

B e g r ü n d u n g

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2, 10 und 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253 ff) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 in der Fassung vom 01.04.1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.1992 (GVBl. I S. 170), als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).

Gestaltungsbelange werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 118 Abs. 4 Hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977 in der Planung berücksichtigt.

2. Geltungsbereich

Der Burgberg liegt in der Gemarkung Kronberg. Der Geltungsbereich umfaßt Teile der Flur 21. Folgende Grundstücke sind einbezogen:

$\frac{10}{34}$	$\frac{10}{35}$	$\frac{76}{4}$	$\frac{76}{5}$	$\frac{292}{76}$	$\frac{13}{26}$	$\frac{13}{28}$	$\frac{13}{29}$	$\frac{13}{32}$	$\frac{76}{1}$	$\frac{76}{6}$	$\frac{78}{3}$	$\frac{89}{2}$	$\frac{89}{3}$	$\frac{89}{5}$	$\frac{89}{6}$	$\frac{89}{7}$	$\frac{89}{8}$	$\frac{92}{3}$
$\frac{195}{94}$	$\frac{160}{2}$	$\frac{97}{3}$	$\frac{200}{107}$	$\frac{104}{1}$	$\frac{106}{3}$	$\frac{106}{4}$	157	57	$\frac{58}{1}$	$\frac{61}{1}$	$\frac{61}{2}$	$\frac{61}{3}$	$\frac{61}{4}$	$\frac{61}{5}$				

Stand des Liegenschaftskatasters vom Januar 1988

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Grundstücke Schloßstraße 4 und 6 sind nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der ganze übrige Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt, in der das Burg-Museum als Bestand erkennbar ist.

Das Plangebiet hat eine Fläche von 3,45 ha. Ca. 2/5 des Plangebietes stehen aufgrund ihrer historischen Bedeutung unter Denkmalschutz.

4. Veranlassung

Innerhalb der im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellten Fläche befinden sich die Wohnhäuser Burgweg 6 und 10 und Schloßstr. 8. Die Eigentümer von Burgweg 10 und Schloßstraße 8 haben die Absicht, den sonst noch weitgehend unberührten Burgbergsockel nach § 34 BauGB weiter zu bebauen. Doch schon die im Norden des Geltungsbereiches anschließenden Flächen des Bebauungsplanes "Hainstraße, Gartenstraße" sind als Grünfläche ausgewiesen. Zur Sicherung der weiteren Unbebaubarkeit des gesamten Burgbergsockels und zur Sicherung des Bestandes und der Nutzung der Burg wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

5. Bestand, Situationsanalyse

5.1 Historische Entwicklung

Innerhalb des im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesenen Bereiches befindet sich die historische Burganlage mit dem dazugehörigen Burgberg. Die Burg über der Stadt staffelt sich von der Unterburg mit der Kapelle über die Mittelburg mit dem hohen Wohnhaus zur Oberburg mit dem 46 m hohen Bergfried. Die Burg, heute im Besitz der Landgrafen von Hessen, wurde zu Beginn des 13. Jahrhunderts gebaut.

5.2 Städtebauliche Entwicklung

Der sensible historische Bereich um die Burg ist bis heute erhalten geblieben bis auf die für die Gesamtanlage nutzungs-fremden Wohnhäuser (1910 - 1930, Burgweg 6 + 10, Ursprung des Hauses Schloßstr. 8 bereits vor 1870). Der Bereich ist geprägt durch die Dominanz der historischen Burganlage mit dem sie umgebenden, weitgehend noch erhaltenen Baumbestand um die Jahrhundertwende.

Die Burganlage steht mit der südlich angrenzenden Altstadt in einer engen, historisch gewachsenen städtebaulichen Beziehung.

Die durch den Erwerber der Burg geplante Änderung der Nutzung des Kronenstammhauses als des herausragenden und wichtigsten Teil der gesamten Burganlage sowie der sich anschließenden Gartenanlagen zu Wohnzwecken würden die historisch gewachsenen und jedenfalls in den letzten Jahrzehnten bestehenden städtebaulichen Beziehungen der Burganlage zu der angrenzenden Altstadt deutlich verändern.

Sie schließt vor allem einen wesentlichen Teil der Burganlage von der öffentlichen Nutzung aus und schränkt damit zugleich auch die von den Bürgern erlebbare Beziehung der Burg zu der übrigen Altstadt und der gesamten Stadt Kronberg ein. Sie macht auch die übrigen Teile der Burg unattraktiver und schwerer zugänglich und grenzt den Burgbereich damit deutlich aus dem Altstadtbereich aus.

