

Bebauungsplan der Stadt Kronberg im Taunus  
"Friedensstraße, Flur 15, Gemarkung Oberhöchstadt

Begründung gemäß § 8 BBauG

Lage: Das geplante Baugebiet liegt im Südwesten des alten Ortskerns von Oberhöchstadt. Es hat eine Westhanglage von ca.13%. Die Bebauung entlang der Friedensstraße entstand im wesentlichen in den Jahren 1920 - 1930. Die Häuser Friedensstraße 2 - 8 sind 1952 entstanden. Die vorhandene Wohnbebauung im Gebiet B besteht aus zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoß und im Gebiet A aus zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoß. Aufgrund der Westhanglage haben die Mehrfamilienhäuser talseitig einen um Geschoßhöhe herausragenden Keller. Auf den an das Baugebiet westlich angrenzenden Flächen bis zum Hohwiesenbach befindet sich die DRK-Station, das Feuerwehrgerätehaus und eine Tennishalle. In diesem Gebiet sind keine Erweiterungen mehr möglich. Die angrenzenden Flächen nach Süden und Westen sind landwirtschaftlich genutzt im Landschaftsschutzgebiet, Die Friedensstraße ist Erschließungsstraße ohne Durchgangsfunktion. Die Straße "Am Kirchberg" (3015) ist Verbindungsstraße zwischen dem Ortsteil Kronberg und Oberursel mit entsprechend stärkerem Verkehr.

Anlaß: Nach den Festsetzungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Gebiet A ist im Besitz des Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsvereins Oberhöchstadt e.G. Der Bau- und Siedlungsverein hat sich bereits seit einigen Jahren ohne Erfolg um weitere Bauflächen für sozialen Wohnungsbau bemüht. Im Jahre 1979 hat er erstmals eine Bauvoranfrage eingereicht mit dem Ziel, unterhalb der vorhandenen Mehrfamilienhäuser weitere Sozialwohnungen zu errichten. Dieser Antrag wurde von der Bauaufsichtsbehörde mit dem Hinweis auf das fehlende Einfügen nach § 34 BBauG abgelehnt. Der Stadt Kronberg wurde empfohlen, für dieses Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Städtebauliche Zielsetzungen:

1.) Flächen für den sozialen Wohnungsbau

Die vorhandenen Mehrfamilienhäuser in dem Gebiet A nehmen ausschließlich Sozialwohnungen auf und sind im Besitz des Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsvereins. Da die geplante Neubebauung in diesem Gebiet ebenfalls ausschließlich dem sozialen Wohnungsbau zugute kommen soll, empfiehlt es sich diese Flächen für den sozialen Wohnungsbau auszuweisen. Die Unterstützungswürdigkeit des Anliegens des Bau- und Siedlungsvereins ergibt sich auch daraus, daß in Kronberg 120 wohnungssuchende Parteien gemeldet sind, von denen 90 Parteien in eine Dringlichkeitsstufe einzuordnen wären. Die Stadt Kronberg sieht z-Zt. auch keine

Möglichkeit, an anderer Stelle Flächen für den sozialen Wohnungsbau bereitzustellen. Die geplante Bebauung ist so angeordnet, daß - soweit das die Grundstücksflächen zulassen, unter Ausnutzung der topographischen Gegebenheiten weder eine Beeinträchtigung der vorhandenen Bebauung, noch der geplanten Wohnungen eintritt. Dies wurde durch die rechtwinklige Anordnung der geplanten Baukörper zur vorhandenen Straßenrandbebauung bei entsprechender Staffelung der Geschoße erreicht.

Bei voller Inanspruchnahme der durch die Baugrenzen vorgegebenen überbaubaren Flächen unter Einbeziehung der vorhandenen Gebäude errechnet sich eine Ausnutzung, die in der Grundflächenzahl knapp unter 0,3 und bei Einbeziehung des Dachausbaues in den vorhandenen Altbauten in der Geschoßflächenzahl bei knapp 0,7 liegt. Während der Offenlegung wurden Bedenken erhoben, daß diese Ausnutzung zu hoch sei. Durch die Neubebauung würde der Anteil an Freiflächen zu klein werden. Die Stadt Kronberg vertritt jedoch die Auffassung, daß bei Abwägung der unterschiedlichen Interessenlage die geplante Bebauung zulässig ist, da eine Grundflächenzahl von 0,3 um ca. 25% unter den zulässigen Höchstwerten des § 17 BauNVO liegt und durch die Staffelung der Gebäude aufgrund der Topographie weder eine Beeinträchtigung der Besonnung noch Belichtung für die vorhandenen Altbauten anzunehmen ist. Auch fügt sich die geplante Bebauung bezüglich der Ausnutzung in den Charakter der vorhandenen Siedlungsstruktur ein, da diese zum Teil mit Ausnutzungsziffern in der GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 wesentlich höher liegt als in dem Baugebiet.

Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnungen durch die Anordnung der PKW-Stellplätze in den Hofflächen entlang der Friedensstraße, wie sie der Regierungspräsident mit Schreiben vom 15.9.1981 befürchtet und zum Teil von den Anliegern der Friedensstraße vorgetragen wurde, wird nicht gesehen. Es bleibt festzuhalten, daß es sich hierbei um vorhandene Hofflächen handelt, die z.Zt. bereits von den Bewohnern der Altbauten entlang der Friedensstraße als PKW-Stellplätze genutzt werden. Der Bebauungsplan übernimmt dies als Festsetzung zum Nachweis der notwendigen Stellplätze um eine weitere Inanspruchnahme von Grünflächen auszuschließen. Die notwendigen PKW-Stellplätze für die geplanten Neubauten sind im nordwestlichen Planbereich mit Anschluß an die Straße "Am Kirchberg" vorgesehen. Damit soll die kürzest mögliche Anbindung erreicht werden ohne die Friedensstraße weiter zu belasten. Dadurch kann allenfalls eine Beeinträchtigung der Wohnhäuser Friedensstraße 2 bis 8 angenommen werden, die jedoch bereits dadurch gemildert wird, daß der Abstand zu diesen Häusern mehr als 13 m beträgt, im Niveau 4,00 m unterhalb der vorhandenen Altbauten liegt und zu diesen hin mit einer Schutzbepflanzung abgegrenzt ist. Es ist weiterhin nicht unerheblich, daß die vorhandenen Hofflächen zwischen den Altbauten an der Friedensstraße, die für den Nachweis der Stellplätze mit herangezogen werden, aus topographischen Gründen auf dem Niveau des Kellergeschoßfußbodens der Altbauten liegen. Es wäre somit denkbar, daß diese Stellplatzflächen in

Form von Balkonen oder Terrassen überdacht werden um damit eine bessere Nutzung der darüberliegenden Wohnungen in den Vollgeschoßen zu erreichen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden noch einmal die Bedenken des Amtes für Landwirtschaft und Landentwicklung angesprochen, daß unter Hinweis auf die VDI-Richtlinien die Auffassung vertreten hatte, daß die Flächen des allgemeinen Wohngebietes einschließlich der Flächen für den sozialen Wohnungsbau als Mischgebiet ausgewiesen werden müßten, da der Planbereich innerhalb eines Radiuses von 250 m um einen landwirtschaftlichen Betrieb liegt, der Schweinemast betreibt. Wenn man davon absieht, daß diese Änderung eine Änderung des Flächennutzungsplanes voraussetzt, ist zu berücksichtigen, daß der vorliegende Bebauungsplan keine neuen Bauflächen ausweist, sondern daß Einfügen einer geplanten Bebauung in eine vorhandene Bebauung regelt. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet besteht ausschließlich aus Wohnhäusern. Zum Schutz dieser vorhandenen Bebauung kann nur eine Ausweisung als Wohngebiet erfolgen. An der Situation, daß in einem Abstand von 50 bis 100 m ein landwirtschaftlicher Betrieb Schweinemast betreibt, kann auch eine geänderte Ausweisung des Plangebietes nicht rühren. Eine Ausweisung als Misch-Dorf-Gebiet schmälert lediglich die Schutzwürdigkeit dieser Wohnungen, ohne im Prinzip die Wohnbebauung zu verhindern. Da westlich dieses vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes eine weitere Wohnbebauung in der Planung ist, wird im Rahmen dieses Verfahrens z.Zt. ohnehin untersucht, ob es eine Möglichkeit zur Aussiedlung dieses Betriebes gibt. In einer Änderung der Gebietsausweisung im vorliegenden Planverfahren, wird ohne die prinzipielle Infragestellung des sozialen Wohnungsbaues aus diesen Gründen ein Abwägungsdefizit gesehen.

