des Bebauungsplans ursprünglich nicht durchgeführt wurde, ist diese nachzuholen.

2.3 Fazit Geltungsbereich

- Die Grenzen des Opel-Zoo-Geländes sind zeichnerisch und textlich festzusetzen, die Parkplatzflächen sind gesondert zu markieren, bzw. sonstige Flächen (z.B. Freizeitgärten) klar abzugrenzen.
- Die UVP ist zu aktualisieren bzw. durchzuführen.

3 Parkplätze

3.1 Sichtschutzhecken am Parkplatz P2 und P3

Die Sichtschutzhecken sind vom ökologischen Grundgedanken her zu begrüßen. Der BUND bevorzugt hier aber Vogelschutzhecken bzw. Feldgehölze.

Allerdings vermutet der BUND nicht ohne entsprechende Erfahrung, dass diese Hecken, da sie auch treffend Sichtschutzhecken genannt werden, nur dazu angepflanzt werden sollen, um die Nutzung von P2 und P3 zeitlich ausweiten zu können, ohne dass dies sofort auffällt. Außerdem sollen sie das Symptom – unansehnliche Automassen – verdecken, ohne die Ursachen – fehlender Parkraum in Form eines Parkdecks – zu beseitigen.

Deswegen verlangt der BUND nach wie vor das Parken auf den Flächen P1, P2 und P3 gänzlich zu untersagen und stattdessen auf dem Hauptparkplatz, im Bebauungsplan als P markiert, ein Parkdeck über eine möglichst große Fläche zu errichten. Je größer die Fläche, umso weniger Parkdeck-Stockwerke sind nötig, mithin geringer ist die Höhe. Der BUND favorisiert ein Parkdeck, das pro Geschoss mindestens 200, besser 250, Stellplätze bietet.

3.2 Brandgefahr und hohes Gras

Der BUND lehnt die Nutzung der Wiesen als Parkplätze P2 und P3 ab, aus folgenden Gründen:

1. Die vorgesehenen Wiesenparkplätze P2 und P3 sollen zwei Mal gemäht werden, im Juni und Ende August. Ende April und Mai steht dann das Gras bereits relativ hoch. Bei anhaltender Trockenheit besteht dann die Gefahr eines Brandes, da sich das Heu am heißen Motorblock der PKWs entzünden kann. Diese Gefahr ist ebenfalls Ende Juli und August zu beachten.
2. Zudem bedeutet die erste, relativ späte Mahd, dass die PKWs gerade im für die Vegetation empfindlichen Frühjahr auf sehr hohem Gras parken müssten.
3. In einem sehr nassen Frühjahr müssen die Wiesen gesperrt werden, da die Grasnarbe nicht tragfähig genug ist.

In der Begründung steht auf S. 59 „P2 und P3 werden nach Möglichkeit nur zweimal im Jahr gemäht“ und „Für P1 gibt es keine Bestimmungen hinsichtlich der Mahd.“ Dies lässt den Schluss zu, dass vermutlich regelmäßig gegen die Bestimmungen der Mahd verstoßen werden wird/werden muss, um die Brandgefahr zu reduzieren und zu verhindern, dass im hohen Gras geparkt wird.

Aus diesen Gründen ist die Nutzung der Wiesenparkplätze P2 und P3 gerade im Frühjahr, wenn die Parkplätze aller Erfahrung nach besonders gebraucht werden, nur eingeschränkt gewährleistet, wenn nicht – wie angedeutet – zusätzlich gemäht wird.

3.3 Unzureichende Stellplatzzahlen

Zudem reichen die Stellplatzzahlen nicht aus: P1 und P2 zusammen bieten $65 + 67 = 132$ Stellplätze, hinzu kommen auf P3 128 Stellplätze, zusammen 260 Stellplätze. Da P3 nur an 20 Tagen im Jahr beparkt werden darf, ist damit zu rechnen, dass bereits Anfang Mai, wie im Jahr 2015 geschehen, diese 20 Tage

aufgebraucht sein werden. Für den Rest des Jahres stünden dann entsprechend nur 132 Stellplätze statt 190 Stellplätze (Größe des entfallenden Wiesenbehelfsparkplatzes) zur Verfügung. Dass diese 190 Stellplätze auch im Spätsommer und Herbst benötigt werden, lässt sich aktuell beobachten, es wurde bis Oktober 2015 bereits an mehr als 40 Tagen auf dem Wiesenbehelfsparkplatz geparkt.

Bereits diese Planung bedeutet also, dass auch P3 an einer ähnlich hohen Zahl an Tagen genutzt werden wird müssen. Damit wird schon jetzt mit Sicherheit gegen den Bebauungsplan verstoßen werden müssen, wenn ähnliche Besucherzahlen wie 2015 in den nächsten Jahren zu erwarten sind.

3.4 Genehmigung des Wiesenbehelfsparkplatzes

Die Darstellung in der gemeinsamen Begründung ist falsch. Die naturschutzrechtliche Genehmigung war eine Ausnahmereglung der Unteren Naturschutzbehörde und hatte nur deswegen Bestand, weil sie von der zuständigen Baubehörde geduldet wurde. Es fehlt nach wie vor die Genehmigung der Baubehörde für den Wiesenbehelfsparkplatz. Die Wiese, die planungsrechtlich als Parkplatz genutzt wird – heute der Hauptparkplatz – ist im Übrigen längst keine Wiese mehr, sondern eine Schotterfläche und sollte als solche auch im Bebauungsplan bezeichnet werden, und nicht als „private Grünfläche“ (siehe textliche Festsetzungen, „Zweckbestimmung Parkplatz“), siehe unten unter 0, Seite 4.

