

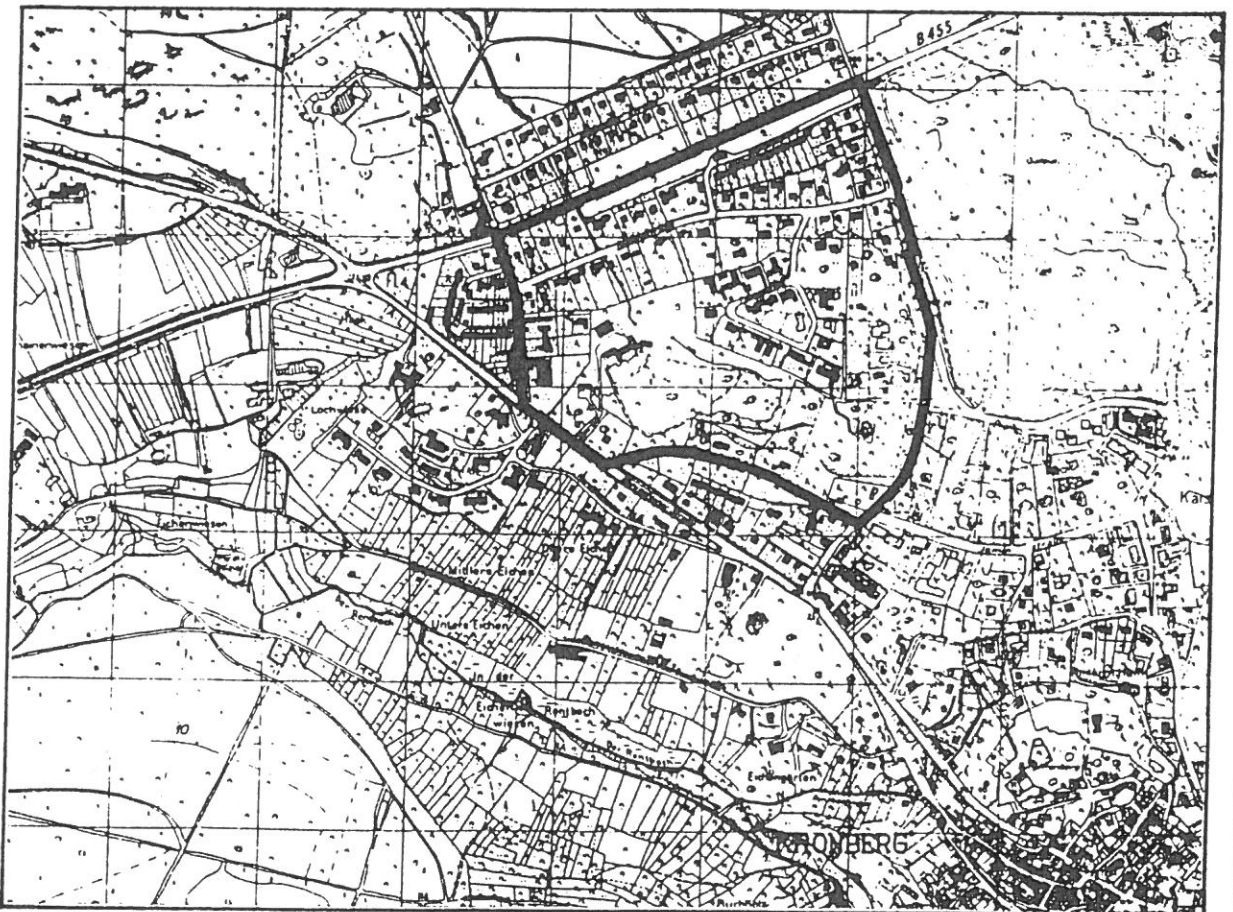
# Stadt Kronberg im Taunus Bebauungsplan 'Guaitapark' mit integriertem Landschaftsplan

## Begründung

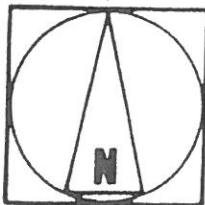
Bearbeitung des Teilbereiches  
Landschaft/Grünordnung:

MARTIN SEEBAUER  
KARL WEFERS

FREIE LANDSCHAFTS-  
ARCHITEKTEN BDLA



### planungsgruppe 4



Peter Dittmer · Jens - P. Kruse · Paul M. Löße  
Dipl. - Ingenieure, Architekten und Stadtplaner SRL  
MommSENstr. 58 · 1000 Berlin 12 · Tel. 323 80 18  
Berlin, den 11. 12. 1989 Gez.: *Amme...*



STADT KRONBERG IM TAUNUS

GEMARKUNG KRONBERG

BEBAUUNGSPLAN "GUAITAPARK"

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

BEGRÜNDUNG

ENTWURF FÜR DAS ÄNDERUNGSVERFAHREN GEMÄSS § 3 Abs. 3 SATZ 2 BauGB IN  
VERBINDUNG MIT § 13 Abs. 1 SATZ 2 BauGB

| INHALTSVERZEICHNIS |   | SEITE |
|--------------------|---|-------|
| 1                  | RECHTSGRUNDLAGE   | 3     |
| 2                  | GELTUNGSBEREICH   | 3     |
| 3                  | ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN  | 4     |
| 4                  | VERANLASSUNG  | 4     |
| 5                  | SITUATIONSANALYSE   | 5     |
| 5.1                | Historische Entwicklung   | 5     |
| 5.2                | Nutzung und Bebauung  | 6     |
| 5.3                | Verkehrerschließung   | 9     |
| 5.4                | Emissionen / Immissionen  | 10    |
| 5.5                | Ver- und Entsorgung   | 10    |
| 6                  | LANDSCHAFTSANALYSE  | 11    |
| 7                  | ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES  | 16    |
| 7.1                | Landschaftsplanung  | 16    |
| 7.2                | Siedlungsentwicklung  | 16    |
| 7.3                | Verkehrsplanung   | 17    |
| 7.4                | Immissionsschutz  | 17    |
| 8                  | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES  | 18    |
| 8.1                | Art und Maß der baulichen Nutzung   | 18    |
| 8.2                | Die Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke   | 23    |
| 8.3                | Denkmalschutz   | 23    |
| 8.4                | Verkehrerschließung   | 24    |
| 8.5                | Immissionsschutz  | 25    |
| 8.6                | Grünflächen   | 26    |
| 8.7                | Wasserflächen   | 27    |
| 8.8                | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung<br>der Landschaft  | 28    |
| 8.9                | Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für<br>Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und<br>Sträuchern | 29    |
| 9                  | GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN   | 30    |
| 10                 | DURCHFÜHRUNG  | 31    |
| 11                 | KOSTEN UND FINANZIERUNG   | 31    |

## B E G R Ü N D U N G

### 1 RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. I, S. 1093) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) vom 25.2.1952 in der Fassung vom 1.4.1981 (GVBl. I, S. 66) als Satzung aufgestellt. Gemäß § 233 BauGB (Überleitungsvorschriften für die Bauleitplanung) sind die Vorschriften der §§ 1, 2 Abs.4 und 5, 2a Abs. 2-4, 5, 9, 9a und 13a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2665).

Der auf der Grundlage des § 4 des Hessischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz-HENatG) vom 19.9.1980 (GVBl. II 881-17) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellte Landschaftsplan wurde gemäß § 9 Abs. 4 BBauG mit seinen Darstellungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Guaitapark" umfaßt ein ca. 21,1 ha großes, überwiegend bebautes Gebiet im Stadtteil Kronberg.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Bundesstraße 455,
- im Osten durch die Viktoriastraße und die Merianstraße,
- im Süden durch den Kreuzenäckerweg,
- im Südwesten durch die Königsteiner Straße (L 3005),
- im Westen durch die Straße "Am Aufstieg".



### 3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

Im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Darüberhinaus ist eine Teilfläche des privaten Parkgrundstücks der Villa ter Meer und eine städtische Fläche entlang der B 455 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

### 4 VERANLASSUNG

Bauvorhaben im Planungsgebiet waren bisher nach § 34 BBauG bzw. BauGB zu beurteilen. Dieses führte in den meisten Fällen zu Auseinandersetzungen über die generelle Zulässigkeit, das Maß der baulichen Nutzung, die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück und über die Erhaltung des vorhandenen, überwiegend wertvollen Baumbestandes.

Seit 1981 sind in verstärktem Umfang Bestrebungen bekannt, die vorhandenen Grundstücke weiter zu teilen und teilweise mit Mehrfamilienhäusern bis zu einer Ausnutzung in der GFZ von 0,6 zu bebauen. Eine solche Entwicklung würde längerfristig zu einer erheblichen Veränderung des Siedlungscharakters und letztlich auch zum Verlust des wertvollen Baumbestandes führen.