## 2.) Allgemeines Wohngebiet, südlicher Planbereich

Auf Wunsch der Eigentümer wurden auch diese Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, der seine natürliche Grenze im Süden durch den vorhandenen Kinderspielplatz erfährt. Da die vorhandenen Wohnhäuser in diesem Gebiet recht klein sind, besteht der Wunsch der jüngeren Generation, die vorhandenen, recht tiefen Gärten für eine weitere Bebauung freizugeben. Bezüglich der Forderung des Amtes für Landwirtschaft und Landentwicklung auf Umwandlung dieses Gebietes in Mischdorfgebiet wird auf die Begründung bezüglich der Flächen für den sozialen Wohnungsbau verwiesen.

Auf Grund der vorgebrachten Bedenken des Regierungspräsidenten sowie der Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz wurden die überbaubaren Flächen jedoch erheblich reduziert. Der Regierungspräsident meldete gegen eine rückwärtige Bebauung Bedenken an, da die rückwärtige Erschließung nicht gesichert sei, zu große befestigte Hofflächen im Bereich der vorhandenen Bebauung

entlang der Friedensstraße entstünden, mit Lärmimmissionen in diesem Bereich zu rechnen sei und durch die einseitige Grenzbebauung im rückwärtigen Bereich der Brandschutz nicht gewährleistet sei. Im Rahmen einer Umplanung wurde vorgeschlagen auf die Einzelhausbebauung zu verzichten und eine Doppelhausbebauung vorzuziehen unter Verzicht auf größere befestigte Hofflächen. Hierbei sollte überlegt werden ob nicht eine gemeinsame Erschließung der rückwärtigen Grundstücke möglich ist, wobei darauf zu achten sei, daß hinsichtlich des PKW-Verkehrs keine Lärmbeeinträchtigung in den Hofflächen entstehen. Unter Hinweis auf § 1 Abs.6 BBauG und § 9 Abs.1 Ziffer 25 BBauG wird es für notwendig gehalten Pflanzbindungen in den Bebauungsplan mitaufzunehmen. In einer weiteren Stellungnahme wurde angekündigt, daß der südliche Planbereich nicht genehmigungsfähig sei, da durch eine weitere Bebauung und die damit verbundene Befestigung von Hofflächen eine Erhöhung der abzuführenden Niederschlagsmenge entsteht, die zu einer weiteren Belastung des Vorfluters führt. Auf Grund der beiden starken Regenfälle im Sommer des Jahres 198 sind im Unterlauf des Westerbaches Überschwemmungen aufgetreten, die darauf zurückzuführen seien, daß die Niederschlagsmenge neu ausgewiesener Baugebiete ohne ausreichende Rückhaltung unmittelbar dem Vorfluter zugeführt wurden. Seitens der Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz wurde die Forderung erhoben auf eine rückwärtige Bebauung im südlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes zu verzichten, da die Talaue weiter eingeeignet würde. Zur Überprüfung inwieweit eine weitere Bebauung landschaftlich zu vertreten sei, wurde die Aufstellung eines Landschaftsplanes gem.§ 4 Hess.Naturschutzgesetz gefordert.

Diesen Anregungen ist die Stadtverordneten-Versammlung nicht in vollem Umfang gefolgt. Da aufgrund der vorhandenen Bausubstanz kaum damit zu rechnen ist, daß sich für die rückwärtige Bebauung eine gemeinsame Erschließungsanlage in diesem Teil des Plangebietes festsetzen läßt, muß eine erhebliche Reduzierung der überbaubaren Flächen vorgenommen werden. Für die vorhandene Bebauung entlang der Friedensstraße wurde eine Erweiterung nur in dem Rahmen zugelassen, der ihr ohnehin nach § 34 BBauG zusteht. Eine gartenseitige Bebauung wurde auf die Möglichkeit zur Errichtung von zwei freistehenden Einfamilienhäusern oder eines Doppelhauses in der eingeschossigen Bauweise reduziert. Die Erschließung der gartenseitigen Bebauung folgt über vorhandene Hofflächen, die mit einer Grunddienstbarkeit belegt werden. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch Immissionen durch PKW-Zufahrten wird nicht gesehen, da die vorhandenen Hofflächen bereits jetzt als PKW-Stellplatz genutzt werden. Um den Anteil befestigter Flächen gering zu halten, dürfen künftige Garagenbauten nur innerhalb der angegebenen Baugrenzen errichtet werden. Die Errichtung der gartenseitigen Wohnbebauung ist weiterhin an die Auflage geknüpft, vorhandene Nebengebäude und Geräteschuppen abzureißen, und

diese Fläche als Garten-oder Grünland anzulegen. Der flächenmäßige Anteil der abzubrechenden Nebengebäude entspricht in etwa der Fläche, die für eine Wohnbebauung benötigt wird. Durch diese Maßnahme entsteht lediglich ein Austausch befestigter Flächen, was zur Folge hat, daß sich die abgeführte Niederschlagsmenge nicht erhöht. Mit der Auflage, die vorhandenen Nebengebäude abzubrechen, können auch die brandschutztechnischen-und erschließungstechnischen Bedenken des Regierungspräsidenten ausgeräumt werden.