Das bislang hier vorgestellte Parkierungskonzept bleibt mit seiner maximalen Anzahl an regelmäßig – nicht nur an wenigen Tagen verfügbaren – Stellplätzen weit hinter den aktuellen Parkplatzzahlen (inklusive Wiesenbehelfsparkplatz) zurück. Denn der Wiesenbehelfsparkplatz wird ja nicht, wie von der Unteren Naturschutzbehörde gefordert, nur nach Belegung aller anderen Flächen genutzt, sondern schon vorher. Um ein unter Umweltgesichtspunkten optimiertes, neues Parkierungskonzept wirklich zu realisieren, fordert der BUND, auch um dem Zoo tatsächlich die benötigten Parkplätze zuverlässig an allen Tagen im Jahr zur Verfügung zu stellen, ein Parkdeck.

Auch im Umweltbericht wird unter 2.7 die Prognose bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderung der Status des Wiesenbehelfsparkplatzes nicht korrekt erkannt. Denn auch wenn der Bebauungsplan nicht geändert wird, könnte trotzdem die Duldung des Wiesenbehelfsparkplatzes aufgehoben werden.

3.5 Parkdeck

In der Begründung wird auf Seite 20 angenommen:

Das Gebäude wäre trotz Ausnutzung der Topografie (Zufahrt auf Höhe des Parkplatzes entlang der B 455) bis zu 6 m hoch und weithin bis zum Wohngebiet „Im Haak“ sichtbar.

Diese Annahme lässt sich nicht nachvollziehen, da andere vom Haak aus sichtbare Gebäude viel höher sind: Das Hauptgebäude hat 10 m, das Giraffenhaus 14 m, das Nashornhaus soll 13 m hoch werden. Selbst wenn man den Geländeverlauf berücksichtigt, ist das Parkdeck nicht absolut höher als die anderen Gebäude. Diese Begründung ist nicht nachweisbar, denn es fehlt der Nachweis über Höhenlinien. Außerdem kann das Parkdeck – anders als die anderen Gebäude – komplett begrünt werden. Es wäre letztlich nur vom Waldparkplatz aus sichtbar.

3.6 Waldparkplatz

In der gemeinsamen Begründung wird auf Seite 19 von einer Erhöhung der Stellplatzzahlen auf rund 310 Stellplätze (West: 130, Ost: 180) ausgegangen. (Im alten Bebauungsplan waren es noch 150 Stellplätze.) Auf Seite 33 sind es dann 440 Stellplätze. Auf Seite 58 steht: „Bezieht man die zusätzlich am Waldparkplatz geschaffenen 130 Stellplätze mit ein,...“

Die Zahlen stimmen nicht. 150 alte plus 130 neu geschaffene Stellplätze sind zusammen 280 Stellplätze. Woher kommen dann die 310 bzw. gar 440 Stellplätze?

Da diese Erhöhung anscheinend grundlegend wichtig für die Planung der Stellplatzzahlen von Seiten der Stadt Kronberg ist, ist die gesamte Planung abzulehnen, da ihr ein wesentlicher Teil der Grundlage fehlt und zudem noch auf inkonsistenten bzw. falschen Zahlen beruht. Hier muss klar nachgearbeitet werden. Außerdem muss angegeben werden auf welcher Grundlage die Berechnung der Parkplatzzahlen beruht: Wie breit sind die Stellplätze?

3.7 Erhöhung der Besucherzahlen

Dabei ist eine Besuchersteigerung durch Nilpferd und Nashorn noch nicht berücksichtigt. Der BUND geht langfristig von einer durchschnittlichen Steigerung der Besucherzahlen von 5 % pro Jahr aus, konservativ geschätzt, wie sie über die letzten Jahre stattgefunden hat.

Damit müsste man 2020 mit etwa rund 950.000 Besuchern rechnen, was bedeutet, dass diese extrem besucherstarken Tage wie der 8.3.2015 mit 10.000 Besuchern zum Alltag gehören werden.

Besucher pro Jahr	Jahr	Besucher pro Tag 1	Besucher pro Tag 2
570.000	2011	5.700	6.600
598.500	2012	5.985	6.930
628.425	2013	6.284	7.277
659.846	2014	6.598	7.640
692.839	2015	6.928	8.022
727.480	2016	7.275	8.423
763.855	2017	7.639	8.845
802.047	2018	8.020	9.287
842.150	2019	8.421	9.751
884.257	2020	8.843	10.239
928.470	2021	9.285	10.751
974.893	2022	9.749	11.288
1.023.638	2023	10.236	11.853
1.074.820	2024	10.748	12.445

3.8 Fehlerhafte Bezeichnung: Wiese/Grünfläche

Zu P1 ist zu sagen, dass diese Wiese keinerlei Schutz erhält; die Nutzung ist ganzjährig ohne Auflagen möglich. Deshalb ist hier davon auszugehen, dass diese Wiese in relativ kurzer Zeit dem Hauptparkplatz (Schotter) gleichen wird. Sie wird zerstört.

Beim großen Hauptparkplatz steht, dass die „private Grünfläche“ die Zweckbestimmung Parkplatz hat. Der Hauptparkplatz ist aber keine Grünfläche mehr, es ist stattdessen auf praktisch der gesamten Fläche eine wassergebundene Decke zu finden.

3.9 Konflikte bei Parkplatznutzung der Wiesen

Dass Besucher eigenhändig Pfosten mit Flutterband verschieben, kann nicht nachgewiesen werden. Möglich ist das Zerreißen des Flutterbands. Allerdings wurden auch Parkplatzeinweiser dabei beobachtet, wie sie Besucher auf gesperrte Flächen lotsten und mindestens einmal fehlte auch die Flutterbandabgrenzung komplett. Deshalb geht der BUND davon aus, dass bereits jetzt der Zoo mit der Besucherlenkung überfordert ist und sich dies auch in Zukunft nicht ändern dürfte, wenn hier das Personal nicht besser

geschult und aufgestockt wird. Daher fordert der BUND eine ausgefeiltes Parkkonzept bzw. ein Verkehrskonzept für die Parkplatzsuchverkehr auf dem Zoo-Gelände. Dies bestätigt wieder die Forderung nach einem Parkdeck.

