

**STADT
KRONBERG**

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

**BEBAUUNGSPLAN
"NEUBERG WEST"**

Begründung
Stand: Januar 1996

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans "Neuberg West"

Rechtsgrundlagen

Die Änderung wird aufgrund der §§ 2,8,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit den §§5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 534), als Satzung aufgestellt.

Aufgrund der §§ 3, 4 des Baugesetzbuches erfolgt die Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Für die Änderung des Bebauungsplanes gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Geltungsbereich

Die textlichen Ergänzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes "Neuberg West".

Ziele

Die Änderung des Bebauungsplanes "Neuberg West" hat zum Ziel, eine sich abzeichnende, der Gebietsstruktur und den Intentionen des Bebauungsplanes zuwiderlaufende, Entwicklung zu verhindern.

Der genehmigte Bebauungsplan verfolgte das Ziel, die in der Umgebung und im Geltungsbereich vorhandene Ein- und Zweifamilienhausbaustruktur im Plangebiet fortzuführen und durch entsprechende Festsetzungen zu sichern. Zu diesem Zweck wurde ein niedriger Ausnutzungsgrad (GRZ 0,25/0,3, GFZ 0,4/0,5) und offene Bauweise auf vergleichsweise großen Grundstücken (mind. 400 m²) festgesetzt.

Im Laufe der Planumsetzung sind allerdings Tendenzen sichtbar geworden, daß trotz der restriktiven Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Gebietsstruktur unangemessene Mehrfamilienhäuser (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) entstanden sind.

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, wird als Ergänzung zu den bisherigen Festsetzungen von der in § 9 Abs.1 Nr.6 vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine höchstzulässige Wohnungsanzahl vorzuschreiben. Durch die Festsetzung von max. zwei Wohnungen je Wohngebäude soll eine der Ein- bis Zweifamilienhausstruktur angepaßte Entwicklung erreicht werden.

Die Änderung bezüglich der Geschoßflächenberechnung ist aufgrund des BauGB - MaßnahmenG und des WohnbaulanderleichterungsG notwendig geworden.

Durch diese neuen planungsrechtlichen Vorschriften ist, im Gegensatz zu der für den Bebauungsplan gültigen Fassung der BauNVO, ein Dachgeschoßausbau ohne Anrechnung auf die zulässige Geschoßfläche möglich geworden.

Diese erweiterten Möglichkeiten des Dachgeschoßausbaus stehen im Gegensatz zu den Zielsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes. Zudem würde eine Ungleichbehandlung der Bauherren im Plangebiet bewirkt und eine städtebaulich nicht erwünschte Verdichtung erreicht werden, die dem im Plangebiet und der Umgebung vorhandenen Bestand widerspricht.

Aus diesen Gründen soll diese nach derzeitiger Rechtslage zulässige Möglichkeit des Dachgeschoßausbaus ohne Anrechnung auf die Geschoßfläche ausgeschlossen werden.

Hierzu wird gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO (1990) die Festsetzung getroffen, daß Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen und die zugehörigen Treppenhäuser und Umfassungsmauern zur Berechnung mit heranzuziehen sind. Durch diese Festsetzung wird das mögliche Maß der baulichen Nutzung wieder auf das Niveau zum Zeitpunkt der Verabschiedung des Bebauungsplanes zurückgeführt und die ursprüngliche Zielsetzung auch entsprechend der neuen gesetzlichen Grundlagen rechtlich gesichert.

Aufgrund der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung nach BauGB § 3 Abs. 1 bleibt die überbaubare Grundstücksfläche auf der Parzelle Nr. 1216 (ehemals 1217/3) erhalten. Es erfolgte ein Vergleich mit der Stadt Kronberg, Ts., der besagt, daß dafür die o. erklärte Festsetzung gem. BauNVO § 20 Abs. 3 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbindlich wird.