In einer Reduzierung der gartenseitigen Bebauung auf die eingeschossige Bauweise werden auch die Bedenken der Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz ausgeräumt, die eine Beeinträchtigung der Talaue durch eine gartenseitige Bebauung befürchtet. Eine Beeinträchtigung der Talaue kann bereits deshalb nicht gesehen werden, weil in nördlicher Richtung in viel geringerem Abstand zu dem vorhandenen Bachlauf bereits eine Tennishalle sowie Gebäude für die Feuerwehr und die DRK-Station vorhanden sind. Die Talaue hat ihre natürliche Grenze am Böschungsfuß an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches der Planung.

#### Landschaftsplanung und Grünordnung:

Seitens des Regierungspräsidenten und der Landesanstalt für Umwelt wurde die Forderung auf Aufnahme von Pflanzbindungen in den Bebauungsplan erhoben. Die Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz fordert weiterhin durch Maßnahmen der Grünordnung den Übergang der Talaue zum Baugebiet zu sichern. Als geeignetes Mittel wird hierzu die Aufstellung eines Landschaftsplanes für erforderlich gehalten.

Diesen Forderungen wurde nachgekommen durch die Einmessung des vorhandenen Baumbestandes, der als schützenswert festgeschrieben wurde, sowie die Aufnahme umfangreicher grünordnerischer Festsetzungen. Im einzelnen entsprechen die vorzunehmenden Schutzpflanzungen und anzupflanzenden Bäume den Auflagen der beteiligten Ämter. Die Auswahl der anzupflanzenden Bäume, sowie der in den Schutzpflanzungen vorkommenden Sträucher, wurde unter dem Gesichtspunkt standortgerechte Gehölze auszuwählen von einem bei der Stadt Kronberg angestellten Gartenbauingenieur vorgenommen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken dergestalt geltend gemacht, daß durch die Reduzierung der Kleingärten im Bereich der Flächen für den sozialen Wohnungsbau die vorhandene Ökologie zerstört würde, und die geplante Bebauung die Frischluftschneide im Talbereich abriegeln würde und damit eine Veränderung des Kleinklimas eintreten könnte. Unbestreitbar ist, daß durch jede

Art von Neubebauung eine Reduzierung der Freiflächen eintritt. Diese hält sich jedoch mit einer Grundflächenzahl von 0,3 in einem Rahmen der für Wohnbauflächen ohne Absicht der besonderen Verdichtung allgemein üblich ist. Der Freiflächenplan läßt erkennen, daß genügend Freiflächen vorhanden sind, die außerdem die Anlage eines Kinderspielplatzes, entsprechend der Kinderspielplatzverordnung und in einem gewissen Umfang kleine Nutzgärten ermöglichen. Eine störende Beeinträchtigung des Kleinklimas ist daher nicht zu befürchten. Es wird weiterhin für nicht gerechtfertigt gehalten, in der geplanten Bebauung eine Beeinträchtigung der Frischluftschneise der Talau des Hohwiesenbaches zu sehen. Die geplante Bebauung befindet sich vielmehr am Rande einer Talau. Die bisher von einer Bebauung freigehaltene Zone beidseitig des Dammsteiges findet ihre natürliche Fortsetzung im Hohwiesenbach. Dieser wird durch das Plangebiet nicht tangiert. Die geplante Bebauung schließt lediglich eine Lücke zwischen der beidseitigen Bebauung entlang der Friedensstraße und dem bereits vorhandenen Feuerwehrgerätehaus und der Tennishalle, die am Ortsrand bis in die Talau des Hohwiesenbaches hineinragt.