3.10 UVP – Parkplatzflächen

Da die gesamten Parkplatzflächen zusammen weit mehr als 1 ha betragen, ist die Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3c UVPG zu aktualisieren, bzw. falls diese bei Aufstellung des Bebauungsplans ursprünglich nicht durchgeführt wurde, dies nachzuholen.

3.11 Fazit Parkplätze

Deshalb fordert der BUND, dass im Bebauungsplan und in den textlichen Festsetzungen folgendes aufgenommen wird:

- Großes Baufenster auf dem Hauptparkplatz, mit einer Mindeststellplatzfläche von 200 PKWs pro Geschoss. Bei Bedarf modular erweiterbar auf ein zweites Stockwerk. Maximale Höhe bis Oberkante Geländer 6,20 m (2,50 m pro Stockwerk, 1,20 m Geländerhöhe).
- Das Parken auf den Wiesen wird generell untersagt, der Wiesenbedarfsparkplatz entfällt.
- Die Bezeichnung „private Grünfläche“ für den Hauptparkplatz ist zu ändern. Der Hauptparkplatz ist keine Grünfläche mehr, sondern eine Schotterfläche.
- Es ist ein Parkierungskonzept zu erstellen, das von unveränderten Stellplatzzahlen auf dem Waldparkplatz ausgeht.
- Es ist ein Verkehrskonzept für das Gelände des Opel-Zoos zu erstellen, das die Verkehrsströme beim Parkplatzsuchverkehr untersucht, bewertet und Lösungen anbietet.
- Etwaige Sichtschutzhecken und sonstige Hecken sind im gesamten Plangebiet als Vogelschutzhecken bzw. mit Feldgehölzen auszuführen.
- Die UVP ist zu aktualisieren bzw. durchzuführen.

4 Verkehrsanbindung des Opel-Zoos

Absolut unberücksichtigt im Bebauungsplan sind die Infrastruktur und die Verkehrsentwicklung durch die Entwicklung des Opel-Zoos geblieben.

Der meiste Verkehr fährt den Zoo über Königstein (geschätzte 45 %) oder aus Richtung Bad Homburg kommend (geschätzte 45 %) an. Nur ein vergleichsweise kleiner Teil (geschätzte 10 %) fährt durch Kronberg, auch wegen der dort durchgängigen Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h.

Der Opel-Zoo plant eine weitere Erhöhung der Besucherzahlen (Nachweis: geplante Ansiedelung von Nilpferd (wieder) und Nashorn). Diese weitere Erhöhung findet aber keinen Niederschlag in einem Verkehrskonzept.

Am 8.3.2015 war Besucherrekord mit etwa 10.000 – 11.000 Besuchern. Das Datum ist zu erklären: Es war der erste schöne Tag im Jahr, und andere Ausflugsziele wie z.B. Lochmühle hatten noch geschlossen. Diese Besuchermassen (geschätzte 4.200 PKWs) führten zu folgenden Effekten:

- Die B455 war vom Königsteiner Kreisel bis zum Falkensteiner Stock beidseits komplett zugestellt (rund 250 Fahrzeuge, nachweisbar).
- Es war dort Stau in beiden Richtungen.
- Es war kein Durchkommen mehr für Rettungswagen, da das Bilden einer Rettungsgasse unmöglich war.
- Vom Königsteiner Kreisel stauten sich die Fahrzeuge bis nach Kelkheim zurück.
- Dieser Zustand währte in seiner Extremform etwa 1,5 Stunden lang.
- Auf den geschützten, nicht zu beparkenden Wiesen wurde geparkt.
- Auf der anderen Seite, jenseits der Mammolshainer Straße, Richtung Hardtberg, standen etwa 85 Autos im Wald bis zum Hardtbergturm.
- Der Wiesenbehelfsparkplatz war komplett zugestellt, ebenso beide Seiten der Baustraße Richtung Waldparkplatz.
- Am Waldparkplatz (nördlich davon) wurde auch der Waldweg bis zur Schranke zugestellt.

An „normalen“ besucherstarken Tagen kann mit etwa 8.000 – 9.000 Besuchern gerechnet werden, rund 3.400 Pkws.

Wenn die geplante Erhöhung der Besucherzahlen so stattfindet, wie vom Zoo gewünscht, kann also dieses Einmalereignis vom 8.3.2015 zukünftig häufiger stattfinden. Jedes Mal ist damit auch eine Gefahr für Leib und Leben verbunden, da für Rettungswagen definitiv kein Durchkommen mehr ist.

- Der BUND fordert daher unbedingt ein Verkehrskonzept, das verschiedene Szenarien mit steigenden Besucherzahlen durchspielt und Vermeidungsstrategien oder Begrenzungsmöglichkeiten der Zahlen vorschlägt bzw. bei Erreichen oder dauerhafter Überschreitung der Besucherzahlen dem Opel-Zoo zur Auflage macht.

5 Bebauung, überbaute und überbaubare Flächen

5.1 Ausnahmegenehmigungen

In den letzten 15 Jahren gab es nur 12 Ausnahmegenehmigungen, die aber alle nach ihrer Art geeignet sind – gerade bei Berücksichtigung der besonderen Bedürfnisse eines Zoos und des Erfordernisses, Gehege und Unterkünfte der Zootiere den neuesten Tierschutzbestimmungen anzupassen – als normal und üblich zu gelten. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die Häufigkeit der Ausnahmegenehmigungen in den nächsten Jahren durch den neuen Bebauungsplan weniger werden wird. Daher unterstützt der BUND nicht die Einführung der Zonen. Es ist stattdessen sinnvoller, dass der Opel-Zoo in jedem einzelnen Fall die Notwendigkeit der Überschreitung der Baugrenzen nachweist, stattdass ihm ein Freibrief ausgestellt wird.

