

04.09.2008

STADT KRONBERG i. Ts.

Bebauungsplan

„Friedrichstraße / Margarethen-
straße / Klosterstraße / südliche
Wiesenu“

in Kronberg / Schönberg

Begründung

PLANUNGSTEAM
Dipl. Ing. Dieter Hösel
Dipl. Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25A Telefon 0 61 51-53 93 09-0
64293 Darmstadt Fax 0 61 51-53 93 09-28
info@planungsteam-hrs.de www.planungsteam-hrs.de

1.0 Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Kronberg / Schönberg, nördlich der Friedrichstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt einerseits an die Hauptdurchfahrtsstraße von Schönberg – die Friedrichstraße – und ist damit Bestandteil des direkten Ortskerns; die übrigen begrenzenden Straßen liegen dem Ortskern abgewandt in einem ruhigen Wohngebiet. Entlang der Friedrichstraße besteht ein großer Veränderungsdruck, der durch bereits erfolgte bzw. beabsichtigte Neubauten auf der gegenüberliegenden Straßenseite ausgelöst wird. Auch entlang der eher dem Wohnen vorbehaltenen Margarethen- und Klosterstraße ist zukünftig mit Veränderungen zu rechnen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll einerseits die bestehende schützenswerte Struktur des Gebietes gesichert werden, andererseits sollen Festsetzungen getroffen werden, die den heutigen Anforderungen an gesundes Wohnen Rechnung tragen. Darüber hinaus sollen durch entsprechende Festsetzungen die geänderten Anforderungen an die Geschäftsnutzung im Ortskern gewürdigt werden.

2.0 Plangeltungsbereich

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet liegt im Ortskern von Kronberg / Schönberg, nördlich der Friedrichstraße.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Klosterstraße und die Flurstücke nördlich der Grundstücke Wiesenau 6 und 2;

im Osten durch die an die Grundstücke Wiesenau 2 angrenzende Bachparzelle;

im Süden durch die Friedrichstraße;

im Westen durch die Margarethenstraße.

Der Plangeltungsbereich beinhaltet die folgenden Parzellen:

Flur 4, Fl.St.Nr. 11/8, 11/13, 11/12, 12/2, 16/2, 7/2, 7/3, 6/2, 11/9, 11/10, 11/5; 8/3, 8/2, 4/2, 8/4, 4/1, 3/1, 70/9, 2/2, 70/8, 7/1, 70/7, 67/11, 68/32, 67/1, 66/2, 65/3, 65/4, 67/10, 69/7, 69/5, 71/1, 2/3, 1/1, 73/16, 26/3, 24/1, 189/25, 29/6, 28/2, 28/1, 29/2, 29/3, 29/4, 30/2.

3.0 Rechtsgrundlagen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird im Plangeltungsbereich der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Zusätzlich werden weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beinträchtigung der in § 1 Abs. 5 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Da durch die vorgenannten Gründe der Anwendung des § 13 BauGB nichts entgegensteht, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des „verein-

fachten Verfahrens“ gemäß § 13 BauGB. Von einer Umweltprüfung kann deshalb abgesehen werden.

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 Gesetz vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098) m.W.v. 12.09.2006.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. 04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**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 Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I, Nr. 23, S. 662).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** – BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1381).
- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I, S. 142).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Hessisches Naturschutzgesetz** - HENatG) in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305).

4.0 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 „gemischte Baufläche“ und „Wohnbaufläche“ dargestellt (MI entlang der Friedrichstraße und der Straße Wiesenau, alle übrigen Bereiche WA).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

5.0 Städtebauliche Situation / Bestand

Das Plangebiet liegt im alten Ortskern von Kronberg / Schönberg. Die Ortsdurchfahrt ist geprägt von einem Nebeneinander z.T. auch aufgestockter alter Bausubstanz, die sich hauptsächlich in der Nähe der unter Denkmalschutz stehenden Kirche „St. Alban“ befindet, und einigen neueren Geschäftsgebäuden.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Friedrichstraße ist überwiegend mit 2-geschossigen Wohn- und Wohn-/Geschäftsgebäuden bebaut. 2 Gebäude (Fried-

richstraße 64 und Friedrichstraße 56 - östl. Bebauung) können als erhaltenswert eingestuft werden. Das Gebäude Friedrichstraße 68 fällt zusätzlich durch seine höhere Geschossigkeit (3) und untypische Dachgestaltung auf. Sämtliche Grundstücke an der Friedrichstraße weisen keinen einheitlichen Zuschnitt auf. Manche von ihnen sind in ihren Freiflächen sehr eingeschränkt, andere weisen dagegen tief in den Block hineinreichende schmale Gärten oder Zufahrten zu den im hinteren Bereich liegenden Grundstücken auf.

Entlang der Margarethenstraße befinden sich ausschließlich 2-geschossige Wohngebäude mit den dazugehörigen Nebenanlagen. Es handelt sich dabei um ein auf beide Grenzen gebautes Einzelhaus, zwei Doppelhaushälften sowie eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise.

