



**Stadt Kronberg im Taunus:  
Bebauungsplan „Hainstraße/Gartenstraße“, 2. Änderung  
Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**

**Inhalt**

- 1 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen**
- 2 Geltungsbereich**
- 3 Anlass und Ziele der Planung**
- 4 Bestand und Analyse**
- 5 Grundzüge der Planung**
- 6 Belange des Umweltschutzes**
- 7 Technische Infrastruktur**
- 8 Planungsstatistik**

## **1 Rechtsgrundlagen, Verfahren, übergeordnete Planungen**

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 24 Abs. 2 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), des Hessischen Wassergesetzes (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Zweites Änderungsgesetz vom 04.03.2010 (GVBl. I S. 85) und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 erstellt.

Der vorliegende Bebauungsplan dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung. Ein solcher Plan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 (2) und (3) BauGB aufgestellt werden. In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Der Bebauungsplan erfüllt alle im § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren (s.a. Punkt 6 "Belange des Umweltschutzes").

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als Siedlungsbereich - Bestand dargestellt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Planungsverbands Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt, wobei ein kleiner Teil des südwestlichen Bereichs zur Grünfläche „Burgberg“ gehört. Da der Flächennutzungsplan jedoch keine Parzellenschärfe aufweist, ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des seit dem Jahr 1975 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 111 „Hainstraße/Gartenstraße“. Dieser Bebauungsplan wird für den Bereich der vorliegenden 2. Änderung in allen seinen Festsetzungen ersetzt.

## **2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich der Altstadt und des Burgbergs, in der Nähe des alten Kronberger Ortskerns mit der Burg. Er umfasst in der Gemarkung Kronberg, Flur 21, das Flurstück Nr. 13/16. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,2 ha.

## **3 Anlass und Ziele der Planung**

Am 01.07.2010 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg beschlossen, für den oben genannten Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Anlass hierfür ist die Absicht, das bereits bestehende Wohngebäude Gartenstraße 11 planungsrechtlich abzusichern. Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan weist an dieser Stelle „Grünfläche um die Burg“ aus. Als Nutzung soll entsprechend der Umgebung Reines Wohngebiet vorgesehen werden. Die bauliche Dichte soll sich ebenfalls am Bestand und an der Umgebung orientieren. Die Gebäudehöhen sollen entsprechend dem Bestand festgesetzt werden.

## 4 Bestand und Analyse

Das Plangebiet liegt auf der nördlichen Seite des Burgbergs. Das Gelände weist starke Höhenunterschiede auf. Von der Einfahrt an der Gartenstraße steigt das Gelände um ca. 7 m bis zum Wohngebäude an. Die südöstlich des Wohngebäudes liegende Gartenfläche ist zum Teil auf dem Niveau des Fußbodens des Kellergeschosses eingeebnet. Zu den östlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen hin ist das Gelände abgebösch, um einen Höhenunterschied von 6 m (nach Norden), bzw. 9 m (nach Osten) zu überbrücken.

### Nutzung, Baustruktur

Das Plangebiet ist mit einem großflächigem Wohnhaus bebaut, das Ende der siebziger Jahre des 20. Jahrhunderts in historisierendem Stil errichtet worden ist. Zur Westseite hin ist ein hohes Geschoss sichtbar, zur Ostseite wirkt das Gebäude zweigeschossig. Das Mansarddach beherbergt ein weiteres Geschoss.

Das Haus ist von einer umlaufenden Terrasse umgeben. Dadurch entsteht ein größeres Kellergeschoss, dessen Aussenwände zum Teil zum Hang hin als Stützmauer dienen. Über zwei symmetrisch angeordnete Freitreppen an der nord- und südöstlichen Gebäudeecke ist der tiefer gelegene Garten erreichbar. Die Grundfläche des Hauses beträgt im Erdgeschoss ca. 212 qm, das Kellergeschoss nimmt inklusive der angebauten Garage eine Fläche von ca. 418 qm ein.

Die unmittelbar benachbarte Wohnbebauung besteht aus freistehenden Einfamilienhäusern, sowie Doppel- und Reihenhäusern, deren Grundflächen und Grundstücksgrößen stark variieren.

Die beiden westlich benachbarten Gebäude Gartenstraße 13 und 15 und der südwestlich angrenzende Burgberg mit der Burg sind Kulturdenkmäler.

### Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Gartenstraße. Auf dem Privatgrundstück liegt eine lange Zufahrt, die sich auf etwa halber Strecke verzweigt. Der nördliche Teil führt zur auf Kellerniveau liegenden Garage, der südliche Teil zum Eingang des Hauses.

### Freiflächen

Die Freiflächen sind weitgehend unversiegelt. Neben der Zufahrt und auf den übrigen Freiflächen ist ein großer Baumbestand vorhanden, der als Hinweis in der Planzeichnung enthalten ist.