5.2 Erhöhung der bebauten Flächen und der Gebäudehöhen

Beim Zusammenrechnen aller Gebäudeflächen nach Höhenklassen sortiert, wie sie in den Zonen festgehalten sind, ergibt sich unter Einbeziehung der Ausnahmegenehmigungen zum alten Bebauungsplan eine Erweiterung der vorhandenen Gebäudeflächen um ca. 1.280 m². Wobei festzuhalten ist, dass sich die Gebäudeflächen mit Bauhöhen bis zu 14 m um rund 960 m² vergrößern. Bei denen mit 6 m Höhe müssen sich die Gebäudeflächen um 1.280 m² erhöhen, um nicht gegen den neuen Bebauungsplan zu verstoßen; bei den Gebäuden mit 5 m Höhe müssen etwa 320 m² zurückgebaut werden.

Diese Zahlen sind in etwa vergleichbar mit denen aus der Begründung.

5.3 Sondergebiet Anlagen für soziale Zwecke

Anzumerken ist auch, dass im Sondergebiet Anlagen für soziale Zwecke rund 2.000 m² Gebäudefläche mit 9 m Höhe als Behelfsunterkunft für Flüchtlinge vorgesehen sind. Die Größe der Fläche ist zwar bedenklich, ist aber wegen des sozialen Zwecks zu akzeptieren.

5.4 Fazit Bebauung, überbaute und überbaubare Flächen

Der Zoo wächst – zwar nicht in der Fläche – aber im umbauten Raum und in der bebauten Fläche. Da dieses Wachstum allerdings auch mit einer gesteigerten Attraktivität und damit gesteigerten Besucherzahlen einhergeht, muss es kritisch betrachtet werden, und dies umso mehr, als ein vernünftiges Verkehrskonzept, Infrastrukturkonzept usw. fehlen.

Allerdings ist es aus Sicht des Zoos sinnvoll und notwendig zu wachsen, da er ein privater Zoo ist und daher nur über begrenzte Mittel verfügt.

Der BUND fordert daher, dass in den textlichen Festsetzungen aufgenommen wird:

- Bei Wegfall des Nutzungszwecks „Behelfsunterkunft“ im Gebiet Sondergebiet, Anlagen für soziale Zwecke, ist die Behelfsunterkunft rückzubauen.
- Die Zoneneinteilung ist aufzuheben, sie entfällt ersatzlos.

Der BUND fordert weiter, dass die Problematik der steigenden Besucherzahlen (Stellplätze, Infrastruktur etc.) ausführlich öffentlich diskutiert wird. Eventuell kann es irgendwann sinnvoll sein, dass die öffentliche Hand sich an der Finanzierung des Zoos beteiligt, um negative Effekte auf Landschaft und Bevölkerung zu vermeiden, dem Zoo aber das Überleben zu sichern.

6 Auwald, Uferbereiche

Durch den erlaubten Trampelpfad kann zukünftig auch der Auwald als Lebensraum für Zootiere erschlossen werden, da nirgendwo im Bebauungsplan eine maximale Fläche für Gehege angegeben ist.

Es ist davon auszugehen, dass der Bachlehrpfad zu einem normalen Besucherpfad mutieren wird. Daher ist dieser abzulehnen, alternativ der Auwald als Lebensraum für Zootiere zu sperren bzw. als natürlichen Lebensraum wie jetzt zu erhalten.

Es ist festzusetzen:

- Der Auwald wird als Grünfläche ohne Zoonutzung festgesetzt.
- Der Bachlehrpfad ist für den normalen Besucherverkehr zu sperren.

7 Scheibelbuschwiesen

Bei der Beschreibung der Scheibelbuschwiesen fehlt der Hinweis auf das Vorkommen von streng geschützten Orchideenarten, das gefleckte Knabenkraut (*Orchis mascula*) und das breitblättrige Knabenkraut (*Orchis dactylorhiza majalis*) fehlen. Es ist festzusetzen:

- Die Mahd der Scheibelbuschwiesen ist den Lebensraumsprüchen der Orchideen anzupassen.

8 Philosophenweg

8.1 Darstellung des Philosophenwegs

Der Philosophenweg ist auf Königsteiner Seite im Bebauungsplan falsch dargestellt. Die Treppe bildet nur eine Abkürzung zur Bundesstraße als Ersatz für ein bereits vor längerer Zeit geschlossenes Teilstück des Wanderwegs „schwarzer Punkt“ von Mammolshain nach Falkenstein, der ursprünglich mitten durch den Zoo und durch den jetzigen Haupteingang führte.

Eigentlich führt heute der Philosophenweg an der Treppe vorbei weiter am Gehölzsaum entlang bis zur Bebauungsgrenze Kaltenborn II und dort – ohne Treppe! – auf die Bundesstraße.

8.2 Ticketkontrollen

In der Begründung wird von drei Ticketkontrollen gesprochen, auf Seite 18 von zweimaliger Ticketkontrolle nach dem Ticketkauf. Das ist falsch. Es existiert nur eine, die am alten Eingang des Opel-Zoos. Der Unmut der Besucher wegen verlorengangener Eintrittskarten oder längerer Wartezeiten ist einzig und allein auf die Entscheidung des Opel-Zoos für Papiertickets bzw. sein Umgang mit den Besuchermassen zurückzuführen, und nicht auf strukturelle Mängel des Bebauungsplans. Elektronische Karten würden die Besucherabfertigung erheblich beschleunigen.