Die Bürgeranhörung am 15.2.1985 ergab, daß das Schwergewicht der widerstreitenden Interessen die Grundstücke "Am Winkelbach" 5 und "Kreuzenäckerweg" 10 betrifft. Die Mehrheit der Anlieger hat sich generell gegen eine intensive Bebauung dieser Grundstücke ausgesprochen. Nach den eingereichten Bauvoranfragen sollten auf dem Grundstück "Am Winkelbach" 5, zusätzlich zu der vorhandenen Villa, sieben weitere Wohnhäuser, zum Teil als Mehrfamilienhäuser, errichtet werden. Als Ausnutzung dieser Grundstücke wurde eine GFZ von 0,4 angestrebt. Auf dem Grundstück Kreuzenäckerweg 10, das sich bis zum Winkelbach erstreckt, sollten seinerzeit 2 Wohnhäuser errichtet werden, eins davon am Winkelbach und eins am Kreuzenäckerweg.

Aus den vorgenannten Gründen und zur Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsplanung wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes waren gemäß § 1 Abs. 7 BBauG die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 6 BBauG genannten Grundsätze zu berücksichtigen.

## 5 SITUATIONSANALYSE

### 5.1 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Der nördliche Teil des Planbereiches war der ehemalige Viktoriapark, der außer einem pavillonartigen Gebäude keine weitere Bebauung aufwies.

Das übrige Plangebiet bestand ursprünglich aus fünf größeren privaten Parkanlagen, von denen die Parkanlage um die Villa Guaita dominierend war. Die Villa Guaita, die im zentralen Bereich des Plangebietes stand, wurde in den 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts als neoklassizistische Villa errichtet und Ende der 50er Jahre dieses Jahrhunderts abgerissen. An der Straße "Am Aufstieg 4/4a" sind nur noch die Nebengebäude dieser Villa vorhanden, die dem Denkmalschutz unterliegen und heute teilweise von einer Gärtnerei genutzt werden.

Im westlichen Teil des Plangebietes liegt die repräsentative Villa ter Meer, die 1936 von Paul Bonatz und Kurt Dübbers erbaut wurde (Königsteiner Straße 24). Zu dem Anwesen gehört auch das Wohnhaus des Fahrers mit Garage. Der ursprünglich von Siesmayer angelegte Park wurde 1936 von Wiepking-Jürgensmann mit Terrassen, Pergolen und Stützmauern neu gestaltet.

Mit der Errichtung der Villa ter Meer wurde auch der Winkelbach im südlichen Abschnitt verlegt. Das ehemalige Bachbett läßt sich anhand der Topographie noch deutlich erkennen.

Im Südosten grenzt das Parkgelände der Villa Kauffmann an, das einschließlich des um die Jahrhundertwende errichteten Landhauses noch weitgehend unverändert erhalten ist (Am Winkelbach 5). Die vorgenannten Anwesen sind in das Denkmalschutzbuch des Landes Hessen eingetragen. Bei den Anwesen Königsteiner Straße 24 und Am Winkelbach 5 bezieht sich die Eintragung nicht nur auf die Gebäude sondern als Sachgesamtheit auch auf die jeweiligen Parkanlagen. Bei der Villa ter Meer wurde der gesamte Park (ausgenommen die Parzelle 285/78), bei der Villa Kauffmann lediglich der nordöstliche Teil des Parkes unter Schutz gestellt.

Nach der Neufassung des Hess. Denkmalschutzgesetzes ist der Schutz unbeweglicher Kulturdenkmäler nicht mehr von der Eintragung in das Denkmalschutzbuch abhängig. Für den Denkmalschutz kommt es nur noch auf die Erfüllung der gesetzlichen Tatbestandsmerkmale an, wonach das Gesetz die Rechtsfolge, nämlich das Vorliegen der Denkmaleigenschaft ausspricht.

Diese Tatbestandsmerkmale sind der Villa Kauffmann nebst zugehörigem Garten vom Landesamt für Denkmalpflege bescheinigt worden. Es kommt deshalb nicht mehr auf die Rechtswirksamkeit des Bescheides vom 22.1.1986 an. Die Unterschutzstellung ist nach neuem Recht bereits vollzogen, so daß dieser Tatbestand "nachrichtlich" zu übernehmen ist.

Im Südwesten schließen weitere große Grundstücke an, die ebenfalls parkartig angelegt sind und einen wertvollen Baumbestand aufweisen.

Im Osten des Plangebietes mit Anschluß an die Viktoriastraße lag ein Parkgelände mit zwei weiteren Villen, die jedoch zu einem nicht mehr genau bestimmbareren Zeitpunkt abgerissen wurden.

Die Guaitastraße wurde aufgrund eines förmlich festgestellten Fluchtlinienplanes aus dem Jahre 1936 errichtet. Die Bebauung beidseitig der Guaitastraße erfolgte im wesentlichen seit den 40er Jahren. Die Taunusstraße wurde nach Abbruch der Villa Guaita aufgrund eines Teilfluchtlinienplanes von 1961 errichtet. Die Bebauung beidseitig der Taunusstraße erfolgte anschließend in den 60er Jahren. Die Doppelhäuser entlang des Fuchstanzweges wurden in den Jahren 1955 und 1956 errichtet. Seit den 60er Jahren fand mit Ausnahme des Geschößwohnungsbaus nördlich der Einmündung der Merianstraße in die Viktoriastraße keine nennenswerte Bebauung im Plangebiet mehr statt.

## 5.2 NUTZUNG UND BEBAUUNG

Mit Ausnahme einer Gärtnerei im westlichen Teil des Plangebietes (Am Aufstieg 2-4) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich Wohnnutzung vor. Die Gärtnerei bewirtschaftet jedoch einen Teil ihrer Betriebseinrichtungen, wie Gewächshäuser u.ä., nicht mehr. Es erscheint deshalb planerisch sinnvoll, diese Grundstücksflächen, die keinerlei Baumbestand aufweisen, einer Wohnbebauung zuzuführen und hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Da der überwiegende Teil des Plangebietes eine aufgelockerte ein- bis zweigeschossige Wohnhausbebauung auf parkartigen Grundstücken aufweist, stellt die dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung an der Merianstraße eine erhebliche Störung des Siedlungscharakters und Landschaftsbildes dar.

Die Grundstücksgrößen liegen im Durchschnitt bei mehr als 1.000 qm.  
Einzelne Grundstücke sind über 5.000 qm groß.

Die Grundflächenzahl (GRZ) schwankt im Geltungsbereich zwischen 0,03  
und 0,25. Bei der Geschoßflächenzahl (GFZ) wird ein Wert von 0,5 nicht  
überschritten.

### 5.3 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Königsteiner Straße als örtliche Hauptverkehrsstraße (L 3005) sowie durch die Merian- und Viktoriastraße.

Der nördliche Gebietsteil wird durch die Guaitastraße mit ca. 5,0 m Fahrbahnbreite und die Straße "Am Aufstieg" erschlossen. Die Ausweisung der Merianstraße als Einbahnstraße führt zu Fremdverkehr in der Guaitastraße in der Verkehrsbeziehung Falkensteiner Stock -Siedlung Roter Hang. Die gestreckte Linienführung der Guaitastraße verleitet zu überhöhten Fahrgeschwindigkeiten. Hier sollten mindestens punktuell Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung getroffen werden.

Die untergeordnete Feinerschließung erfolgt im nördlichen Teil durch die Taunusstraße und den Fuchstanzweg mit ca. 7,0 m Gesamtbreite.

Der südliche Gebietsteil wird durch die befahrbaren Wohnwege "Kreuzenackerweg" und "Am Winkelbach" erschlossen. Der Kreuzenackerweg weist eine Gesamtbreite von 5,0 - 5,5 m auf. Um den Einmündungsbereich in die Merianstraße übersichtlicher gestalten zu können und den Begegnungsfall zu ermöglichen, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine geringe Verbreiterung vorgesehen worden.

Der Wohnweg "Am Winkelbach" weist lediglich eine Parzellenbreite von 3,0 - 4,0 m auf und verfügt als Sackgasse über keine Wendemöglichkeit. Der Weg verläuft zum Teil außerhalb der Parzellengrenzen. Dementsprechend wurden auch die Einfriedigungen zurückgesetzt angeordnet und schaffen einen Bewegungsraum von ca. 5,0 m, der als künftige Verkehrsfläche gesichert werden soll. Ohne in den Baumbestand einzugreifen, soll eine Wendemöglichkeit für Pkw geschaffen werden. Auf eine Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge, insbesondere für die Müllabfuhr, muß aus diesem Grunde verzichtet werden. Die damit gegebenen Erschließungsmängel schließen eine erhebliche Steigerung der Zahl der angeschlossenen Wohneinheiten aus. Wegen der geringen Breite der Erschließungswege eignen sich diese nicht für eine Trennung der Verkehrsarten. Es kommt deshalb nur ein niveaugleicher Ausbau und die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich in Betracht. Dieses ist beim Kreuzenackerweg bereits geschehen.

