

STADT KRONBERG i.T.S.

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

FRANKFURTER STRASSE, BAHNHOFSTRASSE
UND MINNHOLZWEG

S 427/05

BEGRÜNDUNG

25. Mai 2005 / 09. August 2005

Planergruppe ASL, Kirschbaumweg 6, 60489 Frankfurt
Tel. 069 / 788828 Fax: 069 / 7896246
E-Mail: info@planergruppeASL.de

1. Situation

Der Bebauungsplan Nr. 110 „Frankfurter Straße, Bahnhofstraße und Minnholzweg“ besitzt seit 1975 Rechtskraft.

2. Anlass für die erste Änderung

Das Haus Bahnhofstraße Nr. 32 soll angebaut werden. Hierfür reichen die Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans nicht aus. Sie sind zu modifizieren. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans, das heißt auch die „Textfestsetzungen“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch BauGB, neugefasst, durch Bekanntgabe vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359),
- Planzeichenverordnung PlanzV, vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Hessisches Naturschutzgesetz HENatG, in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2005 (GVBl. I S. 229, 242).

4. Vorgenommene Änderungen

- Das Baufenster für das Haus Bahnhofstraße Nr. 32 und 32a wird erweitert und geteilt. Das Baufenster Minnholzweg Nr. 5 wird in bisheriger Größe beibehalten. Der Abstand der Baufenster beider Gebäude fällt stellenweise unter 6 m aus. Dies ist möglich, da beide Baufenster auf demselben Flurstück liegen, also demselben Besitzer gehören. Privatrechtliche Vereinbarungen zum Abstand werden für den Fall einer Grundstücksteilung mit Verkauf empfohlen.

- Die Nutzungsschablonen der Bereiche Bahnhofstraße Nr. 32 / 32a und Minnholzweg 5 werden für die Festsetzungen allgemeines Wohngebiet und offene Bauweise zusammengefasst. Die Grundflächenzahlen 0,4 bzw. 0,3 und die Geschossflächenzahl 0,8 bzw. 0,7 fallen weg. Stattdessen bestimmt der Plan die maximal zulässige Grundfläche mit 500 m² für das große Gebäude und 150 m² für das kleine Gebäude.
- Für das kleine Gebäude wird die maximal zulässige Anzahl der Geschosse mit II angegeben. Die Höhe der baulichen Anlagen setzt der Plan für das große Gebäude mit maximalen Dachhöhen über NN fest. Diese gelten in den mit Baugrenzen dargestellten Bereichen.
- Die Stadt erwirbt einen schmalen Streifen des Grundstücks im Norden und widmet ihn als öffentliche Verkehrsfläche. Damit wird die Erschließung im Bahnhofsumfeld verbessert.
- Für das schön gestaltete Gebäude Minnholzweg Nr. 5 wird eine Erhaltungsfestsetzung ergänzt.

5. Bilanzierung

Gesamtgrundstückgröße		2.150 m ²
Bereich Bahnhofstraße 32	bisher	1.360 m ²
Bereich Minnholzweg 5	bisher	790 m ²

Die versiegelbare Fläche berechnet sich aus der maximalen Grundflächenzahl mal Bereichsgröße bzw. der maximalen Grundfläche je zuzüglich 50 % für versiegelbare Freiflächen. Hinzu kommen in der Planung 41 m² Verkehrsfläche.

Versiegelbare Fläche Gesamtgrundstück ca.	bisher	1.170 m ²	neu	1.016 m ²
---	--------	----------------------	-----	----------------------

6. Kompensation nach Naturschutzrecht

Das Kompensationserfordernis ergibt sich aus dem in der Planung festgelegten Recht der Versiegelung. Da das Recht auf Versiegelung durch die vorliegende Bauleitplanung eingeschränkt wird, erübrigt sich eine Kompensationsfestsetzung.

7. Zusammenfassende Erklärung

Die vorliegende Planung ist vor allem in ihrer Wirkung kleinflächig. Die Umweltbelange wurden entsprechend einfach nach der versiegelbaren Fläche bilanziert. Das neue Baurecht vermindert die versiegelbare Fläche gegenüber dem vorausgegangenen Bebauungsplan.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Ziff. 2 beteiligt.

Belange von den Trägern öffentlicher Belange sind von der Planung nicht berührt.

Zur Planung sind keinerlei Stellungnahmen eingegangen.

Bislang war auf dem Grundstück die Überplanung des Hauses Minnholzweg Nr. 5 möglich. Dieses schöne Haus wird aber nun durch eine entsprechende Festsetzung erhalten.

Die Erweiterung des Hauses Bahnhofstraße 32/32a mit erhöhtem Angebot an Wohneinheiten wird so gruppiert, dass das Haus Minnholzweg Nr. 5 in seiner schönen Wirkung erhalten bleibt. Gleichzeitig wird ein erhöhtes Recht auf Versiegelung vermieden, die gegebene Gebäudehöhe eingehalten und auf der Talseite zusätzliches Gebäudevolumen ausgeschlossen.

Bei Berücksichtigung des vorhandenen Bewuchses am Minnholzweg während der Baumaßnahmen sind erhebliche Gehölzbeeinträchtigungen durch die vorgesehene Planung nicht zu erwarten.

09.08.2005 HA