Die Zoowege, die vom Philosophenweg ohne Gatter abzweigen, sind mit einem roten Strich markiert. Kontrollen werden hier angedroht, gleichwohl aber nicht durchgeführt. Die aktuell verwendeten Papiertickets enthalten bereits schon einen Magnetstreifen, er müsste nur genutzt werden.

8.3 Vandalismusschäden

Vandalismusschäden sind trotz mehrfacher Nachfrage bislang nicht nachgewiesen worden. Zerstörte oder aufgebrochene Futtermittelautomaten lassen sich vermeiden, wenn diese nicht im öffentlich zugänglichen Bereich aufgestellt werden. Die angeblich erhöhte Gefahr für die Zootiere hat in den Jahren seit Eröffnung der ersten Tiergehege nur während der Zeit des 2. Weltkriegs zu einer tatsächlichen Gefahr für die Zootiere geführt – es wurde 1945 der gesamte Tierbestand von einmarschierenden Truppen abgeschossen (siehe Freigehege-Führer, Datum unbekannt, vermutlich aus den 1960er Jahren). Seitdem ist der Öffentlichkeit kein Fall bekannt geworden, der nicht auch in einem normalen Zoo vorkommt oder vorkommen kann, z.B. der Tod der beiden Nilpferde im Opel-Zoo und im Frankfurter Zoo: Beide Nilpferde sind nachweislich durch Zoobesucher an einem Ball bzw. zoeieigenen Ball (Ball aus Bällebad) gestorben.

- Darüber hinaus verlangt der BUND, der sich für Umwelt- und Naturschutzbelange einsetzt, die Herausgabe dieser genannten Vandalismusschäden nach HUIG, um Informationen über den negativen Einfluss zufälliger Spaziergänger auf die Zootiere bzw. deren Gehege zu gewinnen.

8.4 Diskussion alternative Wegführung

Der angepriesene Scheibelbuschweg ist kein Ersatz für die Funktion des Verbindungswegs vom Philosophenweg. Der Weg ist erheblich steiler und länger. Der Energieaufwand zur Bewältigung der Strecke ist unverhältnismäßig höher. Für Ältere, Behinderte oder Familien mit Kleinkindern bzw. Kinderwagen ist der Scheibelbuschweg von Kronberg nach Königstein praktisch nicht zu bewältigen.

Auch der Umweltbericht geht nicht auf diese erhebliche Verschlechterung der Wegeverbindung bei zukünftiger Nutzung des Scheibelbuschweges ein. Hier werden ganz klar das Bedürfnis des Menschen und die zu erwartenden Nachteile für ihn nicht genügend gewürdigt.

8.5 Zeitbeschränkte Nutzung

Bei einem Zeitkartensystem für Königsteiner und Kronberger Bürger ist die mögliche Benachteiligung von Älteren, Behinderten und Familien mit Kindern (Rollatoren, Kinderwagen, Rollstühle, kleine Kinder zu Fuß), sowie deren Gästen anzunehmen, denn ein bestimmtes Zeitfenster kann nicht absolut für jede dieser Gruppen festgelegt werden. Zufällige oder geringe Überschreitungen dieses Zeitfensters führen zu einem erheblichen Mehraufwand. Dieser befürchtete Mehraufwand könnte außerdem Gruppen von vorneherein von der Nutzung des Weges abhalten. Dies widerspricht dem allgemeinen Grundsatz der erstrebenswerten Inklusion und Gleichbehandlung bzw. Gleichstellung aller Bevölkerungsgruppen.

8.6 Wirtschaftliche Auswirkungen für den Opel-Zoo

Eine Beibehaltung des Status Quo hätte für den Zoo keine betriebswirtschaftlichen Nachteile, die Schließung aber betriebswirtschaftliche Vorteile. Es ist nicht einzusehen, warum die Öffentlichkeit wegen rein wirtschaftlicher Überlegungen auf ihr Recht verzichten soll und Nachteile in Kauf nehmen soll. Demzufolge muss nachgewiesen werden, dass das öffentliche Interesse an der Offenhaltung des Weges genügend berücksichtigt wurde.

8.7 Verbesserte Zugänglichkeit

Die Zugänglichkeit des Opel-Zoos von Kronberg aus soll verbessert werden: Diese angebliche Verbesserung ist nicht nachvollziehbar, dieses Ziel daher nicht substantiiert genug begründet. Eine zusätzliche oder verlagerte Kasse auf die Kronberger Seite stellt keine Verbesserung der Zugänglichkeit des Opel-Zoos dar, denn der Zoo-Besucher wird ohnehin irgendwann auch die alte Hauptkasse, heutige untere Kasse, passieren (müssen).

Eine Verbesserung der Zugänglichkeit des Opel-Zoos von Königstein aus ist nicht nachweisbar. Denn die Schließung des Philosophenwegs auf Königsteiner Seite wird ganz sicher eher zu einer Verschlechterung der Zugänglichkeit für Königsteiner Bürger führen. Da sich laut Plan auf Königsteiner Seite kein Eingang mehr befindet, muss der Besucher daher für den Hin- und Rückweg den gleichen Weg laufen. Bei Beibehaltung des Königsteiner Eingangs kann der Königsteiner Zoobesucher z.B. den Zoo dort betreten und durch den Haupteingang verlassen (oder umgekehrt).

8.8 Angeblich verringerte Bedeutung des Philosophenwegs

Auf Seite 34 der Begründung ist zu lesen:

Zudem ist zu berücksichtigen, dass die in der Begründung zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 123 und M9 angeführte beabsichtigte Ausweisung des öffentlichen Weges als Regionalparkroute zwischenzeitlich verworfen und dem Scheibelbuschweg zuteilwurde. Hieraus lässt sich ersehen, dass sich die dem fraglichen Wegeabschnitt zuvor einmal beigemessene Bedeutung in der Realität nicht verfestigt hat.