Mit zwei Bushaltestellen an der Viktoriastraße und Merianstraße ist das Baugebiet an das Liniennetz des FVV angeschlossen. Die Linien 917 und 918 verkehren in Richtung S-Bahnhof Kronberg und nach Königstein.

#### 5.4 EMISSIONEN / IMMISSIONEN

Das Plangebiet wird im Norden von der Bundesstraße 455 Königstein-Oberurssel tangiert. Die B 455 verläuft im westlichen Abschnitt im Einschnitt in bis zu ca. 2,0 m Tiefe und steigt in östlicher Richtung auf bis zu ca. 6,0 m über Gelände.

Nach Angaben des Hess. Straßenbauamtes, Frankfurt, betrug das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen 1984 DTV 24 h = 9.000 Kfz. Eine von diesem Amt erstellte schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, daß die Lärmbelastung an den Außenwänden der am Fuchstanzweg gelegenen Gebäude zwischen 60 und 63,4 dB(A) tags und 52-56 dB(A) nachts beträgt. Diese Werte überschreiten die durch Erlaß eingeführten Planungsrichtpegel nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts z.T. um mehr als 10 dB(A).

Nach Aussagen des Hess. Straßenbauamtes besteht bei einer Lärmbelastung unter 75 dB(A) kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen.

#### 5.5 VER- UND ENTSORGUNG

Die Stadt Kronberg ist Mitglied des Wasserbeschaffungsverbandes Taunus.

Der Planungsbereich ist in dem genehmigten Wasserversorgungsentwurf der Stadt Kronberg aus dem Jahre 1969 enthalten.

Da eine Versorgungsplanung jüngeren Datums nicht vorliegt, soll zur endgültigen Beurteilung der vorhandenen Trink- und Löschwasserversorgung (nach Menge und Druck) eine Überprüfung erfolgen.

Die Stadt Kronberg ist Mitglied des Abwasserverbandes Kronberg.

Im generellen Entwässerungsentwurf für die Stadtteile Kronberg und Schönberg, dem der Regierungspräsident in Darmstadt mit Verfügung vom 14. September 1983 zugestimmt hat, ist das Plangebiet erfaßt. Durch eine zusätzliche Bebauung in größerem Umfang wäre die Überlastung der bestehenden Kanäle im unteren Bereich der Viktoriastraße zu befürchten.

Auch aus diesem Grunde soll nur eine äußerst geringe bauliche Verdichtung zugelassen werden. Der Hochwassergefahr soll u.a. durch Rückhaltung des Regenwassers auf den Grundstücken entgegengewirkt werden.



Aus topographischen Gründen führen einzelne Abwasserleitungen über fremde Baugrundstücke. Hierfür ist die Eintragung von Leitungsrechten erforderlich. Ein über das Grundstück Taunusstraße 4 führendes Leitungsrecht wurde von den Eigentümern beanstandet.

Im fraglichen Fall handelt es sich um ein "Leitungsrecht" zugunsten der Anlieger". Da sich dieses Leitungsrecht in unveränderter Lage mit der vorhandenen Abwasserleitung deckt und darüber bereits ein privatrechtlicher Gestattungsvertrag besteht, wird in der öffentlich-rechtlichen Sicherung eines bestehenden Sachverhalts kein Nachteil für den Antragsteller gesehen.

Wenngleich auch eine Abwasserbeseitigung des Flurstücks 66/10 durch Hebeanlage möglich ist, so werden die dabei bestehenden Gefahren bei möglichen Störungen als schwerwiegender angesehen. Sobald das Leitungsrecht grundbuchlich gesichert ist, kann auf die Festsetzung des Leitungsrechts im Bebauungsplan verzichtet werden.

Die Elektroversorgung ist gesichert und erfolgt von einer Trafo-Station an der Viktoriastraße und zwei weiteren Trafostationen im Umfeld des Bebauungsplanes.

Der Planbereich liegt außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

## 6 LANDSCHAFTSANALYSE

Der Landschaftsplan der Stadt Kronberg auf der Ebene des Flächennutzungsplanes (Stand 1979) und der Landschaftsplan des Umlandverbandes (Stand 1984) bilden die Grundlage für den Landschaftsplan auf der Ebene des Bebauungsplanes. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die Landschaftsplanung für den Bebauungsplan mit der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, der Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz und dem Hochtaunuskreis, als Untere Naturschutzbehörde, abgestimmt. Im Hinblick auf die spezifischen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege waren vertiefende Untersuchungen über die vorhandene Situation notwendig. Diese wurden im Jahr 1984 im Rahmen von verschiedenen Ortsbegehungen und Kartierung durchgeführt.



Die Besonderheit der vorliegenden Landschaftsplanung besteht darin, daß sie im Rahmen eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens für ein im weitesten Sinne bereits bebautes Gebiet aufgestellt wird. Damit soll sichergestellt werden, daß die besondere städtebauliche Situation des Planungsgebietes, die in ihrem überwiegenden Anteil durch landschaftliche Elemente geprägt wird, langfristig erhalten bleibt. Der hohe Anteil von zusammenhängenden privaten Grünflächen hat jedoch nicht nur eine Bedeutung für ein typisches Orts- und Landschaftsbild sondern gewährleistet auch im besiedelten Bereich eine gewisse Naturnähe mit ganz speziellen Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt.

Das Planungsgebiet ist von Nordwesten nach Südosten geneigt. Die Neigung liegt dabei im Mittel bei 8 %, wobei ein Höhenunterschied von 45 m (von 280 m üNN auf 325 m üNN) überwunden wird.

Im Planungsgebiet liegt lehmiger bis steiniger Verwitterungsschutt quartären Alters auf Gesteinen des Vordevons. Seine Mächtigkeit kann mehrere Meter betragen. Untergrundverhältnisse, die der geplanten Bebauung entgegenstehen oder besondere Baumaßnahmen bei Gründungen notwendig machen, sind nicht zu erwarten. Diese allgemeine Baugrundbeschreibung ersetzt keine detaillierte, objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. -untersuchung.

Der Winkelbach durchfließt der Topographie entsprechend den Geltungsbereich von Nordwesten nach Südosten. Der ursprünglich weiter südlich verlaufende Bach wurde mit dem Bau der Villa ter Meer völlig verlegt. Außerdem wurden einzelne Teilabschnitte verrohrt, die damit ihre Funktion für den Naturhaushalt verloren.

Die in den privaten Grünflächen, speziell parallel zum "Kreuzenäckergeweg", vorhandenen Böschungen deuten den ursprünglichen Verlauf des Baches an. Aufgrund von wasserbautechnischen Maßnahmen am Oberlauf im Kronberger Stadtwald führt das Bachbett nur noch bei Hochwasser Wasser. Die übrige Zeit des Jahres fiel es trocken.

Zwischenzeitlich wurde das Umlenkbauwerk am Oberlauf des Winkelbachs nach einem genehmigten Entwurf umgebaut, sodaß der Winkelbach auch bei normalem Niederschlagsmengen eine Wasserzufuhr erhält. Außerdem ist der Bach grundsätzlich als offener Sammler für Dachflächenregenwasser denkbar.

Gegen die Nutzung einzelner Grundwasservorkommen (Quellen) bestehen nach Äußerungen des Hess. Landesamtes für Bodenforschung aus hydrologischer Sicht keine Bedenken.

Die in weiten Teilen sehr extensive Grundstücksausnutzung reduziert auch in den bebauten Bereichen die Oberflächenversiegelung erheblich. Die damit verbundenen positiven Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt waren bei der in Teilbereichen angestrebten Verdichtung der Bebauung zu berücksichtigen.

Die Art der Grundstücksausnutzung und die teilweise extensive Pflege großer Gartenteile in Verbindung mit der umfangreichen Ausstattung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern führt zu der Einschätzung, daß hier zahlreiche wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna vorhanden sind. Dies gilt besonders für den im Plan "Natürliche Grundlagen" als "zusammenhängende landschaftsparkartige oder naturnahe Grünflächen" definierten Bereich.

Die anderen Teile des Geltungsbereiches weisen überwiegend intensiv gestaltete Gartenbereiche auf, die u.a. durch hohe Pflegeintensität und durch den hohen Anteil von standortfremden Ziergehölzen, speziell Nadelgehölzen, gekennzeichnet sind. Diese nicht in den Charakter einer landschaftsparkähnlichen Besiedlung passende Entwicklung führt langfristig zu einem starken Qualitätsverlust innerhalb des gesamten Planungsgebietes. Durch Festsetzungen des Bebauungsplanes, die sich aus der Landschaftsplanung ergeben, kann die Tendenz zu immer mehr "pflegeleichtem Grün" abgewendet werden und die besondere Prägung des Gebietes erhalten bleiben.

