

**STADT
KRONBERG IM TAUNUS
GEMARKUNG SCHÖNBERG**

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN**

"BERGWEG / FRIEDRICHSTRASSE"

**1. ÄNDERUNG TEILBEREICH B4
„FRIEDRICHSTRASSE 10“**

**BEGRÜNDUNG
UND ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNG ZUM AUSGLEICH**

S400/04 bä13
22.06.2004 / 24.01.2006

PLANERGRUPPE ASL
Kirschbaumweg 6, 60489 Frankfurt/Main, Tel.: 0 69/78 88 28, Fax: 0 69/7 89 62 46
E-Mail: info@planergruppeasl.de

INHALT

1.	Erfordernis der Planaufstellung	2
2.	Rechtsgrundlagen	3
3.	Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet	4
4.	Einfügung in übergeordnete Planungsvorgaben	5
5.	Ziele der Bebauungsplanung	6
6.	Bestand 1. Änderung	8
6.1	Städtebauliche Analyse	8
6.2	Landschaftliche Analyse	8
7.	Festsetzungen des Bebauungsplans	10
7.1	Grundstückseinteilung, Erschließung	10
7.2	Bebauung	10
7.3	Landschaft und Grünordnung	11
8.	Planstatistik	11
Anhang		12
Zusätzliche Festsetzung zum Ausgleich im Gebiet B4		

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet des gesamten Bebauungsplans ist durch freistehende Einzelhäuser geprägt, die in großen Grundstücken liegen. Aufgrund der zunehmenden Attraktivität des Bereiches als Wohnstandort und den steigenden Bodenpreisen, wurden in der ersten Hälfte der 90er Jahre verstärkt nicht gebietsadäquate Bauformen errichtet, die den Charakter des Gebietes stören. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der 1998 Rechtskraft erlangt hat.

Im Bereich Friedrichstraße 10 bzw. 8, dem Geltungsbereich der ersten Änderung, soll nun das Grundstück geteilt werden und statt einem großen sollen zwei kleinere Baufenster ausgewiesen werden

Der Bestandsplan wird übernommen, die Plandarstellung wird geändert, eine neu bezeichnete Nutzungsschablone B4 wird eingeführt und der Bereich der Nutzungsschablone C6 dafür verkleinert. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bleiben unverändert gültig. Eine ergänzende Begründung zur 1. Änderung mit einer zusätzlichen Festsetzung zum Ausgleich wird mit diesem Text vorgelegt. Der Verfahrensverlauf der ersten Änderung wird skizziert.

2. Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Bebauungsplans wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.2002 (GVBl. I, S. 342) vorgenommen.

Gemäß § 244 BauGB (Überleitungsvorschriften für das Europaanpassungsgesetz Bau) gelten für Bebauungspläne, die in der Zeit vom 14.03.1999 eingeleitet worden sind und bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 479).

Grünordnerische Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 16.04.1996 (GVBl., S 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 364) berücksichtigt.

Die Anforderungen an „Umweltschützende Belange in der Abwägung“ (u. a. „Vermeidung zu erwartender Eingriffe“) sind in § 1a BauGB dargelegt.

