

BAULEITPLANUNG DER STADT KRONBERG

**BEBAUUNGSPLAN „BURGBERG“
1. TEILÄNDERUNG TEILBEREICH 2**

BEGRÜNDUNG

STAND: 04.2005

Inhaltsverzeichnis

1.0	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.0	GELTUNGSBEREICH	3
3.0	ANLASS, ZWECK, VERFAHREN	4
4.0	BESTAND	5
4.1	Bebauung und Nutzung	5
4.2	Verkehr, Versorgung	5
4.3	Landschaft	5
5.0	PLANUNGSKONZEPT	5
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	5
5.2	Übergeordnete Planungen	6
5.3	Bebauung und Nutzung	6
5.4	Verkehr	6
5.5	Landschaft	6

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 2 betrifft in der Flur 21 der Gemarkung Kronberg, die Flurstücke 10/35, 76/4, 61/1, 61/2, 61/3, 61/4, 61/5, 76/7, 292/76.

3.0 ANLASS, ZWECK, VERFAHREN

Im Bebauungsplan „Burgberg“ sind im Teilgebiet 2 Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich.

Burgweg Hausnummern 6, 8, 10 und 10a

Der Beschluss zur 1. Teiländerung des seit dem 05.01.1993 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Burgberg“ fasste die Stadtverordnetenversammlung am 31.05.2001.

Der Beschluss lautet:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Bebauungsplan Nr. 121 „Burgberg“ gegen den das Regierungspräsidium Darmstadt mit Verfügung vom 28.12.1992 Az.: IV 34 61d 04/01 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht hat und der mit Bekanntmachung vom 05.01.1993 rechtskräftig wurde, bezüglich der Grundstücke Burgweg 6-10 gem. § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zu ändern.

Begründung:

Der Bebauungsplan „Burgberg“ setzt für die Grundstücke Burgweg 6, 8 und 10 sowie das dazwischenliegende Grundstück 10a „private Grünfläche“ fest. Der seinerzeitige Eigentümer des Grundstückes Flur 21, Flurstücke 76/5, 76/4 und 10/34 (Burgweg 10 und 10a) hat gegen diese Festsetzung und weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes geklagt. Der Verwaltungsgerichtshof Kassel hat mit Urteil vom 29.04.1997 den beklagten Hochtaunuskreis verpflichtet, für das noch unbebaute Grundstück Burgweg 10a einen positiven Vorbescheid zu erlassen.

Im Jahre 2000 wurde für das Grundstück Burgweg 10a eine Baugenehmigung erteilt. Inzwischen wurde das Grundstück Burgweg 10, 10a sowie angrenzende nicht überbaubare Flächen an Interessenten weiter veräußert. Diese Interessenten haben nicht die Absicht von der bestehenden Baugenehmigung Gebrauch zu machen, sondern möchten das auf der Nachbarparzelle stehende Gebäude Burgweg 10 durch einen Neubau ersetzen. Dieser Absicht stand die Festsetzung des Bebauungsplanes „private Grünfläche“ entgegen, die dem Haus lediglich Bestandschutz gab. Die Entscheidung, die der VGH Kassel mit Urteil vom 29.04.1997 getroffen hat, bezog sich zwar nur auf das Grundstück Burgweg 10a, aus der Urteilsbegründung ist jedoch ableitbar, dass diese Entscheidung auch bezüglich der Grundstücke Burgweg 6 und 8 bzw. Burgweg 10 nicht anders ausgefallen wären, wenn sie Gegenstand der Klage gewesen wären.

Inzwischen ist der Bebauungsplan mehr als sieben Jahre alt und daher kaum noch rechtlich angreifbar. Andererseits handelt es sich um eine Grundstücksfläche, die mit zwei Häusern bebaut ist und deren Baulücke zwischen diesen beiden Häusern rechtmäßig bebaubar ist. Grundzüge der Bauleitplanung würden durch diese Baumaßnahme nicht berührt.

Aufgrund von Änderungen der überbaubaren Flächen wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung zweifach wiederholt.

Der Umlandverband hat seinerzeit der Stadt Kronberg mitgeteilt, dass eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist.

4.0 BESTAND

4.1 Bebauung und Nutzung

Die beiden zweigeschossigen Wohnhäuser Burgweg Nr. 6/8 (Baujahr 19. Jh. bzw. 1965) und Burgweg Nr. 10 (Baujahr 1930) liegen am Rande des Wohnquartiers Burgweg/Gartenstraße, das sich etwa seit 1900 nördlich des Burgberges entwickelt hat. Zwischen diesen beiden Anwesen liegt die unbebaute Parzelle Burgweg Nr. 10 a.

4.2 Verkehr, Versorgung

Die Häuser Burgweg Nr. 6/8 sind von der öffentlichen Verkehrsfläche Burgweg erschlossen, das Haus Nr. 10 von einer privaten Verkehrsfläche im Anschluss an den Burgweg.

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

Für die noch nicht bebauten Parzellen 76/7 (Burgweg 10a), 76/4 und 10/35 wurde der gesamte Baumbestand eingemessen. In der Mehrzahl handelt es sich um kleinere Nadelbäume sowie um drei Laubbäume, und zwar ältere Birken.

Die Freiflächen zu den Häusern Burgweg 6/8 und 10 sind als Garten mit Obstbäumen genutzt.

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.

Es sollen die Grundstücke Burgweg 6/8, 10 und 10a, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Teil der großen „Grünfläche privat“ sind, als Bauland umgewidmet

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

Burgweg 8 - 10a

Gemäß Gebietscharakteristik wird für die Hausgrundstücke Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Die Zahl der Vollgeschosse folgt dem Bestand. Zwei Vollgeschosse gelten auch für den Neubau. Das Maß der Nutzung liegt unter den Werten des § 17 BauNVO, um den Grünflächenanteil weitgehend zu sichern. Das Haus 6/8 wird in seinen Grenzen festgeschrieben. Die Häuser 10 und 10a werden im Abstand von 7,00 m zu der historischen Böschungsmauer errichtet. Die Nutzungsziffern liegen bei 0,25 GRZ und 0,5 GFZ. Sie gelten auch für das Neubaugrundstück.

5.4 Verkehr

Der bestehende Privatweg und die Grundstücke Burgweg 10 und 10a haben unterschiedliche Eigentümer. Zur Sicherung der Erschließung wird daher der Privatweg mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt.

5.5 Landschaft

Die Häuser 10 und 10a erhalten eine Neubaufläche. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist durch folgende Maßnahmen auszugleichen: Befestigung der Wegeflächen mit Rasensteinen und Pflanzung von acht Obsthochstämmen.

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

Bad Soden, den 30.04.2005

S+P Architekten und Stadtplaner

Dipl.-Ing. Roland Fromme