Für den landschaftsparkartigen Teil typische Baumarten sind in der Hauptsache Bergahorn, Spitzahorn, Buche, Stieleiche, Roteiche, aber auch die Nadelgehölze Fichte und Douglasanne. Weitere häufig vorkommende, jedoch nicht bestandsbildende Arten sind Birke, Robinie, EBkastanie, Esche, Erle, Hainbuche, Walnuß und Waldkiefer. Die vereinzelt vorkommenden exotischen Bäume (z.B. Mammutbaum, Ginkgo, Zypressen, Scheinzypressen) haben ihren Ursprung in der Sammelleidenschaft für seltene Pflanzen im 19. Jahrhundert. Diese besonderen Gehölze sind aus gartendenkmalpflegerischen Gründen ebenfalls schützenswert.

Parallel zur B 455 bildet ein dichter Eichen- und Ahornbestand auf der öffentlichen Grünfläche eine geschlossene Kulisse. Die Beeinträchtigung durch den Verkehr auf der B 455 schränkt die Biotopfunktion dieses Streifens ein; auch als Erholungsfläche ist er nicht nutzbar.

Der Zustand der vorhandenen Bäume ist im allgemeinen gut. Speziell bei den Nadelgehölzen, z. B. den Kiefern und Fichten, sind jedoch eindeutige Schädigungen vorhanden. Auch einige Laubbäume sind von altersbedingten Schäden betroffen, die jedoch den Gesamteindruck nicht negativ beeinflussen. Innerhalb der geschlossenen Baum- und Gehölzgruppen sind einzelne abgestorbene Exemplare durchaus eine Bereicherung der Biotopfunktion, müssen aber durch extensive Pflege so in Grenzen gehalten werden, daß der Gesamtbestand nicht beeinträchtigt wird. Generell sollen abgestorbene Bäume durch Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern II. und III. Ordnung ersetzt werden.

Die vorhandenen Baum- und Strauchgruppen haben speziell im B-Plangebiet Guaitapark nicht nur eine Bedeutung für den Naturhaushalt, sondern tragen erheblich zur Prägung des typischen Erscheinungsbildes bei: Erst durch die Bepflanzung wird das Landschaftsbild und damit das gesamte städtebauliche Erscheinungsbild gestaltet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen also sowohl den Naturschutz als auch das Landschaftsbild berücksichtigen.



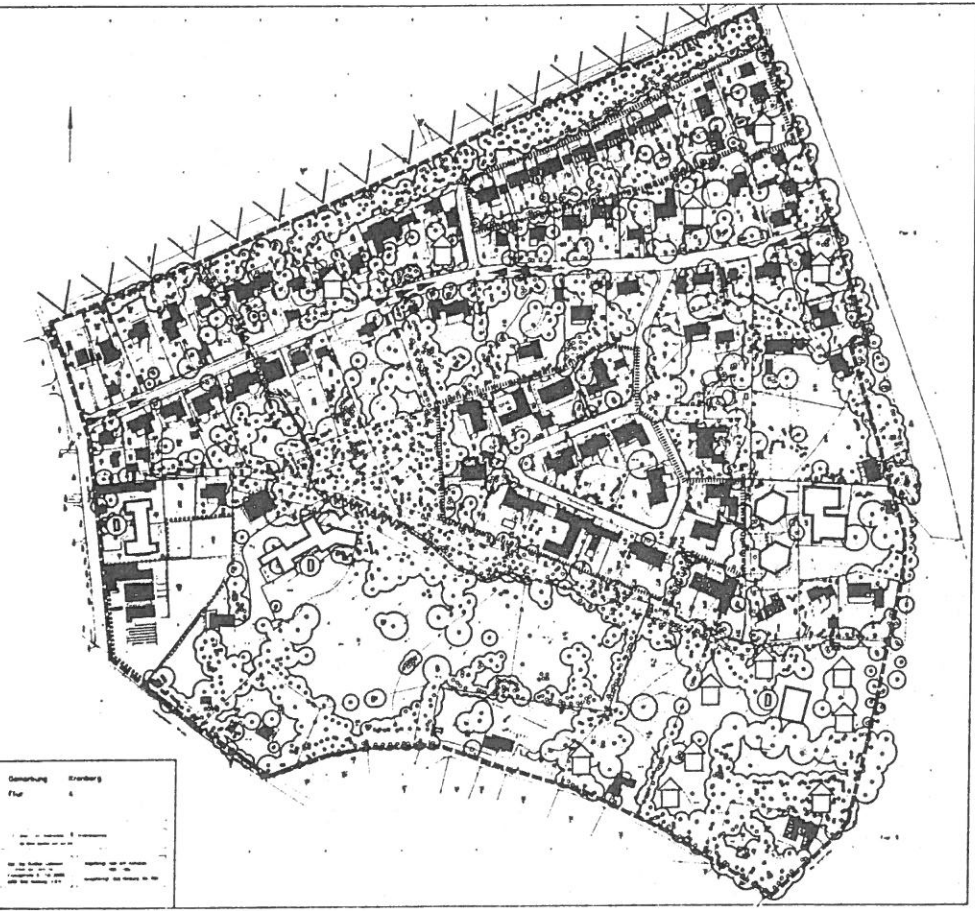
- Zusammenhängender Baum- und Strauchbestand überwiegend Erle und Alnre
- Pflanzlicher Baum- und Strauchbestand prägnante Arten: Bergahorn, Spitzahorn, Buche, Stieleiche, Eiche, Fichte, Douglasie, weitere Arten: Erlene, Ahorn, Kastanie, Linde, Erle, Harleiche, Weibull, Erlene
- Einzelbaum (Büchelgehölz) erhaltenwert
- Einzelbaum (Landschaftsgehölz) erhaltenwert
- sonstige Laub- und Nadelgehölze
- prägnante Laubhecke erhaltenwert
- prägnante Buchhecke erhaltenwert
- zusammenhängende landschaftstypische oder naturnahe Grünflächen erhaltenwert
- extensiv gepflegte Schutzplanzungs- und Beschattungsbereiche
- überwiegend intensiv genutzte Gartenbereiche, dabei keine standortfremde Ziergehölze
- Reste des Weinbaches, nur zeitweise wasserführend
- ehemaliger Verlauf des Weinbaches
- Nebenrinnen über R.R.

**Stadt Kronberg im Taunus  
Bebauungsplan 'Guaitapark'  
mit integriertem Landschaftsplan  
Natürliche Grundlagen**  
M. 1:5.000

Bearbeitung Landschaftsplan:  
PLANUNGSBURO MARTIN SEEBAUER  
Dipl.-Ing. LANDSCHAFTSARCHITECTUR

**planungsgruppe 4**

Planungsbüro Martin Seebauer  
Postfach 10 00 000, D-1000 Berlin 10  
Telefon (030) 20 10 10 10  
Telefax (030) 20 10 10 10



- gebietstypische Bebauung
- denkmalgeschützte Bebauung
- bebaubare Flächen
- Baufläche bzw. Bauverträge
- Bebauung durch Verkehrsraum
- Bebauung durch überhöhte Geschwindigkeit
- Freizeitanlagen und Grünanlagen nicht im Landschaftsplan
- veränderter Bereich

**Stadt Kronberg im Taunus  
Bebauungsplan 'Guaitapark'  
mit integriertem Landschaftsplan  
Bewertung**  
M. 1:5.000

Bearbeitung Landschaftsplan:  
PLANUNGSBURO MARTIN SEEBAUER  
Dipl.-Ing. LANDSCHAFTSARCHITECTUR

**planungsgruppe 4**

Planungsbüro Martin Seebauer  
Postfach 10 00 000, D-1000 Berlin 10  
Telefon (030) 20 10 10 10  
Telefax (030) 20 10 10 10

## 7 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegen nunmehr unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange folgende Ziele zugrunde:

### 7.1 LANDSCHAFTSPLANUNG

- Keine Bebauung der wertvollen Park- und Gartenbereiche im Zuge des heutigen und ehemaligen Verlaufs des Winkelbaches.  
Festsetzung als private Grünfläche-Parkanlage. Schutz und Entwicklung ihrer Funktion für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt.
- Keine öffentliche Durchwegung der privaten Grünfläche zur Vermeidung einer erhöhten Einbruchgefahr und zum Schutz des Winkelbaches.
- Pflegeprogramm für die privaten Grünflächen zur langfristigen Sicherung des Gehölzbestandes.
- Erhaltung und Pflege der wertvollen Baum- und Strauchbestände im gesamten Geltungsbereich, soweit landschaftsprägend oder standortgerecht.
- Sicherung der Wasserführung des Winkelbaches.
- Rückbau des technischen Ausbaus des Baches zur Steigerung der Wertigkeit für den Naturhaushalt; Verlegung des Bachbettes im Bereich der verrohrten Abschnitte.

