

08.09.2011

**STADT
KRONBERG i. Ts.**

Bebauungsplan
gem. § 13a BauGB

„Friedrichstraße / Margarethenstraße /
Klosterstraße / südliche Wiesenau“
- 1. Änderung

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

Teile der Flurstücke 24/1 und 189/25 in der Flur 4 der Gemarkung Schönberg sind in dem seit dem 14.01.2009 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 316 „Friedrichstraße / Margarethenstraße / Klosterstraße / südliche Wiesenau“ als Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Eigentümerin der genannten Grundstücke (Wiesenau 6) hat gegen den rechtskräftigen Bebauungsplan geklagt, da eine Fläche ihres Grundstücks Wiesenau 6 als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen ist.

Es wurde ein Mediationsverfahren durchgeführt. Am 16.06.2010 wurde eine Mediationsvereinbarung geschlossen, nach der der Bebauungsplan geändert werden soll. Die bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche auf Teilen des Grundstücks Wiesenau 6 soll reduziert werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, den in der Mediationsvereinbarung festgelegten und abgegrenzten Bereich, der vormals als Verkehrsfläche ausgewiesen war, als nicht überbaubare Fläche im Allgemeinen Wohngebiet festzusetzen.

Durch die Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche werden die funktionalen und gestalterischen Belange der Verkehrsführung im Bereich der Straße ‚Wiesenau‘ nicht beeinträchtigt.

2.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Ortskern von Kronberg / Schönberg, östlich der Straße ‚Wiesenau‘ und nördlich der Friedrichstraße.

Der Plangeltungsbereich beinhaltet die Grundstücksflächen der Flurstücke Nr. 24/1 und 189/25 der Flur 4, Gemarkung Schönberg. Die beiden Flurstücke weisen eine Größe von ca. 257 qm auf.

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) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), 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)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180)

- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24. 03.2010 (GVBl. I S. 119)

4.0 Verfahren

Für das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes soll von den Beschleunigungsmöglichkeiten des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - Gebrauch gemacht werden.

Im § 13a BauGB 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 - es wird keine zusätzliche Grundfläche ausgewiesen - 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 sowie im RegFNP 2010 (Vorlage zur Genehmigung) ist der Plangeltungsbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes, befindet sich aber im quantitativ festgesetzten Heilquellenschutzgebiet der Zone D (Theodorus-Quelle). Die in dieser Zone vorgegebenen Schutzmaßnahmen sind zu beachten.

6.0 Planungsrechtliche, bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Hinweise und Empfehlungen werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

7.0 Verkehrserschließung

Das Grundstück Wiesenau 6 wird über die Straße ‚Wiesenau‘ erschlossen. Durch die Reduzierung der Verkehrsfläche werden die funktionalen und gestalterischen Belange der Verkehrsfläche ‚Wiesenau‘ nicht beeinträchtigt.

8.0 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

9.0 Altlastenkataster

Eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters ergab, dass auf dem Grundstück Wiesenau 6 keine Altlasten zu verzeichnen sind. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind nicht bekannt.

10.0 Grünordnerische Belange

Die Grünordnerischen Belange werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

11.0 Planungsstatistik

Plangeltungsbereich B-Plan 1. Änderung	ca. 257 qm
Allgemeines Wohngebiet	ca. 235 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 22 qm