Der engere Burgbereich ist durch eine Erhaltungssatzung vom 21.05.1979 nach § 39 h BBauG abgedeckt. Es ist beabsichtigt, die Erhaltungssatzung auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Burg und Burgberg auszudehnen. Im Norden des Planungsgebietes schließt sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Hainstraße, Gartenstraße" an (rechtskräftig am 11.11.1975). Die im Norden unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Burg und Burgberg anschließenden Flächen sind in dem Bebauungsplan "Hainstraße, Gartenstraße" auch als private Grünfläche ausgewiesen, d.h., eine Bebauung ist auch im erweiterten Umfeld des Geltungsbereiches B-Plan Burg und Burgberg an dieser Stelle nicht möglich.

5.3 Nutzung und Bebauung

Mit Ausnahme der Burg und der Burganlage, den zwischen 1910 und 1930 entstandenen Wohnhäusern Burgweg 6 und 10 und Schloßstraße 8 sowie dem alten Wohnhaus Schloßstraße 4 und dem Parkplatz an der Königsteiner Straße wird der gesamte Bereich als Parkanlage mit wertvollem altem

Baumbestand genutzt. Die Wohnhäuser und der öffentliche Parkplatz genießen Bestandsschutz, soweit sie in Bereichen liegen, die im Bebauungsplan als öffentliche oder private Grünfläche festgesetzt sind. Sowohl die Gesamtanlage Burg als auch das Gebäude Schloßstraße 6 stehen unter Denkmalschutz.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den vorhandenen Burgweg, die Obere Höllgasse und die Schloßstraße, die unverändert bleiben. Der vorhandene Privatweg, Flurstück 92/3, wird als öffentliche Verkehrsfläche mit geringfügiger Erweiterung ausgewiesen. Die öffentliche Verkehrsfläche ist erforderlich, um die Erschließung des Anwesens Schloßstraße 6 sicherzustellen, da die Einfriedigung entlang der Schloßstraße ausschließlich einen Zugang für Fußgänger zuläßt. Auch wenn eine fußläufige Erschließung ausreicht, wird diese Fläche für Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen für dieses Anwesen benötigt. Dieses Ziel ist auch mit einer Belastung durch Geh- und Fahrrechte erreichbar. Darauf wurde aus Gründen der Unzumutbarkeit für den Eigentümer verzichtet. Es besteht die Absicht, zwischen dem Burgweg und der Königsteiner Straße eine fußläufige Verbindung auf dem Gelände der Burganlage in dem als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Bereich zu schaffen.

Das geplante Sondergebiet ist bereits fußläufig erschlossen und bedarf keiner Veränderung.

5.5 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

5.6 Ver- und Entsorgung

Der Planungsbereich ist an das öffentliche Kanalisationsnetz der Stadt Kronberg angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt zur Kläranlage "Am Schafhof". Die Versorgung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser, mit Elektrizität und Fernmeldeeinrichtungen ist gesichert.

5.7 Das Plangebiet unterliegt mit der Novellierung der Landschaftsschutzverordnung vom 28.03.1991 nicht mehr dem Landschaftsschutz.

6. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Die Burg mit dem dazugehörigen Burgbergsockel ist ein Teil der Gesamtanlage Altstadt Kronberg, die unter Denkmalschutz steht. Die aus dem 13. Jahrhundert stammende Burganlage ist für die Stadt von großer historischer geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung. Die Burganlage überragt weithin sichtbar die Stadtanlage und gilt als Mittelpunkt und Wahrzeichen der Stadt. Ziel des Bebauungsplanes ist daher

- a) Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes Burg und Burgberg als private und öffentliche Grünfläche. Der alte Baumbestand aus der Zeit der Jahrhundertwende steht unter dem Schutz der Baumschutzsatzung.

- b) keine Ausweisung von überbaubaren Flächen innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünflächen
- c) Erhaltung des weitgehend unbebauten, für die Stadt historisch bedeutsamen Burgberges
- d) Erhaltung der städtebaulichen Silhouette von Burg und Burgberg ohne Beeinträchtigung durch weitere Bebauung
- e) Erhaltung der ursprünglichen Erscheinungsform der Burg und Burganlage
- f) Sicherung des Bestandes der Burg als Mittelpunkt und Wahrzeichen der Stadt durch Nutzung für museale und kulturelle Einrichtungen
- g) Wiederherstellung der räumlichen und ideellen Beziehung zwischen Altstadt und Burg