Dieser Absatz verkennt die Hintergründe (z.B. Opel-Zoo, Taunus Club, Regierung). Einige personelle Verquickungen sind bekannt, „freundschaftliche“ Beziehungen auch in höhere Regierungskreise von Hessen sind anzunehmen, da in den letzten Jahren anscheinend gezielt die Bedeutung des Philosophenwegs von Seite der Institutionen reduziert wurde:

- Auf Google Maps gab es früher einen Philosophenweg. Dann verschwand er. Nur durch die Aufmerksamkeit eines Bürgers ist er wieder vorhanden. Auf Bing Maps und Openstreetmap war er die ganze Zeit vorhanden.
- Im Schüler-Radroutenplaner Hessen wird der Schüler über Falkenstein über viele öffentliche Straßen mit mehreren Gefahrenhinweisen gelotst, wenn er „Steigungen vermeiden“ nicht aus-

gewählt hat. Aktiviert er diese Option, wird er über den Scheibelbuschweg gelotst – das ist äußerst befremdlich, denn es lässt vermuten, dass der Philosophenweg hier als öffentlicher Weg nicht mehr existiert. Gleiches gilt auch für den normalen Radroutenplaner.

- Besonders interessant ist der Taunus Club. Viele Mitglieder wollen den Weg öffentlich erhalten, trotzdem läuft der 3-Burgen-Weg über den Scheibelbuschweg.

Diese Änderungen können nur das Ziel haben, den Philosophenweg für ortsunkundige Bürger sozusagen unsichtbar zu machen und damit langfristig auch Ortskundige Bürger von der angeblichen Bedeutungslosigkeit zu überzeugen.

Hier ist unbedingt zu prüfen bzw. nachzuweisen, dass die Bedeutung des Weges bei den hauptsächlich Betroffenen, nämlich den Ortskundigen Bürgern bzw. Anwohnern und Bewohnern der beiden Städte tatsächlich abgenommen hat, wie hier ohne Nachweis einfach angenommen wird.

Zudem sollte überprüft werden, auf welcher Grundlage hier die Änderungen im Einzelnen angeordnet wurden.

8.9 Fazit Philosophenweg

Die Schließung des Philosophenwegs hat sicherlich Vorteile für den Zoo. Bei Beibehaltung der Öffentlichkeit wird sich aber für den Zoo nichts zum Negativen hin verändern. Für die Öffentlichkeit ist dies aber genau umgekehrt. Die Vorteile des Zoos werden mit erheblichen Nachteilen für die Bürger erkaufte. Der BUND fordert deshalb:

- **Der Philosophenweg muss als öffentlicher Weg erhalten bleiben, da eine Schließung eine unnötige Härte für die Öffentlichkeit darstellt. Er ist die einzige kostenlose, schnelle und damit die ökonomischste Verbindung zwischen den Städten. Dem Zoo entsteht daraus kein zusätzlicher Schaden.**

Weitere Kompromissvorschläge für das angebliche Sicherheitsproblem des Zoos, das im Übrigen seit über 50 Jahren als bestehend angenommen werden muss, aber erst seit etwa 10-15 Jahren thematisiert wird, wurden nicht gemacht. Denkbar wären neben einer Zeitkartenorientierten Lösung auch ein Tag- und Nacht passierbares System, das die Benutzer des Wegs z.B. einmalig fotografiert oder filmt.

- **Darüber hinaus verlangt der BUND, der sich für Umwelt- und Naturschutzbelange einsetzt, die Akteneinsicht nach HUIG in die Unterlagen zu den unter 8.8 beschriebenen Änderungen, um Informationen über die Entscheidungsgrundlagen zu gewinnen.**

9 Zusammenarbeit mit Königstein

9.1 Alleingang von Kronberg

Es mutet merkwürdig an, dass Kronberg planungsrechtlich nun einen Alleingang tut, gleichwohl in den Begründungen etc. immer noch Königstein mit aufführt. Im Übrigen haben viele Entscheidungen des Kronberger Stadtparlaments erhebliche Auswirkungen auf Königsteiner Bürger. Auf dieser Grundlage wird das gedeihliche Miteinander der Städte, wie es in der gemeinsamen Kasse ja bereits begonnen wurde, nachhaltig gestört.

Man kann den Eindruck gewinnen, dass der Opel-Zoo mit seinen betriebswirtschaftlichen Wünschen nichts dagegen hat bzw. es gleichwohl ausnutzt, wenn nicht sogar die Städte gegeneinander ausspielt.

Dass Kronberg sich so vom Opel-Zoo manipulieren lässt und damit das wichtige Gut der guten Nachbarschaft, den Wert des sozialen Miteinanders so aufs Spiel setzt, ist sehr bedauerlich.

Äußerst problematisch an diesem Alleingang ist jedoch, dass die Begründung ursprünglich auf gemeinsam beschlossenen Änderungen beruht, die sich gegenseitig bedingen oder gegenseitig beeinflussen. Wenn eine einseitige Änderung des Bebauungsplans nun beschlossen werden soll, so müssen zwangsläufig auch die Unterlagen vorher entsprechend abgeändert werden. Das bedingt auch, dass sich viele Schlussfolgerungen ändern müssen, wenn der Part, der Königstein leisten soll, entfällt. Allerdings ist diese Änderung und Neubewertung der Grundlagen nicht erfolgt.

Von daher kann bei dieser einseitigen Vorgehensweise schon davon ausgegangen werden, dass das Unterbleiben der Anpassung der Begründung und des Umweltberichts, die dann vermutlich insgesamt negativer ausfallen müssten, gewollt ist. Es wird weiterhin der Eindruck erweckt, Königstein würde weiterhin den Bebauungsplan unverändert unterstützen. Das ist als geplante Irreführung der Kronberger Stadtverordneten zu werten.