Bezüglich des Landschaftsplanes wurde gegenüber der Hessischen Landesanstalt für Umwelt auf den von der Stadt Kronberg aufgestellten Landschaftsplan verwiesen, der die Gemarkung aller 3 Ortsteile umfasst und von dem Landschaftsarchitekten Kindinger aufgestellt wurde. Auf Grund des Gesetzes über den Umlandverband konnte die Planung von der Stadt Kronberg nicht mehr zur Rechtskraft gebracht werden. Der Landschaftsplanentwurf wurde daher dem Umlandverband zur Einarbeitung in den Landschaftsrahmenplan des Umlandverbandes übergeben. Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden aus dem Entwurf des Landschaftsplanes entwickelt.

#### Erschließung:

Die vorhandene Wohnbebauung ist durch die Friedensstraße erschlossen. Diese Straße ist eine Ortsstraße mit Anliegerverkehr, die lediglich in geringem Umfang zur Zeit als Schleichweg von denjenigen benutzt wird, die die Ampelanlage an der Einmündung der Niederhöchstädter Straße / Am Kirchberg umgehen wollen. Eine Steigerung der Verkehrsbelastung aus der Planung ist nicht zu erwarten. Vielmehr ist beabsichtigt im Rahmen der Verkehrsberuhigung des alten Ortskernes die Niederhöchstädter Straße von der L 3015 (Am Kirchberg) abzuhängen und mit einem Wendehammer zu versehen.

Zwischen den vorhandenen Mehrfamilienwohnhäusern im Bereich der Flächen für den sozialen Wohnungsbau bestehen Einfahrten und Hofflächen, die z.Zt. auf rückwärtige Hofflächen führen und als PKW-Stellplätze benutzt werden. Diese Flächen für den ruhenden Verkehr wurden im wesentlichen ohne Änderung übernommen. Die Hofflächen bleiben aufgrund topographischer Gegebenheiten auf der Höhe der vorhandenen Kellergeschosse. Sie werden durch eine Schutzbepflanzung gegen die geplante Neubebauung abgeschirmt. Die PKW-Stellplätze für die geplante Bebauung im Bereich der Flächen für den sozialen Wohnungsbau sind aus topographischen Gründen im Anschluß an die Friedensstraße nicht möglich. Aus diesem Grund wurden die notwendigen Stellplätze in kurzem Abstand zur Straße "Am Kirchberg" über das vorhandene städtische Gelände, das bereits von der DRK-Station als Zufahrt benutzt wird, angeschlossen. Seitens des Hessischen Straßenbauamtes wurden hiergegen keine Einwendungen erhoben. Der fußläufige Zugang für die geplante Neubebauung kann weiterhin über die Friedensstraße erfolgen. Durch diese Anordnung werden die zu erwartenden Immissionen für das Baugebiet auf ein Mindestmaß begrenzt.

Im südlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind keine zusätzlichen Erschließungsaufwendungen erforderlich. Die geplante gartenseitige Bebauung kann über vorhandene Hofflächen und durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit, die in der Bauleitplanung dargestellt ist, sichergestellt werden. Zusätzliche Immissionen treten dadurch nicht auf, da diese Hofflächen z.Zt. bereits als Zufahrt für vorhandene Garagen genutzt werden. Zur Vermeidung zusätzlicher befestigter Flächen ist eine Realisierung der Neubebauung nur dann möglich, wenn die vorhandenen Nebengebäude abgebrochen werden.

#### Ver-und Entsorgung:

Die vorhandene Wohnbebauung ist bezüglich der Be- und Entwässerung an die Friedensstraße angeschlossen. Für die geplante Neubebauung wird bereits ein Entwässerungsentwurf aufgestellt, der gemäß § 44 HWG dem Wasserwirtschaftsamt zur Genehmigung vorgelegt wird. Die Löschwasserversorgung ist nach Auffassung der örtlichen Feuerwehren sichergestellt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes III. Bei der Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten ist hierauf Rücksicht zu nehmen.

Kosten: Aus der Verwirklichung der Planung entstehen für die Stadt Kronberg keine zusätzlichen Kosten.

#### Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BBauG sind nicht erforderlich.

Größen: Gesamtfläche des Plangebietes 0,835 ha  
Flächen für den sozialen Wohnungsbau 0,489 ha  
Flächen des allgemeinen Wohngebietes 0,346 ha  
Vorhandene Einwohnerzahl 90 Einwohner  
Geplanter Einwohnerzuwachs ca. 40 Einwohner  
Die vorhandene Dichte beträgt 108 Einwohner/ ha  
Nach Realisierung der Planung ist mit einer Dichte  
von 155 Einwohner / ha zu rechnen.

März 1982