Bei der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan stellt die Abwägung der öffentlichen zu den privaten Interessen ein besonderes Problem dar, da innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche die Häuser Burgweg 6 und 10 und das Haus Schloßstraße 8 stehen. Bei der intensiven Beratung der Abwägung dieser Belange gegeneinander hat man der Bedeutung des Bereiches der Burg und des Burgberges für die gesamte Stadt Kronberg und die Öffentlichkeit den öffentlichen Interessen gegenüber den privaten Interessen Vorrang eingeräumt. Dem Entwicklungsgebot wurde insofern Rechnung getragen, als daß man die Grünflächen differenziert in private und öffentliche Grünfläche und die bebauten Flächen der Burganlage als Sonderbaugebiet ausgewiesen hat. Die in den privaten Grünflächen bestehenden Häuser genießen Bestandsschutz. Der Denkmalschutz der Burg erfordert einen besonders schonenden Umgang mit der Bausubstanz, die nur durch eine extensive Nutzung zu erreichen ist. Das nordöstlich gelegene Flügelstammhaus der Burg beherbergt noch heute das Burgmuseum. Das westlich gelegene Kronenstammhaus besteht im wesentlichen aus 4 übereinander liegenden, saalartigen Räumen, die z.Zt. leer stehen bzw. als Abstellraum genutzt werden. Intensive Nutzungen, zu denen auch die Wohnnutzung gehört, scheiden daher wegen der unvermeidlichen Eingriffe in die Bausubstanz aus. Der vielfach geäußerte Hinweis, daß Burgen früher immer Wohngebäude waren, verkennt, daß die mittelalterliche feudale Wohnnutzung mit der Wohnnutzung eines Privatiers der heutigen Zeit nicht vergleichbar ist. Hinzu kommt, daß mittelalterliche Burgen gleichzeitig Festungsbauwerke waren und zeitweise Mittelpunkt des öffentlichen Lebens. Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte kommt daher nur eine extensive, kulturelle oder museale Nutzung, in Betracht. Eine Zuordnung dieser Fläche zu Gebietstypen gemäß § 2 - 10 BauNVO scheidet aus, da man die dort jeweils zulässigen Nutzungen so weit einschränken müßte, daß sie diesem Gebietstyp nicht mehr entsprechen. Der engere Bereich um die Mittelburg wurde daher als Sonderbaugebiet ausgewiesen, in dem nur museale und kulturelle Nutzungen zulässig sind. Hier sind nur ausnahmsweise Wohnungen in Verbindung mit der Ausübung der Funktion zugelassen, wenn dies der Hauptnutzung (Museum) dient.

Die die Burg umgebenden Grünflächen, deren größter Teil noch Mauer- und Turmfragmente aufweisen, werden als öffentliche Grünflächen, Parkanlagen ausgewiesen, um die räumliche und ideelle Beziehung zwischen Burg und der angrenzenden Altstadt wieder herzustellen. Die Unterhaltung dieser Freiflächen und des wertvollen Baumbestandes sowie eine öffentliche Zugänglichkeit dieser Flächen schränken die private Nutzung derart ein, daß sie für Privateigentümer wahrscheinlich auf Dauer nicht zumutbar ist. Im Gegensatz zu den teilweise bebauten privaten Grünflächen im nordöstlichen Teil dieses Plangebietes ist unter Abwägung der öffentlichen zu den privaten Belangen wohl nur eine öffentliche Nutzung zumutbar. Die angrenzenden privaten Grünflächen, die historisch nicht zur Burg gehören, stehen mit diesen Flächen so in Zusammenhang, daß die Auswirkungen einer evtl. Bebauung auf die Burg unübersehbar sind. Diese einheitliche Betrachtungsweise ist bereits im Flächennutzungsplan vorgenommen worden und für die verbindliche Bauleitplanung nur logisch und konsequent. Die nord-östlich angrenzenden Grundstücke zwischen Hainstraße, Gartenstraße und den Grundstücken Gartenstraße 13/15 sind bereits durch den eigenständigen Bebauungsplan "Hainstraße - Gartenstraße", genehmigt am 02.09.1975 erfaßt, der bezeichnenderweise diese Flächen als "Grünflächen um die Burg" ausweist.

Die von der Stadt Kronberg beabsichtigte und in Gang gebrachte Sanierung der Altstadt zielt darauf ab, die gewachsene enge städtebauliche Beziehung zwischen der Burg und dem Altstadtbereich zu erhalten und voll zur Geltung zu bringen. Die enge und zu erheblichen Teilen auf die Burg bezogene Bebauung der Altstadt erfordert die Einbeziehung des mehr als 17.000 qm großen Areals mit den dort liegenden Wegverbindungen in die Altstadt, um ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Freiflächen und Bebauung herzustellen und die historische Beziehung von Altstadt und Burg erfahrbar und erlebbar zu machen.

Der übrige Bereich im Anschluß an die Gesamtanlage Burg wird entsprechend dem Flächennutzungsplan als private Grünfläche festgesetzt.

Stand August 1992