### 7.2 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

- Erhaltung des aufgelockerten Parksiedlungscharakters (Grundstücksgröße, Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Gebäude- bzw. Grenzabstände).
- Sicherung maßvoller Erweiterungsmöglichkeiten bei bebauten Grundstücken durch An- und Umbauten bzw. Neubauten, soweit der Baumbestand dies zuläßt und ein mit der Nachbarschaft vergleichbares Nutzungsmaß nicht überschritten wird.

- Grundstücksteilung für Neubaumöglichkeiten nur bei überdurchschnittlich großen Grundstücken, soweit der Baumbestand dies zuläßt und die Erschließung gesichert ist.
- Freihaltung der Kronendurchmesser (= Wurzelbereich) der Bäume von Bebauung (überbaubare Grundstücksflächen), soweit diese nicht bereits bebaut sind bzw. zwingende Gründe eine Abweichung erfordern. Dabei soll jedoch ein Mindestabstand zum Stamm von 5,0 m nicht unterschritten werden.
- Begrenzung der Gestaltungsvorschriften auf das Notwendigste, da die Grundstücksgrößen und die starke Durchgrünung die Gebäude wenig in Erscheinung treten lassen. Als Ausnahme sollen Gebäude mit Flachdächern zulässig sein.

### 7.3 VERKEHRSPLANUNG

- Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung in der Guaitastraße.
- Umgestaltung des Fuchstanzweges und der Taunusstraße zum verkehrsberuhigten Bereich, sobald eine Erneuerung der Straßendecke erforderlich wird.
- Verbreiterung der Einmündung des Kreuzenäckerweges in die Merianstraße.
- Schaffung einer Wendemöglichkeit für Pkw am Ende des Wohnweges "Am Winkelbach". Änderung des Grenzverlaufs entsprechend dem Bestand (Fahrbahn, Zäune).

### 7.4 IMMISSIONSSCHUTZ

- Keine Ausweisung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der B 455, da der Bebauungsplan keine Änderung des Verkehrsaufkommens bewirkt und nach Auskunft des Hess. Straßenbauamtes kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen besteht.



## 8 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 8.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung werden die Baugrundstücke im Nahbereich der B 455 als Allgemeines Wohngebiet (WA 2) festgesetzt. Um den Charakter als Villengebiet zu erhalten, sind - mit Ausnahme von Wohnungen - alle übrigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

Das Baugrundstück der Villa ter Meer wird ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA 1) festgesetzt. Künftige Nutzungsmöglichkeiten, z.B. für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie für Schank- und Speisewirtschaften, sollen nicht eingeschränkt werden. Lediglich die hier ebenfalls unerwünschten Ausnahmen werden - mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Alle übrigen Baugrundstücke werden entsprechend der vorhandenen Nutzung als Reines Wohngebiet festgesetzt. Hier dürfen - mit Ausnahme des vorhandenen Geschoßwohnungsbaues an der Merianstraße - Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben, da dieses zu einer weitergehenden Störung des Gebietscharakters führen würde.

Auch im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind mit Ausnahme der Villa ter Meer (WA 1) nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Der von der Erbgemeinschaft Bickerle auf dem Grundstück "Am Winkelbach 5" geplanten intensiven Bebauung kann wegen der erheblichen Störung der naturräumlichen Landschaftsbestandteile nicht entsprochen werden.

Eine weitere Bebauung ist nur außerhalb des dem Denkmalschutz unterliegenden Grundstücksteils möglich und muß hier auf die Landschaftsbestandteile Rücksicht nehmen.

In der Festsetzung niedriger Ausnutzungsziffern nebst tangierenden Festsetzungen zur Sicherung des parkartigen Siedlungscharakters wird keine wesentliche Wertminderung für das Grundstück gesehen, da in Kronberg Nachfrage nach parkartigen Großgrundstücken in entsprechender Umgebung besteht.



Außerdem bestanden vor der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 34 BBauG bzw. BauGB - unter Berücksichtigung aller für die Beurteilung eines Baugesuchs maßgebenden Belange, insbesondere die des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Denkmalschutzes - keine wesentlich anderen Bebauungsmöglichkeiten für das Grundstück.

Der Bebauungsplan setzt westlich der Villa Kauffmann überbaubare Flächen für eine zwingend zweigeschossige Bebauung fest. Damit wird der aus § 16 Abs. 2 des Hess. Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) abgeleiteten Forderung des Hess. Landesamtes für Denkmalschutz entsprochen.

Die mögliche Bebauung am Kreuzenäckerweg ergibt sich aus der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, um einerseits den berechtigten Interessen der Eigentümer nach einer Zweitbebauung auf Grundstücken mit z.T. mehr als 6.000 qm Grundstücksgröße Rechnung zu tragen und andererseits die Grünfläche des Parks nicht weiter einzuengen. Die Bebauung am Kreuzenäckerweg bleibt dennoch kritisch, da sie hier zu einer spürbaren Verdichtung führt, zwischen dem vorhandenen und erhaltenswerten Baumbestand nur wenig Spielraum für eine Bebauung läßt und keine ausreichende Besonnung der Gebäude und Gärten ermöglicht. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes können am Kreuzenäckerweg maximal 4-5 Bauvorhaben mit jeweils maximal 2 Wohnungen errichtet werden. Das bedeutet, daß ca. 8 neue Wohneinheiten entstehen können. Der hierdurch erzeugte zusätzliche Verkehr ist vernachlässigbar gering und wird den Charakter der Straße und das Unfallrisiko nicht wesentlich verändern.

Durch die Festsetzung der parkartigen Teile der Grundstücke als private Grünfläche wird dieser Teil aus der Anrechenbarkeit für das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke herausgenommen. Diesem Umstand wurde durch entsprechende Höherzonung der Ausnutzungsziffern bei den als Bauland verbleibenden Grundstücksteilen Rechnung getragen. Dieses gilt insbesondere für das Grundstück Kreuzenäckerweg 10, wo durch gerichtlichen Vergleich eine Ausnutzung von GRZ 0,11 und GFZ 0,18 für das Flurstück 406/91 beschlossen wurde. Bezogen auf den verbleibenden Baulandteil bleibt bei der festgesetzten GRZ 0,24 und GFZ 0,38 die gleiche Ausnutzungsmöglichkeit erhalten.

Dem Wunsch des Grundstückseigentümers auf Ausweisung eines weiteren Bauplatzes im Norden des Flurstücks 372/66 konnte nicht entsprochen werden. Die Parzelle 372/66 bildet zusammen mit dem im Bereich des ehemaligen Bachbettes liegenden Teil der Parzelle 406/91 die Abrundung der großen privaten Grünfläche, die sich im Westen anschließt. Diese Grundstücke sind von ihrem Charakter her immer Teil der im Flächennut-

zungsplan nicht parzellenscharf dargestellten großen Parkfläche gewesen. Das im Osten an die Parzelle 372/66 angrenzende Grundstück gehört als Gartenteil zu der unter Denkmalschutz stehenden Villa auf der Parzelle 408/97. Insofern ist aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse auch eine andere Beurteilung hinsichtlich der Bebaubarkeit dieser Grundstücke vorgenommen worden.

Der Bebauungsplan wird vor allen Dingen auch deshalb aufgestellt, um die großen freien Grünflächen auf Dauer zu sichern. Das Grundstück 372/66 ist ein Teil dieser großen, zu sichernden Grünfläche. Den Vorstellungen des Grundstückseigentümers nach einer weiteren Bebauungsmöglichkeit ist Rechnung getragen an der bestehenden Erschließungsanlage Kreuzenäckerweg. Der Baukörper ist so gelegt, daß die vorhandenen Bäume bei entsprechenden Schutzmaßnahmen während der Bauzeit keinen Schaden nehmen müssen.

Bedeutsam ist weiterhin die auf dem Grundstück Viktoriastraße 19 geplante Bebauung. Dieses Grundstück hat eine Fläche von ca. 7.500 qm und ist gegenwärtig nur mit einem Wohnhaus bebaut. Im Gegensatz zu den vorgenannten landschaftsparkartigen, naturnahen Grünflächen entlang des Winkelbaches handelt es sich bei diesem Grundstück um überwiegend intensiv gestaltete Gartenbereiche mit einem hohen Anteil standortfremder Ziergehölze. Daraus ergibt sich nicht zwingend die Freihaltung dieses Grundstückes von weiterer Bebauung. Umgebende Grundstücke, die mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, weisen Grundstücksgrößen zwischen 600 und 5.400 qm auf, wobei der überwiegende Anteil dieser Grundstücke ca. 1.100 bis 1.200 qm groß ist. Die vorgesehene eingeschossige Bebauung fügt sich in die Umgebung ein, ohne den parkartigen Siedlungscharakter zu stören oder zu beeinträchtigen.