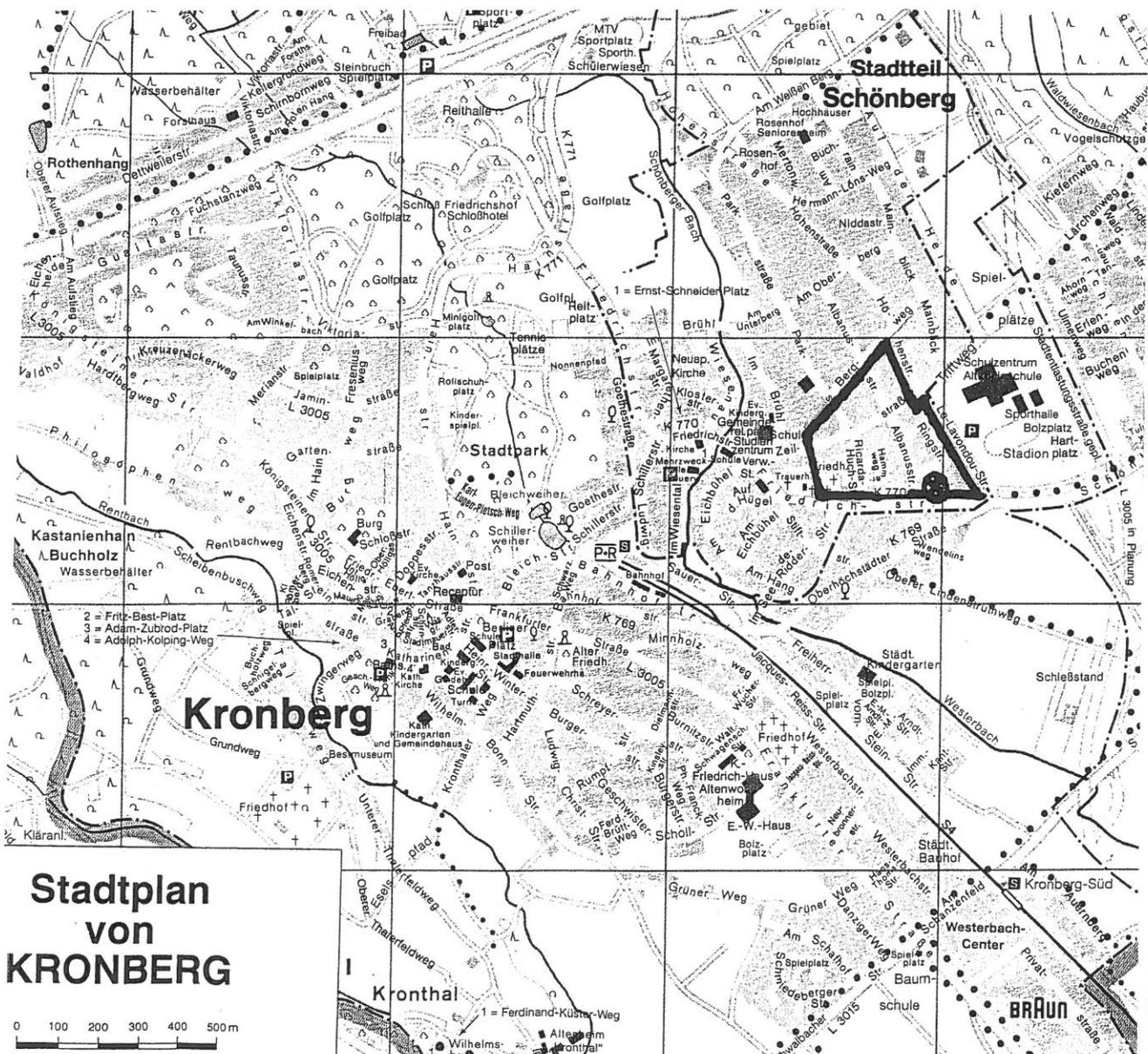
Gestaltungsbelange werden gemäß § 81 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S 274) durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. durch die vorgelegte Änderung als Satzung erlassen.

Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und die Darstellung des Planinhaltes ist die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

3. Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet des gesamten Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Schönberg und befindet sich in überwiegend bebautem Zustand. Im Südwesten ist eine Teilfläche des Schönberger Friedhofs mit Einsegnungshalle und Zugangsbereich von der Friedrichstraße in den Plan integriert. Im Nordosten wird die Altkönigschule und der Sportplatz tangiert. Die übrigen Plangebietsgrenzen sind von großenteils locker und offen bebauten Wohngebieten umgeben.

Der Geltungsbereich der ersten Änderung bezieht sich auf das Flurstück 480/3 mit der aktuellen Hausnummer Friedrichstraße 10 bzw. 8.



4. Einfügen in übergeordnete Planungsvorgaben

Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) von 1995 stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche Bestand dar.

Der für die Stadt Kronberg i. Ts. verbindliche Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt am Main mit dem bis Dez. 1996 genehmigten und bekannt gemachten Veränderungen weist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche Bestand aus.

5. Ziele der Bebauungsplanung

Für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des gesamten Bebauungsplans soll gewährleistet werden, dass der derzeitig aufgelockerte Charakter erhalten bleibt. Die verschiedenen Interesselagen im Gebiet sollen dabei berücksichtigt werden. Dazu gehören neben dem Schutz des Bestandes der zunehmende Bebauungsdruck und das öffentliche Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Bei allen Festsetzungen sind diese drei Positionen gegeneinander abzuwägen.