Die im Geltungsbereich liegende Seite der Klosterstraße setzt sich in ihrer Bebauung durch die größeren Baumassen sowie die höhere Geschossigkeit ab. Hier finden sich Wohngebäude, die bis zu 4 Geschosse aufweisen. Die 2-geschossige Bebauung neueren Datums an der Ecke Margarethenstraße / Klosterstraße passt sich, trotz der großen Gebäudefläche, durch ihre Kleinteiligkeit, die Dachausbildung sowie die Materialwahl (Holzverbreterung) positiv in das Straßenbild ein. Im unteren Bereich der Klosterstraße / Ecke Wiesenau befindet sich allerdings auch eine 4-geschossige Wohnbebauung aus den 60 er Jahren, z.T. mit Flachdach, die in der Nachbarschaft keine gestalterische Entsprechung findet. Dieser große zusammenhängende Gebäudekomplex (Klosterstraße 1 / Wiesenau 5) ist trotz des Rücksprungs eines Gebäudeteils, der die Baumasse strukturieren soll, als städtebaulicher Mißstand zu werten.

Auf den Grundstücken Wiesenau 4 und 6 befinden sich zwei kleinere 2-geschossige Einzelhäuser mit nur geringem Freiflächenanteil. Für das im Geltungsbereich gelegene Grundstück Wiesenau 2 liegt ein genehmigter Bauantrag vor. Auf der bereits freigeräumten Fläche wird in naher Zukunft ein 2-geschossiges Wohngebäude mit größerer Kubatur entstehen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Wiesenau 3) befindet sich ein Gebäude, das durch sein Mansarddach auffällt.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine denkmalgeschützten Objekte zu verzeichnen.

Die Freiflächen der Grundstücke sind größtenteils als Grünflächen angelegt. Nur untergeordnet befinden sich hier auch Stellflächen für Pkw.

6.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke entlang der Friedrichstraße werden als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Die übrigen Flächen sind als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. Ansonsten sind keine Einschränkungen der gem. § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Im „Mischgebiet“ sind die gem. § 6 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen mit Ausnahme von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten zulässig. Damit wird der vorhandenen Nutzungsstruktur Rechnung getragen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche

Die zulässige Überbauung wird durch die in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Flächen geregelt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der Gebäude ist über die maximal zulässigen Vollgeschosse geregelt. Bis auf ein erhaltenswertes Gebäude an der Ecke Friedrichstraße / Wiesenau ist die Bebauung an der Friedrich- und der Margarethenstraße in Übereinstimmung mit dem überwiegenden Teil der bestehenden Bebauung nur 2-geschossig festgesetzt. In der Klosterstraße ist im oberen Bereich eine 2-geschossige, im unteren Bereich eine 3-geschossige Bebauung zulässig, wobei im gesamten Plangebiet ein Kniestock von max. 0,5 m ausgeführt werden darf.

6.3 Bauweise

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Die überbaubaren Flächen ergeben sich aus den Flächen, die durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen und Baulinien bestimmt werden.

6.4 Zulässigkeit von Garagen, Tiefgaragen und Nebengebäuden

Die Errichtung von Garagen und Tiefgaragen ist auf die überbaubare Fläche sowie auf die dafür ausgewiesenen Flächen beschränkt. Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Vorgartenbereiche frei von Garagenbauten sowie Nebenanlagen bleiben und dass ausreichend unversiegelte Freiflächen zur Erholung sowie zur Klimaverbesserung zur Verfügung stehen.

7.0 Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie

Um dem Ziel der allgemeinen Energieeinsparung gerecht zu werden, wird im Plangebiet die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Solarthermie) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird einerseits den immer schneller steigenden Energiepreisen Rechnung getragen und andererseits eine umweltschonende und von den Energieerzeugern weitestgehend unabhängige Möglichkeit der Energiegewinnung bzw. Heißwasserbereitung ermöglicht.

8.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO Festsetzungen zu den aufgeführten Gestaltungsthemen getroffen. Durch Berücksichtigung der vorhandenen Ortsstruktur ist eine positive Entwicklung des Ortsbildes beabsichtigt.

Dachausbildung

Die festgesetzte Dachausbildung orientiert sich hauptsächlich am Bestand. Aus diesem Grund sind nur Dächer mit einer Neigung zwischen 35 und 45° bzw. erdfarbene Rot- und Brauntöne für die Dacheindeckung zulässig. Metalldeckungen sind nicht zulässig. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Gaubengestaltung und zur Ausführung von Zwerchgiebeln getroffen.

Gestaltung der Fassaden

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im alten Ortskern von Schönberg befindet, sind bei den noch vorhandenen Fachwerkgebäuden die Gestaltungsmerkmale der bestehenden Bebauung zu berücksichtigen. An der Friedrichstraße bzw. Wiesenau befinden sich 2 Fachwerkhäuser, deren Fassaden durch diese Festsetzungen geschützt werden sollen. Gleichzeitig soll durch die weiteren Festsetzungen zur Fassadengestaltung - zurückhaltende Farbgebung und Verbot bestimmter Materialien - dieser gewachsenen Umgebung Rechnung getragen werden.