2. Bebauungsplanänderung Januar 1996

(gem. §§ 2, 3, 4, 8 und 9 BauGB in der Fassung d. Bekanntmachung v. 8.12.1986 (BGBl. I S.2253), zul. geänd. d. Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl. I S.466))

ZUSÄTZLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. *Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO)*

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäusern und Umfassungsmauern ganz auf das jeweilige festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Geschoßflächenzahl) anzurechnen

2. *Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)*

Im gesamten Geltungsbereich sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Kronberg

Bauleitplanung der Stadt Kronberg im Taunus, Hochtaunuskreis Bebauungsplan Nr. 118 „Neuberg-West“, Teile der Flur 17, Gemarkung Kronberg, zweite Änderung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg im Taunus hat in ihrer Sitzung am 25. 9. 1997 die zweite Änderung zum Bebauungsplan Nr. 118 „Neuberg-West“, Teile der Flur 17, Gemarkung Kronberg aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i. Verb. mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wurde mit den erforderlichen Unterlagen dem Regierungspräsidium in Darmstadt zur Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Baugesetzbuch vorgelegt.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat mit Verfügung vom 12. 2. 1998 Az.: V. 32.2-61 d 04/01 - Kronberg - 25 die Prüfung des Anzeigeverfahrens mit folgendem Text bestätigt:

„Der von Ihnen mit o. g. Schreiben, hier eingegangen am 24. 11. 1997, angezeigte Bebauungsplan und das Planfeststellungsverfahren wurden von mir geprüft.

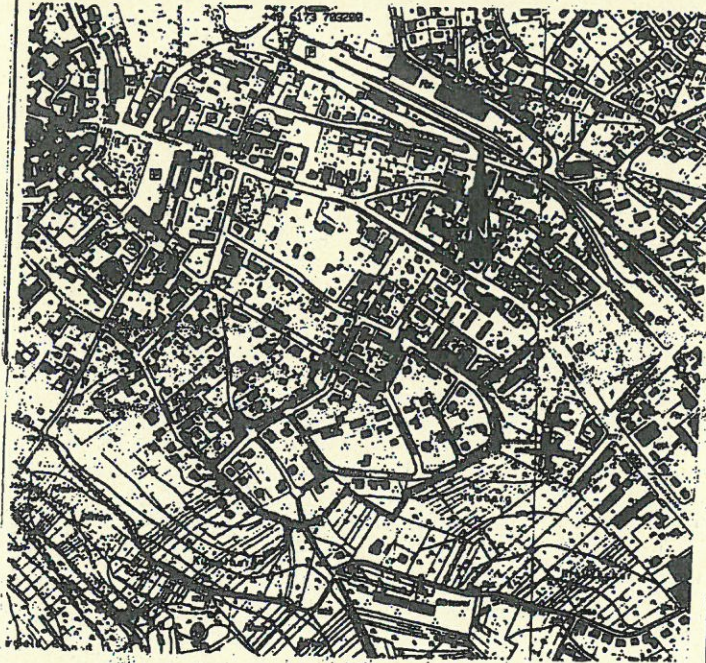
Aufgrund des § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) werden gegen den Bebauungsplan keine Verletzungen von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würden, geltend gemacht.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gemäß § 12 BauGB bekanntzumachen.“

Die Verfügung enthält weiterhin Hinweise zum Verfahren. Mit dieser Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan Nr. 118 „Neuberg-West“, Teile der Flur 17, Gemarkung Kronberg, in der Fassung der zweiten Änderung wird einschließlich Begründung ab sofort während der Kernzeiten im Rathaus Kronberg im Taunus, Katharinen-

straße 7, Zimmer 15, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Kernzeiten im Rathaus Kronberg sind: Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr, Montag, Dienstag und Donnerstag von 13.30 bis 15.00 Uhr und Mittwoch von 14.00 bis 17.30 Uhr.



Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung, Behebung von Fehlern:

Unbeachtlich sind gem. § 215 BauGB

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung, wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Kronberg im Taunus geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Entschädigungsregelungen:

Gemäß § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB (Vertrauensschäden, Entschädigung in Geld oder durch Übernahme, Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Entschädigung bei Bindungen für Bepflanzungen, Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem diese Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Kronberg im Taunus, den 18. 2. 1998

Der Magistrat der Stadt Kronberg im Taunus

Groote, Erster Stadtrat

Bebauungsplan "Neuberg-West Flur 16 und 17 Gemarkung Kronberg"

Begründung gemäß § 9 Abs 8 BBauG

Lage: Das geplante Baugebiet liegt im Südwesten der Stadt Kronberg auf einer mittleren Höhe ca 220m über NN. Im Norden und Nordwesten grenzt es an eine vorhandene Wohnbebauung an, deren erste Häuser bereits um die Jahrhundertwende entstanden sind und deren Weiterentwicklung, abgesehen von einigen Baulücken, zwischen den beiden Weltkriegen erfolgte. Im Nordosten grenzt das Baugebiet an das Rot-Kreuz-Krankenhaus und städtische Altenwohnheim mit den ausgedehnten Grünanlagen an. Der Süden und Südosten ist noch unbebaut und zeigt Wiesen- und Obstbaumgrundstücke. Im Westen fallen die angrenzenden Flächen mit ihren Obstbaumgrundstücken zum Rentbachtal hin ab. Die mittlere Geländeneigung nach Südwesten beträgt ca. 9,7 %. Die fußläufigen Entfernungen zum S-Bahn-Kopfbahnhof, sowie zur Kronberger Innenstadt mit ihren kulturellen und Einkaufsmöglichkeiten und zum Schul- und Kindergartengelände betragen ca. 600 m. Das Gebiet liegt in der Wasserschutzzone III. A.

Anlaß: Gemäß den Festsetzungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist das Gelände als künftige Wohnbaufläche ausgewiesen. Die vorhandene Bebauung besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie einem geringeren Anteil an Geschößwohnungsbau auf sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen. Die Erschließung dieser Grundstücke bringt bereits heute erhebliche Schwierigkeiten. Auf Grund einer bereits eingesetzten Zersiedlung besteht die Gefahr, daß sich dieses Gebiet planlos weiterentwickelt ohne städtebaulich sinnvolles Konzept und ohne die notwendige Infrastruktur. Die Erschließung der bereits vorhandenen Randbebauung erfolgt heute über noch nicht ausgebaute Straßen, die nur provisorisch befestigt sind und zu einem großen Teil noch nicht im Besitz der Stadt Kronberg und nicht öffentlich gewidmet sind. Eine ordnungsgemäße Erschließung dieser Randbereiche ist daher von vorrangiger Bedeutung. Abgesehen von einem geringen Anteil städtischen Grundbesitzes ist das Gelände überwiegend in Privatbesitz.

Ziel und Zwecke: Das geplante Baugebiet ist Teil einer Gesamtplanung für den Südhangbereich, dessen erste Planungsideen bereits aus den 60er-Jahren stammen. Dieser Gesamtplanbereich, begrenzt im Norden und Nordwesten durch die vorhandene Wohnbebauung, im Osten durch die Frankfurter Straße, im Süden durch die Siedlung Am Schafhof und im Westen und Südwesten durch die Rentbachniederung, hat eine Gesamtfläche von ca. 24 ha. Es erscheint sinnvoll ein Gebiet dieser Größe in mehreren Abschnitten zu erschließen und zu bebauen. Dies erforderte eingehende Untersuchungen über die künftige Gesamterschließung dieses Gebietes in Abstimmung mit dem Generalverkehrsplan und einem Konzept für die Gesamtbebauung. Nach dem die, aus den 60er Jahren, stammenden Planungen nach den neusten städtebaulichen und erschließungstechnischen Erkenntnissen überarbeitet wurden, wurden 4 Erschließungsvarianten mit einer neuen städtebaulichen Konzeption für das Gesamtgebiet erarbeitet. Auf Grund dieser Planungen wurden Bebauungs- und Erschließungsabschnitte gebildet, von denen die vorliegende Planung die erste Realisierungsstufe darstellt.