Dem Antrag des Grundstückseigentümers Guaitastraße 7 auf Zulassung einer Bebauung des Flurstücks 23/6 kann trotz der überdurchschnittlichen Grundstücksgröße nicht entsprochen werden, da das gesamte Flurstück 23/6 durch einen wertvollen alten Baumbestand aus Buchen, Eichen und Linden geprägt wird, der unbedingt erhalten werden muß. Selbst wenn die relativ jungen Bestände aus Birken, Weiden und Eichen im mittleren Teil des Flurstückes nicht zur Erhaltung festgesetzt würden, ergäbe sich noch immer keine ausreichende Freifläche für einen Bauplatz.

Für das Grundstück Guaitastraße 11 wird dem Antrag der Eigentümerin auf Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung auf GRZ 0,14 / GFZ 0,20, Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen und Verlagerung des Garagenstandortes entsprochen. Eine Ortsbegehung am 15.03.1988 hat zu einer

geänderten Einschätzung des Baumbestandes geführt. Besonders wichtig ist der Erhalt der Säuleneichen an der Guaitastraße, die zur besseren Entwicklung freigestellt werden sollten. Daraus ergibt sich die Möglichkeit, die überbaubaren Grundstücksflächen Richtung Guaitastraße zu erweitern. Im mittleren Teil des Grundstückes müssen die Buche und die beiden Eichen zwingend erhalten werden.

Eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ist gerechtfertigt und vertretbar, da im Gegensatz zu den westlich angrenzenden Grundstücken eine Zweitbebauung möglich ist und eine Teilungsgenehmigung erteilt wurde. Das Grundstück Guaitastraße 9 wird in das geänderte Nutzungsmaß einbezogen.

Für das Grundstück Guaitastraße 20 wird dem Antrag der Grundstückseigentümer, bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen auf die bestehenden Grundstücksgrenzen Rücksicht zu nehmen, dadurch entsprochen, daß die überbaubare Fläche in Richtung Fuchstanzweg verschoben wird. In der Abwägung wird dabei in Kauf genommen, daß ein Baum aus der am Fuchstanzweg stehenden Dreiergruppe entfernt werden muß. Darüberhinaus wird auch die Errichtung von Doppelhäusern zugelassen.

Einer Vergrößerung der überbaubaren Fläche in Richtung Guaitastraße kann nicht zugestimmt werden, weil einerseits in die Substanz der dort stehenden Bäume zu stark eingegriffen würde, aber andererseits sich die städtebauliche Situation entlang der Guaitastraße dadurch auszeichnet, daß alle Baukörper einen relativ großen Abstand zur Straße einhalten. Deshalb ist ein Heranrücken des Baukörpers, wie in der Bauvoranfrage aus dem Jahr 1984 gewünscht, nicht möglich. Eine Erhöhung der GRZ und GFZ erfolgt nicht, da sich hierfür keine Begründung, weder aus der Bebauung der näheren Umgebung noch des Geltungsbereiches insgesamt, ableiten läßt. Durch Baulasteintragung wurde geregelt, daß das Maß der baulichen Nutzung auf die Gesamtgröße der drei Grundstücke mit zusammen 3.366 qm zu beziehen ist.

Dem Antrag des Grundstückseigentümers Guaitastraße 23 auf Zulassung einer rückwärtigen Zweitbebauung wird nicht entsprochen, um nicht gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz bezüglich eines theoretisch möglichen Anspruchs auf Zweitbebauung des Grundstückes Guaitastraße 21 zu verstoßen. Diese Möglichkeit wird hier wegen des noch vorhandenen wertvollen Baumbestandes ausgeschlossen.

Für das Grundstück Guaitastraße 23 ergab die am 25.02.1988 durchgeführte Ortsbesichtigung, daß die im 1. Bebauungsplan-Entwurf zur Erhaltung festgesetzten Bäume gefällt wurden. Diese Handlung und die sich daraus ergebende Möglichkeit für eine Zweitbebauung steht aber den generellen Zielen des Bebauungsplanes entgegen. Als Ersatzmaßnahmen für die beseitigten Bäume wird deshalb die Anpflanzung von 3 hochstämmigen Laubbäumen aus der Pflanzliste mit mindestens 3,5 m Höhe und mind. 16 cm Stammumfang festgesetzt.

Auf dem brachliegenden Grundstück der Gärtnerei werden überbaubare Flächen für eine eingeschossige Einzelhausbebauung mit einer Ausnutzung von GRZ 0,2 / GFZ 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzungen berücksichtigen die Nachbarschaft des dem Denkmalschutz unterliegenden Nebengebäudes der Villa Guaita. Die grundsätzliche Bebaubarkeit kann nicht in Frage gestellt werden, da das baumlose Grundstück nicht der Parkanlage zuzurechnen ist. Bepflanzungsvorschriften (siehe Punkt 8.9) sollen aber künftig zu einer Integration dieses Grundstückes in den gesamten Park-Siedlungscharakter führen.

Im übrigen Geltungsbereich orientieren sich die Festsetzungen über das zulässige Maß der baulichen Nutzung am vorhandenen Nutzungsmaß und lassen im allgemeinen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen maßvolle Erweiterungen bzw. Neubauten am gleichen Standort und in Einzelfällen auch eine Zweitbebauung zu.

Durch die Zusammenfassung mehrerer Baugrundstücke zu Baugebieten mit einheitlichem Nutzungsmaß kann die zulässige GRZ und z.T. auch die zulässige GFZ nicht in allen Fällen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden. Hier ist die jeweils einschränkendste Festsetzung maßgebend.

Bei dem Baugebiet C, Grundstück Merianstraße 19-25, entspricht das Maß der baulichen Nutzung in etwa dem Bestand. Damit wird eine über den Bestandsschutz hinausgehende planungsrechtliche Sicherung der Bebauung gewährleistet.

Da das vorhandene Maß der baulichen Nutzung bereits an der obersten Grenze dieses Bebauungsplanes liegt, scheidet eine weitere Bebauung in diesem Baugebiet, z.B. auf dem Flurstück 13/19 aus; hierdurch würde der parkartige Siedlungscharakter nochmals nachhaltig gestört werden.



- 0,14 vorhandene Grundflächenzahl GRZ
- 0,25 höchste / maßgebende GRZ in der Nachbarschaft
- 0,38 untypisch hohe GRZ, Grundstück zu klein
- II vorhandene Zahl der Vollgeschosse
- I-II .. ohne / mit Dach- bzw. Kellergeschoss
- ▲ Verdichtung seitens der Eigentümer angestrebt (Anbau / Neubau), vertreib
- △ sonstige Verdichtungsmöglichkeiten
- ▽ Verdichtungsabsichten städtebaul. kritisch

# Stadt Kronberg im Taunus: Bebauungsplan 'Guitapark' mit integriertem Landschaftsplan Vorhandenes Nutzungsmaß

Bearbeitung Teilbereich Landschaftsplan:  
PLANUNGSBÜRO MARTIN SEEBAUER  
DIP.LANDSCHAFTSARCHITEKT BOLA

Maßstab **2.000**



**planungsguppe 4**

Architekten & Planer SRL Dipl.-Ing. Peter Dittmer  
Dipl.-Ing. Jens F. Krause · Dipl.-Ing. Paul M. Loose  
Wiesendstraße 15 · 1000 Berlin 12 · Tel. 323 80 18  
Berlin, den 9.12.85 · Ges. *Kronberg*

BERLIN



Gemarkung : Kronberg  
Flur : 4  
Maßstab : 1:500

Plan: 11.12.1985  
Verfahren: 11.12.1985

Angemeldet nach dem Aufstellungsbescheid vom 11.12.1985  
Regierungspräsidium Kronberg

Das Baugebiet C bildet insgesamt die maßgebliche Grundstückfläche, auf die sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung bezieht. Diesbezüglich wird auch auf die einschlägige Rechtsprechung verwiesen, nach der es im Bauplanungsrecht auf bestehende Grundstücksgrenzen grundsätzlich nicht ankommt (vgl. BVerwG, Urt. v. 28.9.1988 - 4 B 175.88). Vielmehr müssen sich die Grundstücksgrenzen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren. Durch die Nichtbebaubarkeit des Flurstücks 13/19 werden auch keine privaten Belange berührt, da sich das Flurstück in der Hand des gleichen Eigentümers des Flurstücks 13/17 befindet.

An der Taunusstraße wird das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bei einigen Grundstücken bereits überschritten. Die bestehende Bebauung unterliegt dem Bestandsschutz. Langfristig soll auch hier ein parkartiger Siedlungscharakter erreicht werden.