9.2 Abschnitt zum M9 auf Seite 7 der gemeinsamen Begründung

Dieser Abschnitt wird übersprungen, da nicht Gegenstand der Entscheidung der Kronberger Stadtverordneten zur Offenlage ihres Bebauungsplanes!

9.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (1) BauGB erfolgte anscheinend nicht auf Beschluss der Stadtverordneten, weder in Königstein noch in Kronberg. Zumindest fehlen Angaben zu den entsprechenden Daten. Daher geht der BUND sicherheitshalber davon aus, dass es keinen Beschluss der Stadtverordneten auf Durchführung einer mehrwöchigen internetbasierten Bürgerbeteiligung gab. Diese Aktion wurde nur nachträglich als „frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (1) BauGB“ umgedeutet. Deshalb ist zu kritisieren, dass diese Umdeutung möglicherweise dazu geführt hat, dass sich eine Vielzahl von Bürgern nicht beteiligte, weil es ihnen zum einen mangels Internet nicht möglich war, zum anderen, weil es nicht offiziell von den Stadtverordnetenversammlungen nach §3 (1) BauGB beschlossen worden war und ihnen die Wichtigkeit daher nicht bewusst war. Dies ist auch an den geringen Zahlen der angemeldeten Nutzer, nur 221, erkennbar. Der BUND behält sich hier ausdrücklich das Recht auf gerichtliche Klärung vor.

Falls doch in beiden Städten jeweils nach §3 (1) BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen wurde, ist der obere Absatz bitte zu ignorieren. Allerdings scheint die Beteiligung zu gering gewesen zu sein, was der BUND darauf zurückführt, dass viele Leute Vorbehalte gegen das Verfahren hatten, etwa „das soll nur abgenickt werden, wir haben keine Einflussmöglichkeiten“. Leider wurde diese Einschätzung von vielen Teilnehmern hinterher bestätigt. Unter solchen Voraussetzungen fehlt natürlich einem zu beschließenden neuen Bebauungsplan jede Akzeptanz in der Bevölkerung und führt schlussendlich zu noch mehr Politikverdrossenheit bzw. befördert leider Ärger über den Zoo.

9.4 Unvollständige Unterlagen: Zoo-Zielplanung, Seite 15

Auf die aktuelle Zoo-Zielplanung wird zwar verwiesen, gleichwohl fehlt sie in den Unterlagen bzw. werden die wichtigen Textpassagen nicht zitiert. Dies erscheint dem BUND aber eminent, um die vorgelegte Planung komplett und umfassend beurteilen zu können. Aus diesem Grund ist der vorgelegte Bebauungsplan nicht nur mangelhaft, sondern auch unvollständig.

10 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

In der Liste der Eingriffe fehlt der separat ausgewiesene Anteil des Ausbaus des Scheibelbuschweges. Dieser wird zwar im Zuge des Baus des Dämpfungsbeckens ausgebaut. Jedoch wird er nicht wieder zurück gebaut, da der Scheibelbuschweg „aufgewertet“ werden soll, siehe Seite 34.

Der BUND fordert daher:

- Die Eingriffe im Zusammenhang mit dem Ausbau des Scheibelbuschweges sind dem Zoo zuzuschlagen.
- Der BUND fordert eine genaue Bilanzierung der neu versiegelten Flächen sowie des Verlustes an Wald am Scheibelbuschweg.
- Der Philosophenweg sollte weiterhin als öffentlicher Weg erhalten werden und die Eingriffe in die Natur am Scheibelbuschweg rückgängig gemacht werden.
- Da die Eingriffsliste nur von Summen bzw. Flächen ohne genaue Ortsbezeichnung spricht, ist sie unvollständig, da nicht überprüfbar. Die fehlenden Informationen sind nachzuliefern.

11 Weitere geforderte textliche Festsetzungen

1. **Bäume:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB wird festgesetzt, dass der Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume – siehe dazu auch die Baumschutzsatzung der Stadt Kronberg – während etwaiger Bauphasen durch einen Zaun zu schützen ist, da die Verdichtung der Bodenstruktur durch Baumaschinen im Zuge der Baumaßnahmen die Wurzeln der Bäume zerstören kann. Der Schutzabstand ergibt sich aus dem durch die Baumkrone übertrauften Bereich. Abgängige Bäume sind durch heimische und standortgerechte Bäume zu ersetzen. Je 100 m² Gartenfläche (Grünfläche) (ab 50 m²) ist mindestens ein heimischer und standortgerechter Baum nachzuweisen, bzw. gegebenenfalls zu pflanzen. Die Bäume sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen. Weiteres regelt die genannte Baumschutzsatzung. Bestehende Gartenanlagen genießen in Bezug auf die Anzahl der Bäume Bestandsschutz, neue nicht. Die Baumarten sind so zu wählen und die Bäume so zu pflanzen, dass umgebende zur Sonnenenergie nutzbare Dächer nicht oder möglichst wenig beschattet werden.
2. **Hecken** im Sichtbereich von öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, Wald- und Feldwege) sind aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen. Bestehende Hecken genießen Bestandsschutz, neue nicht.
3. **Böschungen, Abgrabungen, Hangbefestigungen** sind als Trockenmauern auszuführen, alternativ können auch Gabionenwände genutzt werden. Bestehende Böschungen, Abgrabungen und Hangbefestigungen genießen Bestandsschutz, neue oder wiederhergestellte nicht.
4. **Stützmauern** sind mit einer Trockenmauer bis zu einer Höhe von 1,50 m zu verkleiden bzw. oberhalb zu verputzen. Sichtbeton ist unzulässig. Sämtliche Wände (auch Stützmauern) mit einer Fensterfläche von weniger als 10 % sind dauerhaft zu begrünen. Bestehende Bauwerke dieser Art genießen Bestandsschutz, neue oder wiederhergestellte nicht.
5. **Dächer von Nebenanlagen**, wie z.B. Garagen, Gartenhäuser, Müllbehältern, sind zu begrünen. Bestehende Anlagen genießen Bestandsschutz, neue oder wiederhergestellte nicht.
6. **Zäune** müssen einen Mindestabstand von 0,15 m zum Boden einhalten, sofern der Schutz der Zoo-tiere nicht dagegen steht. Bestehende Bauwerke dieser Art genießen Bestandsschutz, neue oder wiederhergestellte nicht.