Ziel der Planung ist es, der ausufernden Zersiedlung der Wohnbereiche Einhalt zu gebieten, und einen städtebaulichen Abschluß der vorhandenen Siedlungsrandzone zu bilden. Unter Aufnahme der vorhandenen Siedlungsstruktur ist eine offene, max. zweigeschossige, Ein- und Zweifamilienhausbebauung in Form von Doppelhäusern und freistehenden Häusern geplant. Die mittlere Ausnutzung, bezogen auf die Nettobaulandfläche, beträgt in der GRZ ca. 0,25 und in der GFZ ca. 0,5. Zur Wahrung des Gebietscharakters empfahl es sich, auf städtebauliche Sonderlösungen zu verzichten und die zu einem großen Teil als großflächige Baulücken sich darstellenden Gebiete mit einer freistehenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung aufzufüllen. Die Gliederung der Baustruktur und die Forderung nach geeigneten Dachflächen dienen dem Ziel der Bildung städtebaulich betonter Siedlungsränder unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur.

Zur Wahrung des Gebietscharakters wurde die Mindestgrundstücksgröße auf 400 m² festgelegt. Damit wird einer Reihenhausbauung mit größerer Dichte entgegengewirkt. Die Einwohnerdichte der künftigen Baulandfläche entspricht durch diese Regelung etwa der Dichte der vorhandenen und angrenzenden Bebauung. Auf Grund der vorgefundenen Eigentumsverhältnisse, ist mit einer individuellen und zeitlich unterschiedlichen Bebauung des Gebietes zu rechnen. Die Planung muß auf diese Umstände und die vorgefundene Hanglage Rücksicht nehmen. In den dichter bebauten Bereichen und insbesondere bei Doppelhäusern sind daher zur Wahrung der Stadtgestalt und des Ortsbildes Gestaltungsauflagen notwendig, die über die Möglichkeit des § 9 BBauG hinaus, Gestaltungsauflagen nach § 118 HBO notwendig machen. Den Anforderungen der Energieeinsparung kann trotz dieser Gestaltungsauflagen voll Rechnung getragen werden. Die Baukörperanordnung und die Südwesthanglage lassen eine ausreichende Besonnung der Grundstücke zu. Es besteht die Möglichkeit Solaranlagen anzulegen. In diesem Fall kann von der vorgeschriebenen Dachneigung abgewichen werden, wenn sicher gestellt ist, daß der Firstwinkel (Winkel zwischen dem Dachsparren am First) 110° oder größer sein wird. Hierdurch lassen sich stadtbildstörende Dachkörperhöhen vermeiden. Die Süd- oder Südwest-Ausrichtung der Dachflächen bei der überwiegenden Anzahl der Gebäude, kommt dem Einsatz von Solaranlagen entgegen.

Auf die Planung zusätzlicher Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet kann verzichtet werden, da es sich hier nur um die Abrundung eines vorhandenen Siedlungsrandbereiches handelt. Die Versorgung dieses Gebietes mit Geschäften, Schulen, Kindergartenplätzen und kulturellen Einrichtungen kann durch den Ortskern Kronberg gedeckt werden. Auf Grund der Gesamtplanung "Südhang" bleibt die Errichtung weiterer Infrastruktureinrichtungen, insbesondere von Sport- und Spielmöglichkeiten, dem unmittelbar angrenzenden zentralen Bereich des künftigen Plangebietes vorbehalten.

Größe:

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 6,5 ha. Circa 2/5 des Plangebietes sind bereits bebaut. Hier wohnen z. Zt. ca. 150 Personen. Die Errichtung weiterer 48 Einfamilienhäuser zum Teil mit Einliegerwohnung läßt einen Zuwachs von ca. 170 Personen erwarten, der zum Teil den vorhandenen Bedarf an größeren Wohnungen deckt und zum Teil aus Wanderungsgewinn besteht. Das entspricht einer Dichte von 50 Einwohnern/ha.