## 5 Grundzüge der Planung

Der Geltungsbereich wird als WR - Reines Wohngebiet festgesetzt. Da es sich beim Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung um ein Wohngebiet in der Nähe des Ortskerns handelt, in dem alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind, werden die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Zudem ist das Plangebiet aufgrund der Lage am Bergrücken und der Erschließungssituation für solche Nutzungen ungeeignet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Größe der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt. Dies ist wegen des Grundstückszuschnitts am sinnvollsten. Es sind entsprechend der meisten Gebäude in der Umgebung höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen wird auf die Lage am steilen Berghang Rücksicht genommen. Die höchstens zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gestaffelt:

Die Höhe des Hauptgebäudeteils wird auf höchstens 280,00 m ü.N.N. begrenzt, damit das Gebäude nicht den Burgberg dominiert. Der umlaufende Gebäudeteil darf zur Bergseite nur in Sockelhöhe ausgebildet werden und wird daher mit einer maximalen Höhe von 272,00 ü.N.N. festgesetzt, wobei eine notwendige Brüstung nicht mitgerechnet wird.

Um den Versiegelungsgrad zu begrenzen und aufgrund der exponierten Lage sind innerhalb des Plangebiets höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind keine Nebenanlagen oder Garagen zulässig, um dort eine Begrünung zu sichern.

Die Anpflanzung, bzw. Erhaltung von Laub- und Nadelbäumen wird festgesetzt, um eine Einbindung in den durch Baumbestand geprägten Burgberg zu gewährleisten. Als Ergänzung dieser Festsetzungen dient zum einen die städtische Baumschutzsatzung, zum anderen die Regelungen des § 8 der Hessischen Bauordnung, in dem grundsätzlich eine Begrünung der Freiflächen vorgeschrieben wird.

## **6 Belange des Umweltschutzes**

Seit dem 01.01.2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden in Kraft. Danach regelt § 13a BauGB, dass so genannte Bebauungspläne, die für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, in einem beschleunigten und von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren durchgeführt werden können. So unterliegen u.a. solche Bebauungspläne, deren durch die GRZ bestimmte Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, keiner förmlichen Umweltprüfung mehr. Da der hier zur Disposition stehende Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB dient, und die Grundfläche kleiner als 20.000 qm ist, wird das so genannte „beschleunigte“ Verfahren angewendet. Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Auch die Ausschlussgründe des § 13a (1) Satz 4 und 5 liegen in diesem Fall nicht vor: Weder dient der Bebauungsplan der Regelung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder gemäß Landesrecht, noch werden die in § 1 (6) Nr.7b) BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt.

**- Immissionschutz:** Innerhalb des Plangebiets liegen keine immissionsschutzrechtlich relevanten Belastungen vor.

**- Wasserwirtschaftliche Belange:** Da es sich bei diesem Bebauungsplan lediglich um Regelungen im Bestand handelt und keine Siedlungszunahme verursacht wird, ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kein steigender Bedarf an Trinkwasser zu erwarten. Die Wasserversorgung ist daher nach wie vor sichergestellt.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung und liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone D quantitativ des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle der Firma Kronthal, Mineral- und Heilquellen GmbH. Die Verbote der Schutzverordnung vom 30.10.1985 sind zu beachten.

Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, wurde in den Bebauungsplan eine Festsetzung hinsichtlich der wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten aufgenommen. Zudem besitzt die Stadt Kronberg eine Zisternensatzung, auf die hingewiesen wird.

Der Stadt Kronberg liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Altstandorte vor.

Von Darlegungen zu weiteren im "Kriterienkatalog zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung" aufgeführten Punkten wird aufgrund der fehlenden Siedlungszunahme abgesehen.

Auch auf die weiteren in §1 (6) Nr.7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen.

**- Eingriffs-/Ausgleichsproblem:** Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u.a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Dabei ist zu ermitteln, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Dieser Bebauungsplan dient aber, wie bereits erwähnt, der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. So gelten nach § 13a (2) Nr.4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von unter 20.000 qm zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Hieraus ergibt sich, dass in diesen Fällen sowohl die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung als auch eine Ausgleichsverpflichtung entfällt. Da der vorliegende Bebauungsplan die o.g. Voraussetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt, wird deshalb das Bauleitplanverfahren nach der o.g. Rechtslage ohne eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

## 7 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die Süwag Energie AG, Bad Homburg über die vorhandenen Leitungen, die Gasversorgung durch die Mainova, Frankfurt am Main, ebenfalls über vorhandene Leitungen.

Die Versorgung mit Wasser ist durch die Stadtwerke der Stadt Kronberg sichergestellt. Für die Wasserentsorgung sorgt die Stadt Kronberg.

Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.

## 8 Planungsstatistik

Geltungsbereich

ca. 2.870 qm

Kronberg im Taunus, den .....

Der Magistrat