7. Sämtliche **Bodenbeläge** (z.B. Stellplätze und -zufahrten, Gehwege, Höfe) **und Befestigungen** von Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen. Bereits bestehende Bodenbeläge bzw. Befestigungen genießen Bestandsschutz, neue oder wiederhergestellte nicht. Diese Festsetzung gilt unter der Voraussetzung, dass dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.
8. Anfallendes **Regenwasser** ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. zur Brauchwassernutzung vorzuhalten, dies erfordert eine Regenwasserzisterne. Um das Regenwasser nicht zu vergiften, sind Dächer und Regenrinnen aus Kupfer oder kupferhaltigen Materialien nicht erlaubt. Sofern Regenwasser in die öffentliche Kanalisation eingebracht werden muss, sind die dazugehörigen Rohre separat vom Abwasser bis kurz vor den Hauptabwassersammler des Zoos oder die Grundstücksgrenze zu ziehen, um ein (momentan noch nicht vorhandenes) separates öffentliches Regenwassersammelsystem zu ermöglichen. Alternativ kann das Regenwasser auch mit Genehmigung der Wasserbehörde, evtl. gedrosselt, in den Rentbach abgegeben werden. Bestehende Dächer, Regenrinnen und Rohrleitungen sind bei Erneuerung nach diesen Vorgaben auszuführen. Regenwasserzisternen sind nur bei Häuserneubauten einzuplanen.
9. Es wird darauf hingewiesen, dass **Kameras** zur Erfassung des Außenbereichs nur insoweit zulässig sind, als sichergestellt werden kann, dass öffentliche Flächen, auch Privatwege und Privatstraßen, nicht erfasst werden. Eine Ausnahme kann hier nur mit städtebaulichem Vertrag, der Art und Umfang der Datenspeicherung festlegt, für den Philosophenweg erteilt werden.
10. **Beleuchtung und Lichtverschmutzung**: Zur Objektbeleuchtung sind nur UV-arme bzw. Lichtquellen (z.B. LED-Leuchtmittel) mit möglichst langer Wellenlänge zulässig. Außerdem sind Lichtquellen, die den Nachthimmel mit Licht verschmutzen nicht zulässig; entsprechend sollen nur nach unten oder maximal 60° seitwärts gerichtete Lichtquellen verwendet werden, oder, wenn sie nach oben gerichtet sind, von einem entsprechend breiten Dach so überdeckt werden, dass der Lichtkegel komplett abgeschirmt wird. In der Kernnacht (von 23 bis 5 Uhr) soll die Objektbeleuchtung ausgeschaltet sein. Ausnahmsweise darf sie länger leuchten, wenn Gäste erwartet werden oder das Grundstück verlassen, hier sind Bewegungsmelder sinnvoll. Für die Außenflächen gelten die gleichen Regelungen, die Beleuchtung ist spätestens auszuschalten, wenn die Nutzer den Bereich verlassen. Lichtquellen, die Flächen außerhalb des Grundstücks beleuchten, sofern sie nicht zur Verkehrssicherung notwendig sind, sind nicht zulässig. Lichtquellen zur Verkehrssicherung sind mit einem Bewegungsmelder zu versehen. Für Lichtquellen mit weniger als 200 Lumen gilt die Regelung nicht. Bestehende Lichtquellen sind bei Erneuerung nach diesen Vorgaben auszuführen.
11. **Energieeinsparung**: § 3 Abs. 1 EEWärmeG verpflichtet die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, den Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. In welcher Weise die Eigentümer dieser Pflicht nachkommen, ist im Weiteren, insbesondere in §§ 5 und 6 des Gesetzes geregelt. Im Übrigen wird auf EnEV und EnEG verwiesen. Sind Heizanlagen zu erneuern, so sind hier solche mit möglichst geringer CO₂-Emission zu wählen; die neue Heizanlage muss zumindest eine niedrigere als die alte haben. Wenn es zur Errichtung einer Photovoltaik- oder Solaranlage notwendig sein sollte, die Ausrichtung des Dachfirsts oder die Dachneigung zu ändern bzw. auf die Dachbegrünung zu verzichten, so ist dies im Einzelfall möglich und gesondert zu beantragen bzw. zu prüfen. Ein Wintergarten zur Energiegewinnung kann ebenfalls im Einzelfall genehmigt werden, wenn etwa bei bestehenden Gebäuden damit die vorhandenen Baugrenzen über- bzw. Abstandsflächen unterschritten werden. Generell sind Kubatur und Höhe eines Neubaus bzw. seine Auskragungen (z.B. Kamine) so zu wählen, dass angrenzende Dächer möglichst wenig verschattet werden (um spätere Solaranlagen möglich zu machen).

Ausnahmen von diesen Regelungen im Sinne der Neuerrichtung von Bauwerken der Punkte 3, 4 und 5 sind im Einzelfall zulässig und gesondert zu beantragen.

Begründung: Die Änderung des Bebauungsplanes hat es möglich gemacht, ergänzende Regelungen aufzunehmen, um modernen Gesichtspunkten des Umwelt- und Naturschutzes Rechnung zu tragen. Mit vorstehenden Regelungen soll das bestehende Gebiet sukzessive nach diesen Gesichtspunkten entwickelt werden können, ohne die vorhandene kulturelle Struktur zu verlieren.

Mit freundlichen Grüßen

Cordula Jacobowsky
Vorsitzende