Für die Entwicklung des Gebietes liegen dem Bebauungsplan folgende Leitbilder zugrunde:

- Die zukünftige Bebauung soll dem Charakter des Gebietes entsprechen. Ziel ist die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern. Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern sollen sich diese in ihrer Gestaltung und ihrer Baumasse an den Einzel- oder Doppelhäusern orientieren.
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung des in Teilbereichen parkähnlichen Siedlungscharakters als Wohngebiet mit geringer baulicher Dichte und offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen.
- Detaillierte Gestaltungsfestsetzungen insbesondere über die Dachgestaltung und die zulässigen Gebäudehöhen zur ortsbildgerechten Eingliederung der möglichen Neu-, An- und Umbauten.
- Sicherung maßvoller Erweiterungsmöglichkeiten bei bebauten Grundstücken durch An- und Neubauten, soweit der Baumbestand und ein vergleichbares Nutzungsmaß mit der Nachbarschaft dies zulässt.
- Grundstücksteilung für Neubaumöglichkeiten nur bei großen Grundstücken.

- Freihaltung der Kronendurchmesser (Wurzelbereich) der Bäume von Bebauung, soweit diese nicht bereits bebaut sind bzw. zwingende Gründe eine Abweichung erfordern. Dabei soll jedoch ein Mindestabstand von 5 m zum Stamm nicht unterschritten werden.
- Erhaltung des wertvollen, gebietsprägenden Gehölzbestandes sowie notwendige Ergänzungen durch passende Arten.
- Langfristige Verminderung des bestehenden Nadelholzanteils auf 30 % des Gehölzanteils und Ersatz durch standortgerechte Laubgehölze zur Bereicherung des Ortsbildes

Die 1. Änderung soll das Baurecht für ihren Teilbereich im Rahmen der oben genannten Zielsetzungen anpassen.

Ziel der 1. Änderung im besonderen ist die Ausweisung von zwei kleineren statt einem großen Baufenster auf einem großen Grundstück.

6. Bestand 1. Änderung

6.1 Städtebauliche Analyse

Auf dem Nachbargrundstück Friedrichstraße 12 im Westen wurde hinter dem vorhandenen ein neues Haus errichtet. Das Grundstück Friedrichstraße 8 bietet mit seinen über 1.700 m² demgegenüber weit mehr Platz. Im Hintergrund dieses Grundstücks stehen ein kleineres Haus von 1948 und ein dazugehöriger Schuppen. Das von Grün umgebene Haus besitzt heute einen leicht idyllischen Charakter. Die Bausubstanz der Nachkriegszeit ist jedoch mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht mehr zu erhalten.

Das große Grundstück und die Umgebung bieten ausreichend Platz und für die Gestaltung einer Bebauung mit zwei kleineren Einfamilienhäusern.

6.2. Landschaftliche Analyse

Im Zuge der Bestandsaufnahme des gesamten Bebauungsplans wurden die erhaltenswerten und ortsbildprägenden Einzelgehölze erfasst und kartiert, wobei folgende Bewertungskriterien angewendet wurden:

- wertvolle Gruppen
- besondere Größe, hohes Alter
- Seltenheit
- im Umfeld markante Wirkung

Das Grundstück der ersten Änderung ist mit einigen großen heimischen Bäumen und auch zwei großen und mehreren kleineren Obstbäumen ausgestattet. Die Obstbäume sind in den Plänen nicht erfasst. Die Baumpflanzungen erfolgten zum großen Teil vor über 50 Jahren. Die Bäume erreichen teilweise Höhen über 15 m und sind aufgrund des dichten Stands und teilweise abhängig von der Art nicht mehr im besten Zustand.

Der große Baum in der Nordecke lässt sich erhalten. Gleiches gilt für Teile des umgebenden Buschwerks.

Der folgende Baum südöstlich des Schuppens ist eine in die Jahre gekommenen Trauerweide mit einem mächtigen Stamm. Der Baum wurde zwar in der genehmigten Planung als schutzwürdig festgesetzt. Die Trauerweide hat aber ohne Sturm in den vergangenen Jahre große Äste geworfen, was für Bäume dieser Art und Größe nicht ungewöhnlich ist. Sanierungsschnitte wurden vorgenommen: Ein solcher Baum mit weichem Holz und ohne hohe Lebenserwartung sollte einem langfristig angelegten neuen Bauprojekt nicht im Weg stehen.

Südlich folgt eine große Fichte, die aufgrund der Nachbarbäume jedoch unten verkahlt ist und nicht als in jedem Fall erhaltenswerter Solitär eingestuft wird.