Werbeanlagen und Warenautomaten

Durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen soll sicherstellt werden, dass das Ortsbild nicht durch optisch störende Elemente beeinträchtigt wird.

9.0 Hinweise und Empfehlungen

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

10.0 Verkehrserschließung

10.1 Individualverkehr

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine Planung im Bestand handelt, ist die Erschließung der Gebäude durch die bestehenden Erschließungsstraßen Friedrichstraße, Margarethenstraße, Klosterstraße und Wiesenau sichergestellt.

Die vorgenannten Straßen sind in ihrer bisherigen Dimensionierung in der Lage, die vorhandene Verkehrsbelastung zu bewältigen.

10.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Dabei ist die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg zu beachten.

Im Bereich der Margarethen- und Klosterstraße befinden sich ausgewiesene öffentliche Stellplätze.

10.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch die Buslinie 71 ist das Plangebiet an die Kernstadt Kronberg (S-Bahnhof) angebunden. Die Bushaltestelle befindet sich an der östlichen Friedrichstraße.

11.0 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)

11.1 Energieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Da durch den Bebauungsplan keine weiteren überbaubaren Flächen ausgewiesen werden ist davon auszugehen, dass sich die Ver- und Entsorgungssituation innerhalb des Plangebietes nicht verändern wird. Somit kann die gesamte technische Infrastruktur als gesichert gelten.

Versorgungsträger für Strom ist die Süwag Energie AG, Frankfurt.

Versorgungsträger für Gas ist die Mainova, Frankfurt.

Die Wasser- und Löschwasserversorgung sind ebenfalls gesichert. Die Stadt Kronberg ist mit ihren Stadtteilen Mitglied des Wasserbeschaffungsverbandes „Taunus“.

Die Beseitigung des Schmutzwassers aus den Haushalten und des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt im Mischsystem. Das Abwasser wird über den vorhandenen Hauptsammler dem Klärwerk Kronberg zugeleitet.

11.2 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung (Hausmüll, Sperrmüll, Wertstoffe) ist durch ein von der Stadt Kronberg beauftragtes Entsorgungsunternehmen gewährleistet.

12.0 Altlastenkataster

Eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters ergab, dass folgende Altstandorte zu verzeichnen sind: Friedrichstraße 66 und 68 sowie Margarethenstraße 10.

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind nicht bekannt. Vor der Umnutzung oder Neubebauung ist daher die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden zu beteiligen.

13.0 Grünordnerische Belange

13.1 Bestand

Der von Friedrichstraße, Margarethenstraße, Klosterstraße und Wiesenau begrenzte Teil des Plangebietes wird durch bereits bebaute Grundstücke geprägt, die vorwiegend entlang der den Block begrenzenden Straßen angeordnet sind. Darüber hinaus befinden sich einzelne Gebäude auch im Blockinnenbereich, durch die der Anteil der begrünten Freiflächen mehr oder weniger stark eingeschränkt ist. Eine größere zusammenhängende Grünfläche bilden jedoch noch die Grundstücke Nr. 8/2 – 8/4, 2/2 sowie der überwiegende Teil von Parzelle 1/1 und der hintere Bereich von 11/12. Sie sind als Zier- oder Nutzgärten angelegt und verfügen teilweise über einen dichteren Baumbestand. Darüber hinaus ist eine Fläche an der Margarethenstraße bisher noch nicht bebaut und als Nutzgarten bewirtschaftet.

Das Areal östlich der Wiesenau wird im aktuellen Zustand von der umfangreichen geräumten Fläche (Flst. 28/2, 29/6 u.a.) geprägt, die in naher Zukunft bebaut werden soll. Sie wird im Osten / Nordosten von der Parzelle des Westerbachs begrenzt. Auf den

Grundstücken Wiesenau 4 und 6 sind die Freiflächen um die bestehenden Gebäude sehr gering bemessen.

13.2 Planung

Private Grünflächen – Uferbepflanzung am Westerbach

Die ökologischen Funktionen des Westerbaches sollen durch die Erhaltung / das Anpflanzen vom Ufergehölzen dauerhaft wiederhergestellt bzw. sichergestellt werden.

Es ist vorgesehen den Abschnitt des Baches im Bereich des Grundstückes Wieseau 2 im Jahr 2007 zu renaturieren.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Zur Gestaltung des Ortsbildes und des Wohnumfeldes wie auch zur Aufwertung der Freiflächen als Lebensraum für die lokalen Tiergemeinschaften sind die nicht bebauten oder befestigten Flächen gärtnerisch anzulegen, wobei der Anteil heimischer Gehölze mindestens 30% betragen muss.

13.3 Eingriff- / Ausgleich

Im Plangebiet ist die Nutzung bereits über § 34 BauGB zulässig. Aus diesem Grund kann von einer Eingriff- und Ausgleichsberechnung abgesehen werden.

14.0 Planungsstatistik

Plangeltungsbereich B-Plan	14.050 qm
Öffentliche Verkehrsflächen ca.	880 qm
Mischgebiet ca.	3.325 qm
Allgemeines Wohngebiet ca.	9.845 qm