

BAULEITPLANUNG DER STADT KRONBERG

BEBAUUNGSPLAN „BURGBERG“

1. TEILÄNDERUNG TEILBEREICH 1

BEGRÜNDUNG

STAND: 04.2005

Inhaltsverzeichnis

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.0 GELTUNGSBEREICH.....	3
3.0 ANLASS, ZWECK, VERFAHREN	4
4.0 BESTAND	4
4.1 Bebauung und Nutzung	4
4.2 Verkehr, Versorgung	4
4.3 Landschaft.....	4
5.0 PLANUNGSKONZEPT.....	4
5.1 Ziele und Zwecke der Planung	4
5.2 Übergeordnete Planungen.....	5
5.3 Bebauung und Nutzung	5
5.5 Landschaft.....	5

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.02.1998, (GVBl. I S. 34).

- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.6.2002 (GVBl. I S. 274).

- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145) zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Oktober 2002 (GVBl. I S. 614).

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Art. 1 des Gesetzes vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193).

2.0 GELTUNGSBEREICH

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Burgberg“ für den Teilbereich 1 betrifft in der Flur 21 der Gemarkung Kronberg die Flurstücke 13/33, 13/34, 13/26, 13/28, 13/29, 13/32, 78/13, 76/13, 76/14, 76/9, 76/12, 76/11, 76/6, und 92/3.

3.0 ANLASS, ZWECK, VERFAHREN

Im Bebauungsplan „Burgberg“ sind im Teilgebiet 1 Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich.

Grundstück Schlossstraße 8

Im Amtshaftungsstreit zwischen Grundstückseigentümer und Stadt Kronberg/ Hochtaunuskreis haben sich die Parteien darauf geeinigt, die Änderung des Bebauungsplanes als Grundlage einer Vergleichsvereinbarung heranzuziehen – mit dem Inhalt, dass auf dem Grundstück Schlossstraße 8 (Flur 21, Flurstück 13/29) planungsrechtlich eine bebaubare Fläche ausgewiesen wird. Als Maß der Nutzung wurde für das Bauwerk eine maximale Grundfläche von 250 m² und einem Vollgeschoss vereinbart. Das Baugebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) festgelegt, so dass für diesen Teil des Bebauungsplans die Grünfläche privat entfällt. Der Flächennutzungsplan ist wegen der geringen Fläche nicht zu ändern.

4.0 BESTAND

4.1 Bebauung und Nutzung

Das Anwesen Schlossstraße 8 ist mit einem Wohnhaus bebaut, das eine Grundfläche von ca. 200 m² hat.

4.2 Verkehr, Versorgung

Die Schlossstraße 8 wird vom Privatweg 92/3 angefahren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der quantitativen Schutzzone D der staatlich anerkannten Heilquelle „Theodorus Quelle“ der Firma Kronthal (Verordnung vom 30.10.1985, St Anz. Nr. 48/85, S. 2175).

4.3 Landschaft

Auf dem Grundstück Schlossstraße 8 steht eine der wertvollsten Bäume des Burgbergs: eine sehr regelmäßig gewachsene Libanonzeder, die ein Alter von ca. 150 Jahren aufweist. Insgesamt ist die umgebende Parkanlage durch wertvollen Baumbestand gekennzeichnet, in der Überzahl Nadelbäume wie Douglasien, Libanonzeder, Eiben, Thujas, Mammutbaum, Kiefern u.a.

5.0 PLANUNGSKONZEPT

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Grundlage für die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes ist der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31.05.2001.

Auf dem Grundstück Schlossstraße 8 soll die künftige Bebauung geregelt werden.

5.2 Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt, Region Rhein-Main vom 06.07.1987, Bearbeitungsstand 31.12.2000, gehört das zur Änderung vorgesehene Teilgebiet zur privaten Grünfläche Parkanlage.

5.3 Bebauung und Nutzung

Die Ausweisung „Grünfläche privat“ wird sich nicht mit der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung auf diesem Grundstück vereinbaren lassen. Es ist unrealistisch zu erwarten, dass dieser hervorragende Bauplatz zu irgendeinem Zeitpunkt aufgegeben wird.

Bleibt es bei der Festlegung der Grünfläche, so ist der Altbau über den Bestandsschutz nicht nur gesichert, sondern er kann auch zur weiteren Nutzung erneuert werden, wobei auch geringfügige Erweiterungen nicht ganz auszuschließen sind, d.h. das Maß der Nutzung ist nur durch den Altbau vorgegeben, aber nicht eindeutig definiert. Daraus ergeben sich Unsicherheiten in der Beurteilung künftiger Veränderungen am Altbau.

Für diesen besonderen und hervorragenden Standort ist es jedoch erforderlich, Art und Maß der Nutzung exakt festzulegen, um Fehlentwicklungen von vorne herein auszuschließen.

Die Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Bausubstanz, so dass städtebauliche Belange nicht wesentlich beeinflusst werden. Art der Nutzung ist WR (reines Wohngebiet), das Maß der Nutzung wird über die maximale Grundfläche des Gebäudes (250 m²) und die Zahl der Vollgeschosse – I – geregelt. Damit entsprechen Volumen und Höhenentwicklung dem jetzigen Bestand, so dass keine Änderungen in der Nah- bzw. Fernwirkung des Gebäudes auftreten.

Die Gestaltung, die Dachform und die Auswahl der Baumaterialien sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

5.4 Verkehr

Die Zonen vor dem Gebäude, auf dem heute schon die KFZ parken, werden als Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt.

Die Privatstraße zum Grundstück Schlossstraße 8 erhält ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Burgareals.

5.5 Landschaft

Die große Libanonzeder auf dem Grundstück Schlossstraße 8 ist zu schützen. Es steht noch eine naturfachliche Untersuchung aus, ob und inwieweit mit einer Schädigung des Baumes durch die Neubebauung zu rechnen ist. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Textteil aufgenommen, da diese Untersuchung erst sinnvoll ist, wenn die endgültige Lage des Neubaus feststeht.

Der übrige Baumbestand wurde im Februar 2004 kartiert. Wertvolle Bäume und Baumgruppen sind als erhaltenswert in den Bebauungsplan eingetragen.

Ergänzt sind die Naturdenkmale „Eibenhain“ und „Eibe“ am Parkplatz.

Bad Soden, den 30.04.2005

S+P Architekten und Stadtplaner

Dipl.-Ing. Roland Fromme