Östlich dieser Fichte stehen eine doppelstämmige Birke mit etwas lückiger Krone und eine noch recht schöne Fichte, beide recht schmal gewachsen. Beide Bäume lassen sich im Rahmen des neu vorgesehenen Baukonzepts erhalten und können für eine Kontinuität der Begrünung sorgen. Drei Jahre nach Abschluss der Bauarbeiten soll entschieden werden dürfen, ob man man weiterhin beide Bäume erhält oder aus Platzgründen der Birke oder der Fichte den Vorzug bei der Erhaltung gibt und den anderen Baum entfernt.

Die niedrigere Eberesche unmittelbar am Haus Nr. 8 lässt sich beim Abriss des Hauses und im Rahmen des Neubaukonzeptes nicht erhalten.

Die übrige Nadelholzgruppe weiter südlich auf dem Grundstück lässt sich im Rahmen des Baukonzeptes nicht erhalten: Der nördlichste Baum der Gruppe, eine charaktervolle Waldkiefer besitzt eine starke Schräglage über die Nachbargarage, die übrigen vier Fichten rufen mit ihren über fünfzig Jahren einen düsternen waldartigen Eindruck hervor. Die Bäume besitzen längst keinen freundlichen oder schönen, die Siedlung positiv prägenden Charakter mehr.

Der eine große Obstbaum, ein Kirschbaum, ist krank. Der andere ein schöner Apfelbaum in der Südostecke lässt sich erhalten.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Grundstücksteilung, Erschließung

Das Flurstück des Geltungsbereiches wird in zwei gleiche Teile zu je ca. 870 m² geteilt.

Die Erschließung des rückwärtigen Teilgrundstücks bzw. seine Anbindung an die Friedrichstraße wird über einen drei m breiten Streifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang des südwestlichen Grundstücksrands gesichert.

7.2 Bebauung

Zwei quadratische Baufenster mit je 13,5 m Kantenlänge werden ausgewiesen. Um eine günstige Belichtung der Freiflächen im Südwesten und Süden zu erreichen, sollten die Baufenster so weit wie möglich nach Nordosten verschoben werden. Im Norden soll zu den dort nahen Gebäuden jedoch Abstand gehalten werden. Zwei Bäumen an der Ostecke des zurückliegenden Grundstücks soll Platz zu ihrer Erhaltung eingeräumt werden. Aufgrund der schmalen Kronen wurden die Abstände zum Stamm nicht auf fünf, sondern auf minimal vier Meter zum Stammfuß ausgelegt.

Auch nach der Teilung sind die beiden Grundstücke noch so groß, dass die Grundflächenzahl für die beantragten Gebäude auf 0,2 vermindert wird. Folglich gilt für die Änderung eine nur in diesem Wert veränderte neue Nutzungsschablone analog zu den Teilbereichen B1 bis B3. Der neue Teilbereich der Änderung nennt sich daher „B4“.

Die Firstrichtung wird analog zum bestehenden Haus und den Häusern im Osten und Südosten festgelegt.

Die Garagen sind direkt dem Erschließungsweg zugeordnet. Mit je gut 40 m² sind sie recht groß. Eine Garagenlänge über 8 m ist grundsätzlich nicht zulässig.

7.3 Landschaft und Grünordnung

Drei große Bäume im nördlichen Teilgrundstück werden zur Erhaltung festgesetzt (siehe Bestandsbeschreibung):

Um nach Naturschutzrecht ein Äquivalent zum nun erweiterten Baurecht mit zwei Häusern mit Folgen für den Baumbestand zu haben, wird eine zusätzliche Festsetzung im Anhang an diese Begründung getroffen:

Zusätzlich zu den Erhaltungsvoraussetzungen für die drei festgesetzten Bäume des Geltungsbereichs der 1. Änderung sind auf jedem der beiden neuen Grundstücke zwei Bäume neu zu pflanzen. Diese zusätzlichen Bäume dienen der Wiederherstellung des durchgrünten Charakters des bestehenden Grundstücks.

Aus den Arten der Pflanzliste der gültigen Festsetzungen sollte ausgewählt und mit ausreichend Platz gepflanzt werden. Empfohlen werden hier die nicht ganz so groß werdenden Arten Feldahorn, Hängebirke, Hainbuche, Vogelkirsche und Eberesche.

8. Planstatistik 1. Änderung

Größe des Geltungsbereiches	1.740 m ²
Wohngebiet B4	1.740 m ²