

1

VII. Bebauungsplan in der als Satzung beschlossenen
Fassung einschließlich Pflanzliste und Begründung

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 geneigten 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 Reihenhausbebauung 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 anzuordnen. 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 Begleitgrün (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 trotzdem zu erwartenden, geringen Verkehrsaufkommen 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 besteht 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 DM
Wasserversorgung:	700.000,00 DM
Abwasserbeseitigung:	370.000,00 DM
Straßenbeleuchtung:	130.000,00 DM

Insgesamt: 2.950.000,00 DM

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

Behandlung von eingegangenen Bedenken und Anregungen

aus der 1. öffentlichen Auslegung vom 18.12.1980 bis 22.1.1981

Vorgebrachte Bedenken und Anregungen Stellungnahme der Stadt Kronberg

Seitens einer Anliegergemeinschaft sowie mehrerer Einzelanlieger wurden Bedenken gegen das geplante Verkehrserschließungssystem vorgebracht. Es wurde beantragt, die neu zu planende südliche Sammelstraße in Gegenüberlage der Ludwig Christ Straße an die Rumpfstraße anzubinden, wesentliche Straßenteile in ihrer Ausbaubreite zu reduzieren, den Bereich der südlichen Sammelstraße zwischen der Einmündung in die Rumpfstraße und der Einmündung des befahrbaren Wohnweges als befahrbaren Wohnweg mit einer Breite von 4,50 m auszubauen und auf das geplante Verkehrsgrün zu verzichten. Die geplante Erschließung sei zu aufwendig und würde zu hohe Erschließungskosten verursachen.

Der Ausbau der Ludwig Christ Straße einschl. ihrer Verlängerung und Einmündung dieser Straße in die südliche Sammelstraße bedingt, daß außerhalb dieses Plangebietes ein ordnungsgemäßer Anschluß der Ludwig Christ Straße an die Bürgerstraße gewährleistet ist. Dies ist aufgrund der vorhandenen Situation jedoch nicht mehr möglich. Aus diesem Grund kann die Ludwig Christ Straße keinen Verkehrsabfluß in Richtung Innenstadt aufnehmen. Es besteht daher nur die Möglichkeit, die Straßenführung in der derzeitigen Form beizubehalten, wobei eine Reduzierung der Ausbaubreite auf 7,50 m bereits problematisch ist, da hier auf die Anlage der beidseitigen Gehwege verzichtet werden müßte. Dieses bedeutet einen Fußgängerwechsel im verkehrsunübersichtlichen Kurvenbereich. Da im Plangebiet jedoch ausschließlich mit Ziel und Quellverkehr zu rechnen ist, wird die Verkehrsbeziehung zur Innenstadt durch die Rumpfstraße, Bürgerstraße und Schreyerstraße abgedeckt und die Verkehrsbeziehung in Richtung Frankfurter Straße durch die südliche Sammelstraße, Bürgerstraße und Walter Schwagenscheidt Straße. Bezüglich der Ausbaubreiten muß weiterhin auf die besondere Problematik des Schneeräumdienstes verwiesen werden, da geringere Ausbaubreiten, wie sie vielfach in Kronberg gezeigt wird, während der Wintermonate nicht mehr passierbar sind.

Der alleeartige Charakter der Straßen durch einseitige Baumbepflanzung wurde für unverzichtbar gehalten, da es sich um ein Gestaltungsprinzip handelt, das in den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten bereits vorhanden ist. Die vorliegende Planung stellt lediglich die Arrondierung dieses Siedlungsgebietes dar und soll aus diesem Grunde die dort vorhandenen städtebaulichen Gestaltungsmerkmale aufnehmen. Um die Flächen für die öffentlichen Erschließungsanlagen trotzdem so gering wie möglich zu halten, wurden die Festsetzungen über die Baumbepflanzungen bereits teilweise aus der öffentlichen Fläche heraus in die Vorgärten der Baugrundstücke übernommen. Aus diesen Gründen wurde das geplante Erschließungssystem beibehalten. Lediglich die südliche Sammelstraße im Bereich zwischen Einmündung Rumpfstraße und befahrbarem Wohnweg ließ sich noch auf einer Ausbaubreite von 7,50 m reduzieren, was zur Folge hatte, daß man sich auf eine einseitigen Gehweg beschränkte.