Diesem Ziel dient auch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen. Damit soll der Bildung untypischer Grundstücksgrößen im jeweiligen Siedlungsbereich vorgebeugt werden. Die unterschiedlichen Mindestgrößen resultieren vorwiegend aus dem vorhandenen Baumbestand und den damit gegebenen Möglichkeiten für eine Teilung und Zweitbebauung.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der baulichen Situation und Nachbarschaft zwischen I und III Vollgeschossen als Höchstgrenze bzw. zwingend festgesetzt.

Mit den Vorschriften über die Höhenlage und die Höhe der baulichen Anlagen sollen i.V.m. Vorschriften über die zulässige Drempeelhöhe Verunstaltungen und nachbarschaftliche Störungen durch überhöhte Baumassen vermieden werden.

## 8.2 DIE BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Mit Ausnahme der Villa ter Meer, die mehr als 50 m Baukörperlänge aufweist, wird im gesamten Geltungsbereich ausschließlich offene Bauweise festgesetzt, die entsprechend der örtlichen Situation nach der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern differenziert wird.

Um dem aufgelockerten Siedlungscharakter Rechnung zu tragen, wurde ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 5,0 m bzw. ein Gebäudeabstand von 10,0 m eingehalten. Von diesem Regelfall wurde nur dort abgewichen, wo die vorhandene Bebauung bzw. der Schutz des Baumbestandes dies erforderte.

Nebenanlagen, die Gebäude darstellen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die Gartenflächen von Bebauung freizuhalten. Dagegen können z.B. Schwimmbecken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen ist im Bebauungsplan verbindlich geregelt. Soweit die festgesetzten oberirdischen Stellplätze und Garagen nicht ausreichen, sind diese nur noch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, und zwar ebenerdig oder unterirdisch zulässig.

### 8.3 DENKMALSCHUTZ

Die dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäude und Grundstücksteile (Park) wurden nachrichtlich übernommen. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei allen geplanten Maßnahmen zu beachten. Die Eingrenzung der Gebäude durch Baulinien und die zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zielt darauf ab, daß bei Vernichtung des Gebäudes (z.B. durch Brand) nur ein gleichartiges Gebäude wieder errichtet werden kann.

### 8.4 VERKEHRERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung ist im wesentlichen vorhanden. Lediglich der Neubaubereich auf dem Gärtneriegelände bedarf einer neuen öffentlichen Erschließung. Hierzu gehört auch die Anlage von öffentlichen Parkplätzen, da die Straße "Am Aufstieg" über keine Parkplatzreserven verfügt. Da diese Parkplätze auf der bestehenden Zufahrt geplant sind (die künftig nicht mehr benötigt wird), wird der Vorgartenbereich des Gebäudes Am Aufstieg 4 nicht beschnitten. Vielmehr kann die übrige Zufahrtfläche in die gärtnerische Gestaltung des Gartens einbezogen werden. Die bestehende Einzelgarage hinter dem Gebäude kann auf 6,0 m Breite zur Doppelgarage erweitert werden. Die Zufahrt erfolgt über die geplante öffentliche Verkehrsfläche.

Die derzeit durch Baulast geregelte Erschließung von drei nördlich der Gärtnerei gelegenen Grundstücken soll in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewidmet werden. Mit dem östlich des Wendehammers geplanten Stichweg soll auch die Möglichkeit einer späteren öffentlichen Erschließung der privaten Grünfläche gesichert werden. Die Breite von 2,5 m ist nur für eine Benutzung durch Fußgänger und Radfahrer ausgelegt.



Die Verkehrsflächen werden entsprechend ihrer geplanten Zweckbestimmung im Bebauungsplan differenziert festgesetzt. Der in städtischem Besitz befindliche Grundstücksstreifen im Bereich Viktoriastraße / Ecke Guaitastraße wird zur Ergänzung des Grünstreifens entlang der Viktoriastraße als "Verkehrsgrün" festgesetzt. Da dieser Streifen bisher von den dortigen Anliegern privat genutzt wird, sind die Zäune zurückzusetzen.

Um diesen straßenbegleitenden Grünzug entlang der Viktoriastraße nicht mit weiteren Grundstückszufahrten zu zerschneiden, werden im Bebauungsplan Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die im Nordwesten an die B 455 grenzenden Baugrundstücke sind gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz im Abstand von 20 m vom äußeren Fahrbahnrand der B 455 mit einer Bauverbotszone belegt.

#### 8.5 IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Verbesserung des Immissionsschutzes an der B 455 wurden sowohl die Errichtung einer Lärmschutzwand (außerhalb des Geltungsbereiches) als auch die Aufschüttung eines Lärmschutzwalles auf dem städtischen Grünstreifen entlang der B 455 untersucht.

Da eine Lärmschutzwand das Stadt- und Landschaftsbild erheblich stören und eine Lärmreflexion zum Wohngebiet "Roter Hang" bewirken würde, wurde der Aufschüttung eines Lärmschutzwalls trotz der erheblichen Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand zugestimmt. Auf eine Festsetzung im Bebauungsplan wurde verzichtet, da kein Rechtsanspruch auf diese Maßnahme besteht. Es ist geplant, den Lärmschutzwall intensiv mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Im Eckbereich Königsteiner Straße / Am Aufstieg setzt der Bebauungsplan eine dichte Abpflanzung fest. Weitergehende Maßnahmen, wie die Aufschüttung eines Lärmschutzwalles, sind an dieser Stelle aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen unerwünscht. Durch den Bebauungsplan ergibt sich auch keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens, vielmehr ist nach Durchführung des Verkehrs-Rahmenplanes mit einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens und der Lärmbelästigung zu rechnen.

## 8.6 GRÜNFLÄCHEN

Parallel zur B 455 wird ein ca. 18 - 21 m breiter Grundstücksstreifen mit waldähnlichem Baumbestand, der sich in städtischem Eigentum befindet, als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Für die Grünfläche gilt die Zweckbestimmung "Parkanlage", wobei überwiegend die Funktion als Abschirmgrün und Abstandsfläche zur B 455 zugrundeliegt.

Der landschaftsparkähnliche Grundstücksteil der Villa ter Meer und die östlich anschließende Senke des ehemaligen Bachbettes des Winkelbaches werden, entsprechen der vorliegenden Eigentumsverhältnisse, als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Damit wird auch langfristig eine bauliche Nutzung dieser Grundstücke ausgeschlossen.

Die Festsetzung bestimmter Flächen als private Grünflächen - Parkanlage deckt sich mit dem in § 8 Abs. 2 BauGB genannten Begriff des "Entwickeln" aus dem Flächennutzungsplan. Die einschlägigen Kommentare<sup>1</sup> verweisen darauf, daß mit dem Begriff "Entwickeln" eine gewisse Freiheit der Gestaltung verbunden ist, soweit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht angetastet wird. Diese besteht bei den fraglichen Flächen darin, auf den Grundstücken eine Wohnbebauung zu ermöglichen, was durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet ist.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen hat die Stadt gemäß § 1 Abs. 6 BBauG u.a. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die natürlichen Gegebenheiten sowie die Entwicklung der Landschaft zu berücksichtigen bzw. in die Abwägung einzubeziehen, was in bestimmten Bereichen zur Aufteilung der Grundstücke im Bauland und private Grünfläche führte. Für die Festsetzung des ehemaligen Bachbettes des Winkelbaches als private Grünfläche waren objektive Gründe des Naturschutzes und der Landschaftspflege maßgebend.

---

<sup>1</sup> Ernst-Zinkahn-Bielenberg und Schlichter-Stich-Titel

Auf die ursprünglich geplante Fußwegverbindung durch den Guaitapark zwischen dem Wohnweg "Am Winkelbach" und der Guaitastraße bzw. der Straße "Am Aufstieg" soll nunmehr verzichtet werden. Zahlreiche Bürger äußerten, daß an dieser Fußwegverbindung kein öffentliches Interesse bestünde, da über die Straße "Am Aufstieg" und die Viktoriastraße genügend Fußwegverbindungen zwischen dem nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes bestehen. Diesbezüglich wurde geltend gemacht, daß die Anlage und Unterhaltung des Weges in keinem Verhältnis zu dem geringen öffentlichen Nutzen stünde. Außerdem haben die Anlieger, wie aus dem Bericht zur Bürgerbeteiligung hervorgeht, neben einer eventuellen Störung, die jedoch als gering anzusehen ist, Sicherheitsinteressen geltend gemacht. Die ohnehin einbruchgefährdeten Anwesen in der Taunusstraße und Guaitastraße würden rückwärtig an einen schwach frequentierten und wegen des dichten Baumbestandes auf weite Strecken nicht einsehbaren Weg grenzen, der das Einbruchrisiko zusätzlich erhöht.

Mit dem Verzicht auf die öffentliche Durchwegung kann eine eventuelle Störung der Biotopfunktion des naturnah rückgebauten Winkelbaches vermieden werden.