Erschließung:

Auf Grund der 4 Erschließungsalternativen zum Gesamtbereich Südhang wurde eine Erschließungskonzeption entwickelt, die eine Anbindung des Plangebietes an die künftige Bebauung sowie an den alten Ortskern zulässt. Eine Anbindung des Plangebietes an den künftigen Südhangbereich ist nach allen 4 Erschließungsvarianten zum Teil mit geringfügiger Modifizierung denkbar. Der Ziel- und Quellverkehr aus dem Plangebiet kann je nach angestrebtem Fahrziel durch das vorhandene Straßennetz oder die geplante Wohnsammelstraße mit Anschluß an die Frankfurter Straße aufgenommen werden. Eine einseitige Verkehrskonzentration wird dadurch weitgehend vermieden. Es wurde weitgehend versucht, das vorhandene Erschließungssystem aus dem nördlich und westlich angrenzenden Wohnbaugebiet aufzunehmen und fortzuführen. Dies gilt insbesondere für die Schreyerstraße, die Bürgerstraße und die Wilhelm-Bonn Straße, deren Straßenbreiten aufgenommen und weitergeführt wurden, einschließlich des Begleitgrüns (Bürgerstraße). Für die südliche Sammelstraße wurde die Trasse eines vorhandenen Kanals aufgenommen, um kostspielige Verlegemaßnahmen zu vermeiden. Diese Straße beschränkt sich auf die Mindestfahrbahnbreite von 5,50 m gemäß den Rast-Richtlinien für Anliegerstraßen in Wohngebieten, das Gleiche gilt für die Rumpfstraße. Weitere Reduzierungen erscheinen trotz des zu erwartenden, geringen Verkehrsaufkommens nicht vertretbar, wenn nicht durch verkehrsregelnde Maßnahmen das Parken in diesen Straßen ausgeschlossen werden soll. Zur weiteren Verkehrsberuhigung des Gebietes wurde, wo es sinnvoll erschien, auf die Trennung von Fahrbahn und Gehweg verzichtet und befahrbare Wohnwege teilweise mit Begleitgrün vorgesehen. Die Bebauung entlang dieser Wohnwege ist durch die Eigentümer direkt anfahrbar. Jeweils an den Endpunkten dieser befahrbaren Wohnwege

bzw. an zentralen Bereichen sind öffentliche Pkw-Stellplätze geplant, die den Besucher-verkehr aufnehmen sollen. Das öffentliche Begleitgrün ist detailliert geregelt um den Charakter des angrenzenden Wohngebietes aufzunehmen.

Die Kanalisation erfolgt im Mischsystem. In den vorhandenen Straßen, auch wo sie noch nicht voll ausgebaut sind ist Kanal und Wasser bereit weitgehend vorhanden. In der Trasse der südlichen Sammelstraße ist ebenfalls bereits Kanal verlegt. Im übrigen wird ein Be- und Entwässerungsentwurf gefertigt und dem Wasserwirtschaftsamt zur Genehmigung vorgelegt.

Gemäß dem Angebot des Fernmeldeamtes Taunus besteht die Möglichkeit das Plangebiet mit Kabelfernsehen zu versorgen. Ab Mitte 1981 bestehe die Möglichkeit von Königstein aus Zug um Zug auch Neubaugebiete in Kronberg zu versorgen. Die Anschlußkosten für die Anlieger werden von der Post niedriger als zur Errichtung einer Dachantenne genannt. Zur Vermeidung visueller Störungen sind daher Dachantennen unzulässig.

Aus der Verwirklichung der Planung entstehen dann folgende Kosten:

Straßen und öffentliche Fußwege:	1.750.000,00
Wasserversorgung:	700.000,00
Abwasserbeseitigung:	370.000,00
Straßenbeleuchtung:	130.000,00

Insgesamt: 2.950.000,00

Kosten:

Hiervon trägt die Stadt Kronberg den Kostenanteil der nicht durch die z. Zt. geltenden Ortssatzung oder durch Verträge mit Erschließungsträgern gedeckt wird.

Bodenordnende Maßnahmen:

Das Plangebiet bedarf einer Umlegung entsprechend den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes