

26.08.2009

STADT
KRONBERG i. Ts.

Bebauungsplan
gem. § 13a BauGB+

„Friedrichstraße / Schillerstraße -
1. Änderung, Teilbereich 1“
in Kronberg / Schönberg

Begründung

PLANUNGSTEAM

Dipl. Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0
Fax 06151 - 539309-28
www.planungsteam-hrs.de

PLANUNGSTEAM-HRS

1.0 Planungsanlass und Planungsziele

Die Flurstücke 37/4, 37/5 und 37/6 (jetzt Flurstück 37/8) in der Flur 4 der Gemarkung Schönberg sind in dem seit dem 26.04.2008 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 314 „Friedrichstraße / Schillerstraße“ als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Hintergrund dieser Ausweisung war die Absicht, die Flächen wertgleich gegen eine Fläche im Stadtpark zu tauschen. Die vorgenannte Gemeinbedarfsfläche sollte zur Erweiterung des Parkplatzangebotes im Ortskern dienen. Da die Grundstückseigentümer Abstand von dem vereinbarten wertgleichen Tausch genommen haben, kann die Stadt die Absicht, neue Parkplatzflächen zu schaffen, nicht mehr weiterverfolgen. Dies ist zwar bedauerlich, da aber weder durch eine Erweiterung der Taunushalle noch durch andere zukünftige Nutzungen ein zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht, besteht grundsätzlich kein rechtliches Erfordernis für die Ausweisung weiterer Stellplatzflächen in diesem Bereich.

Ziel des Bebauungsplanes ist daher, die vormals als Gemeinbedarfsfläche dargestellte Grundstücksfläche in die angrenzende Fläche des Allgemeinen Wohngebietes zu integrieren und sie wieder als ‚nicht überbaubare Fläche‘ festzusetzen, wie der größte Teil der Fläche auch im Bebauungsplan Nr. 310 „Friedrichstraße“, der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 314 „Friedrichstraße / Schillerstraße“ aufgehoben wurde, ausgewiesen war. Allerdings war hier die Fläche noch als Mischgebiet festgesetzt.

Auch aus städtebaulichen Gründen wird von einer Bebauung dieses Grundstücks abgesehen. Durch eine zusätzliche Bebauung würde der städtebaulich wünschenswerte Abstand der Wohnbebauung zur Gemeinbedarfsfläche und damit zu störenden Nutzungen (Parkplatzsuchverkehr) stark eingeschränkt. Die Beibehaltung eines unbebauten Bereiches um die Kirche zur Verbesserung der Sichtbeziehungen ist ebenfalls ein wichtiges städtebauliches Kriterium zur Ausweisung einer nicht überbaubaren Fläche.

2.0 Plangeltungsbereich

Der Teilbereich 1 der Bebauungsplanänderung liegt im Ortskern von Kronberg / Schönberg, südlich der Friedrichstraße und westlich der Kirche St. Alban.

Der Plangeltungsbereich beinhaltet die Grundstücksflächen der folgenden Flurst. Nrn. 37/4, 37/5, 37/6, (jetzt 37/8) der Flur 4, die eine Fläche von ca. 300 qm aufweisen.

3.0 Rechtsgrundlagen

Die Bebauungsplanänderung wird gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in der u.a. Fassung berücksichtigt.

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).

- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).
- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. 2005 I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2007 (GVBl. I S. 757).
- **Hessisches Naturschutzgesetz** (HENatG) in der Fassung vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851).

4.0 Verfahren

Für das Bebauungsplanverfahren soll von den Beschleunigungsmöglichkeiten des neuen § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – Gebrauch gemacht werden.

Im § 13a BauGB, der durch die Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 neu in das BauGB übernommen wurde, wird geregelt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Dies ist nur dann möglich, wenn die darin festgesetzte Grundfläche entweder weniger als 20.000 qm beträgt oder 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm und auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Da die o.g. Kriterien erfüllt sind, wird das Aufstellungsverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB, einen Umweltbericht sowie die Erarbeitung einer zusammenfassenden Erklärung kann verzichtet werden.

5.0 Übergeordnete Planungen / Verbindliche Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsbereich – Bestand“ ausgewiesen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Frankfurt / Region Rhein-Main ist der Plangeltungsbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Er liegt im quantitativ festgesetzten Heilquellenschutzgebiet (Theodorus-Quelle) der Zone D. Die in dieser Zone vorgegebenen Schutzmaßnahmen sind zu beachten.

6.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind keine Einschränkungen der gem. § 4 (2) und (3) BauNVO zulässigen Nutzungen festgesetzt.

7.0 Verkehrserschließung

7.1 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücksfläche des ‚Allgemeinen Wohngebietes‘, und der nördlich angrenzenden Fläche, auf der im Bebauungsplan „Friedrichstraße / Schillerstraße“ eine überbaubare Fläche festgesetzt ist, erfolgt von der südlich und südöstlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche, wobei von dem westlich an der Kirche vorbeiführenden Fußweg, zum Schutz der Fußgänger und Fahrradfahrer, keine Ein- und Ausfahrten zulässig sind.

7.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg ist zu beachten. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind nur Stellplätze und Zufahrten zulässig.

8.0 Grünordnerische Belange

Der als schützenswert eingestufte Einzelbaum auf dem privaten Grundstück ist aus Gründen des Ortsbildschutzes zu erhalten. Zusätzlich sind auf den privaten Grundstücken 30% der Freiflächen mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Diese Festsetzung wird zur Stützung der vorhandenen Gebietsfauna beitragen, und zusammen mit der Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für die Stellplätze und Zuwegungen einer weiteren Versiegelung bisher funktionsfähiger Bodenoberflächen entgegenwirken.

9.0 Hinweise und Empfehlungen

Um der Forderung der Denkmalschutzbehörde Abtg. Archäologie gerecht zu werden, wurde ein Verhaltenshinweis bei möglichen Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weiter wird noch darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Heilquellenschutzgebiet befindet und dass keine altlastenverdächtigen Flächen im Plangebiet vorhanden sind.

Ein weiterer Unterpunkt weist auf die Beachtung der von der Stadt Kronberg erlassenen Satzungen - Stellplatzsatzung, Satzung zum Schutz der Grünbestände sowie Zisternensatzung - hin.

10.0 Planungsstatistik

Plangeltungsbereich B-Plan 1. Änderung, Teilbereich 1 301 qm