#### 8.7 WASSERFLÄCHEN

Zur Sicherung der Funktion des Winkelbaches für den Naturhaushalt wird der Bach als offenes Fließgewässer festgesetzt. In den bereits verrohrten Bereichen ist zur Steigerung der Wertigkeit für den Naturhaushalt die technische Verbauung zugunsten einer naturnahen Gestaltung aufzugeben. Dabei sind Teilstücke vollständig zu verlegen, um den auf und neben der Verrohrung befindlichen Baumbestand zu schützen und die Villa ter Meer bei Hochwasser nicht zu gefährden. Die Umlegung hat ebenfalls nach den Prinzipien des naturnahen Gewässerausbaues zu erfolgen.

Der Rückbau des Winkelbaches in einen naturnahen Zustand wird auch vom Wasserwirtschaftsamt begrüßt.

Da für den vorhandenen Bachlauf keine nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen vorliegen, ist eine nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BBauG (bzw. BauGB) rechtlich nicht möglich. Insofern würde der Winkelbach - ohne Festsetzung als Wasserfläche - im Bauland untergehen.

Da dieses der ökologischen Bedeutung des Winkelbachs nicht gerecht wird und sich aus dem gemäß § 4 HENatG erstellten Landschaftsplan klare Vorgaben für die Übernahme gemäß § 9 Abs. 4 BBauG als Festsetzungen in den Bebauungsplan ergeben, blieb nur die Möglichkeit einer Festsetzung als Wasserfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG i. V. mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG. Damit werden die benötigten Grundstücksflächen als Voraussetzung für die Umgestaltung und Qualifizierung der Planung durch das anschließend erforderliche Planfeststellungsverfahren nach § 31 WHG gesichert. Dem Planfeststellungsverfahren ist das DVWK-Merkblatt Nr. 204 "Ökologische Aspekte beim Ausbau und Unterhaltung von Fließgewässern" zugrunde zu legen.

#### **8.8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und des Naturhaushaltes werden Festsetzungen über die Befestigung der Grundstücksfreiflächen und der Verkehrsflächen getroffen. Mit Ausnahme der Fahrbahnen von Straßenverkehrsflächen sind bodenversiegelnde Oberflächen unzulässig. Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind dementsprechend für Wege nur wassergebundene Decken zulässig.

Durch die Festsetzungen zur Pflege der privaten Grünflächen soll einerseits der besondere Charakter des Landschaftsbildes als auch die Biotopfunktion dieser Flächen erhalten und gefördert werden.

Aus ökologischen Gründen soll das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in private Speicheranlagen (Zisternen) geleitet werden, die durch einen Überlauf an die örtlichen Kanalisation anzuschließen sind. Die Zisternen dienen vorrangig der Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs für die Gartenbewässerung, sie leisten darüberhinaus auch einen Beitrag zur Hochwasserregelung durch die verzögerte Abgabe des Regenwassers an die Kanalisation. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, daß das Fassungsvermögen mindestens 25 l/qm überdachte Grundfläche betragen soll; es wird jedoch empfohlen, ein Fassungsvermögen von 50 l/qm zu schaffen, um über ausreichende Reserven bei Trockenzeiten zu verfügen.

#### 8.9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Durch die Festsetzungen zur Mindestbepflanzung der Grundstücksfreiflächen und zur Abschirmpflanzung nach außen sowie für das Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich der ehemaligen Gärtnerei soll sichergestellt werden, daß sich dieses Teilgebiet bei einer Bebauung harmonisch in die Gesamtstruktur einordnet. Auf dem Grundstück Guaitastraße 23 dient die Pflanzfestsetzung als Ersatzmaßnahme für die während der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommene Beseitigung eines Teils des wertvollen Baumbestandes.

Besondere Bedeutung für den Schutz des bestehenden Landschaftsbildes und der Biotopfunktion der Gehölzbestände hat die langfristige Erhaltung des Bestandes der Einzelbäume und der geschlossenen Parkbaumgruppen. Dementsprechend werden diese zur Erhaltung festgesetzt.

Bei dieser Festsetzung ging es nicht nur um die Erhaltung besonders wertvoller Einzelbäume sondern um die Erhaltung des parkartigen Gesamteindrucks mit starker Durchgrünung und um die Erhaltung des natürlichen Wirkungsgefüges, zu dem z.B. auch Obstbäume beitragen.

Zusätzlich bestehen für Teile dieses Baumbestandes Schutzvorschriften durch die Baumschutzsatzung der Stadt Kronberg und durch das Denkmalschutzgesetz in den unter Schutz gestellten Bereichen.

Bei altersbedingtem Abgang der Bäume dürfen diese nur durch Arten ersetzt werden, die sich aus dem prägenden Bestand ergeben. Die zulässigen Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

U. a. weisen einige Bäume auf dem Grundstück Am Winkelbach 5 starke Schäden und Überalterungserscheinungen auf; dies gilt im besonderen Maße für die alten EBkastanien am Rand zum alten Bachbett und für den Robinienbestand am heutigen Winkelbach. Durch die Festsetzung "Erhaltung auf Dauer", wird langfristig der als landschaftsplanerisches Ziel formulierte Parkcharakter des Geltungsbereiches gesichert. Besonderer Wert wird dabei auf die räumliche Fassung des alten Bachbettes gelegt. Zur langfristigen Prägung der Vorgartenbereiche wird festgesetzt, daß bei heckenartiger Einfassung nur Laubgehölze zulässig sind.

## 9 GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Allgemein wird festgesetzt, daß die Gebäude geneigte Dächer mit mindestens 30° Dachneigung erhalten sollen. Um anderen Architekturauffassungen Rechnung tragen zu können, können ausnahmsweise auch Flachdächer zugelassen werden, sofern diese nicht störend in Erscheinung treten. Maßgebend für die Zulassung dieser Ausnahme ist die örtliche Situation der Bebauung, Bepflanzung und Topographie und die geplante Gesamtgestaltung des Bauvorhabens.

Da überbreite Gauben die Dachlandschaft erheblich stören und im Extremfall wie ein weiteres Vollgeschoß in Erscheinung treten können, wird deren Zulässigkeit eingeschränkt. Auch mit Gauben bis 2,5 m Breite läßt sich - erforderlichenfalls bei Anordnung mehrerer Gauben - eine ausreichende Belichtung für Aufenthaltsräume im Dachraum erreichen.

Die weiteren Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung sollen dazu beitragen, daß Verunstaltungen vermieden werden. Gleiches gilt für die Festsetzungen über Werbeanlagen und Warenautomaten.

Die Festsetzungen über Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen sind aus der vorhandenen Situation abgeleitet und tragen dem erhöhten Schutzbedürfnis der Anwohner Rechnung.

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Gärten für die Prägung des Baugebietes wird festgesetzt, daß die Befestigung der Grundstücksfreiflächen einen Umfang von höchstens 50 % der überbaubaren Grundstücksfläche haben darf. Die Beschränkung des Umfanges versiegelter Flächen ist aus Gründen des Naturschutzes hier dringend geboten. Die Größenordnung von 50 % der überbaubaren Fläche ist für die Befestigung von Zufahrten, Wegen, Terrassen etc. ausreichend dimensioniert.

Die übrigen Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Landschaftsplanung regeln darüberhinaus eine landschaftsparkähnliche Gestaltung der privaten Gärten.



## 10 DURCHFÜHRUNG

Für die Durchführung des Bebauungsplanes sind nur noch wenige bodenordnende Maßnahmen erforderlich, die durch "Grenzregelung" nach §§ 80 ff BauGB erfolgen können:

- Verbreiterung Wohnweg "Am Winkelbach",
- Verbreiterung "Kreuzenäckerweg" (Einmündung Merianstraße),
- Neuparzellierung der Wasserfläche Winkelbach.

Für die Planstraßen "Wohnweg A" und "Wohnweg B" im Bereich der "Am Aufstieg" gelegenen Gärtnerei kann alternativ auch die Durchführung einer Umlegung gemäß § 45 BauGB zweckmäßig sein.

Für die als private Grünfläche festgesetzten Grundstücksteile sind Teilungsvermessungen zur Änderung des Katasters erforderlich.

## 11 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, werden überschlägig wie folgt veranschlagt (Straßen- und Wegebau incl. Straßenentwässerung, Beleuchtung und Bepflanzung):

|                 |                  |               |
|-----------------|------------------|---------------|
| - Planstraße A  | (ca. 675 qm)     | DM 120.000,-- |
| - Planstraße B  | (ca. 350/395 qm) | DM 48.000,--  |
| - Am Winkelbach | (ca. 540 qm)     | DM 54.000,--  |
| - Fuchstanzweg  | (ca. 25 qm)      | DM 3.000,--   |
|                 |                  | -----         |
| INSGESAMT       |                  | DM 225.000,-- |
|                 |                  | =====         |