Mehrere Anlieger beantragten eine Reduzierung der Ausbaubreite der Kinsleystraße

Die Kinsleystraße ist als befahrbarer Wohnweg geplant. Das Prinzip des befahrbaren Wohnweges geht davon aus, Fußgänger und Fahrverkehr auf einer Ebene zu mischen, wobei dem Fußgänger Vorrang eingeräumt wird. Um weite und umständliche Blockumfahrungen zu vermeiden, war es notwendig, die Kinsleystraße für den Anliegerverkehr in beiden Richtungen zugänglich zu machen. Dies bedingt eine Ausbaubreite, die den Fußgänger nicht behindert. Da erfahrungsgemäß Besucher die Stellplätze auf den Privatgrundstücken wegen der davorliegenden Tore selten oder gar nicht benutzen, stehen die PKW meist im öffentlichen Verkehrsraum. Hierfür müssen Ausweichmöglichkeiten bzw. Standorte im öffentlichen Straßenraum vorgesehen werden. Dies kann nur durch Unterbrechung des Begleitgrüns vorgenommen werden. Weiterhin muß das Problem des Schneeräumens

im Winter beachtet werden. Unter dem Gesichtspunkt, daß es sich um einen verhältnismäßig kurzen Straßenabschnitt handelt, der es notfalls zuläßt, das Parken in der Kinsleystraße zu untersagen, wurde den Anliegern dergestalt entgegengekommen, daß die Ausbaubreite auf 7,0 m beschränkt wurde.

Mehrere Anlieger der Rumpfstraße beantragten, wegen der zu erwartenden hohen Erschließungskosten die Ausbaubreite der Rumpfstraße zu reduzieren, indem man nur einen einseitigen Gehweg vorsieht.

Die Rumpfstraße ist eine beidseitig bebaute Erschließungsstraße, die damit auch eines beidseitigen Gehweges bedarf. Nach allgemeiner Erfahrung muß ein Gehweg, wenn er ordnungsgemäß benutzbar sein soll, eine Breite von mindestens 1,50 m haben. Im Bereich der Gehwege werden weiterhin die Versorgungskabel für Elektrizität, Straßenbeleuchtung, Telefon etc. angeordnet. Eine einseitige Reduzierung der Gehwegbreite von 1,50 m auf 1,0 m wie bereits vorgenommen, stellt ein Entgegenkommen dar, das nur unter der Einschränkung der Benutzbarkeit gemacht werden konnte. Ein Verzicht auf diesen Gehweg würde bereits Probleme bei der Anordnung der Versorgungskabeln nach sich ziehen. Weiterhin bringt eine Reduzierung der Gesamtausbaubreite Probleme bei dem Freiräumen der Fahrbahn von Schnee mit sich. Der Antrag wurde daher zurückgewiesen.

Anlieger im südwestlichen Planbereich beantragten einen Verzicht auf den befahrbaren Wohnweg zwischen der geplanten Verlängerung der Ludwig Christ Straße und der Wilhelm Bonn Straße Straße

Da dieser Teil des befahrbaren Wohnweges zur Erschließung der Baugrundstücke nicht unbedingt erforderlich ist, sondern lediglich eine Fortführung des sich östlich anschließenden befahrbaren Wohnweges darstellt, konnte auf diesen Abschnitt verzichtet werden.

Der Anlieger des Grundstückes Rumpfstraße 16 beantragte zur Erhaltung einer dort vorhandenen Stützmauer in diesem Bereich eine Einengung oder Verschiebung der Rumpfstraße

Die Anregung wurde aus Verkehrssicherheitsgründen zurückgewiesen. Eine Verschiebung der Rumpfstraße ist wegen der vorgegebenen Zwangspunkte ebenfalls nicht möglich. Unmittelbar gegenüber der Stützmauer befindet sich eine Garagenzufahrt zu einer im Souterrain liegenden Garage, deren Neigung bereits jetzt die Anfahrt problematisch werden läßt. Eine Verschiebung der Straße würde die Zufahrt zu dieser Garage wegen der steilen Rampenneigung unmöglich machen. Es ist daher sinnvoller den geringen Eingriff im Bereich der Stützmauer vorzunehmen, da diese nur auf eine Länge von ca. 9,0 m um ca. 1,50 m zurückgesetzt werden muß.

Es wurde von einigen Anliegern beantragt, in Teilbereichen auf die Darstellung von Verkehrsgrün unmittelbar neben den öffentlichen Straßen zu verzichten.

Die Darstellung von Verkehrsgrün erfolgte in den Bereichen, in denen aus topographischen Gründen die geplanten Straßen nicht in Höhe der vorhandenen Grundstücke liegen. Die dadurch entstehenden Böschungen wurden aus Gründen der Pflege als öffentliches Verkehrsgrün dargestellt. Soweit Anlieger Wert darauf legen, diese Böschungsfächen im Eigentum zu behalten und die Pflege zu übernehmen, insbesondere dort, wo in diesem Bereich auch private Ver- und Entsorgungsleitungen liegen, bestanden hiergegen keine Bedenken.

Zum Teil wurde beantragt, den Geltungsbereich des Plangebietes zu erweitern, um einerseits vorhandene Baugebiete, die noch nicht durch eine Planung abgedeckt sind, in die Planung einzubeziehen und zum Teil um Außenbereichsgrundstücke durch Einbeziehung in die Planung zu Baugrundstücken zu machen.

Bereits bebaute Grundstücke wurden nur insoweit in die Planung einbezogen, als dies zur Planung der ordnungsgemäßen

Erschließung und der Verkehrsführung erforderlich war. Für eine Ausdehnung der Planung auf die nördlich und östlich angrenzenden Wohngebiete wird keine Notwendigkeit gesehen. Die Ausdehnung der Planung auf die südlich angrenzenden Obstbaugrundstücke bleibt einer späteren Planung vorbehalten. Die Aufnahme einzelner Grundstücke in diesem Bereich in die Planung stößt auf erschließungstechnische Schwierigkeiten, die im Rahmen der vorliegenden Planung nicht lösbar sind.

Eine Reihe weiterer vorgebrachter Bedenken befasst sich mit den einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes. So wurde im einzelnen ange-regt, die zwingend zweigeschos-sige Bauweise in zweigeschossig als Höchstgrenze zu ändern, die mögliche Ausnutzung in der GRZ und in der GFZ zu erhöhen, die Festsetzungen über die Sockelhöhen und Traufhöhen weiter zu fassen, Dachgauben zuzulassen, zur intensiveren Ausnutzung der Grundstücke die Baugrenzen zu verändern, die maximal zulässige Dachneigung von 35° auf mindestens 40° anzuheben, in anderen Bereichen statt geneigter Dachflächen nur Flachdächer zuzulassen, die straßen-seitigen und gar-tenseitigen Festsetzungen über die Höhe der Einfriedungen zu ändern, Dachantennen zuzulas-sen, teilweise die Mindestgrund-stücksgröße von 400 auf 500 qm anzuheben und andererseits die Mindestgrundstücksgröße von 400 auf 300 bis 350 qm wieder zu verringern, in Teilbereichen des Plangebietes Reihenhäuser zuzulassen, teilweise die Ga-ragenstandorte zu verändern und in einem Einzelfall statt der ge-planten eingeschossigen Bauweise eine dreigeschossige Bauweise zur besseren Ausnutzbarkeit des Grundstückes zuzulassen.

Die Festsetzung "zweigeschossig zwingend" ergab sich aus der Hanglage in Verbindung mit der Text-

Textfestsetzung Nr.5 a bis b wegen der Regelung der Vollgeschoße in § 2 Abs.4 HBO. Unter Bezug auf die zeichnerischen Erläuterungen zu diesen Festsetzungen ist wegen der Hanglage im allgemeinen kaum damit zu rechnen, daß bei einer solchen Grundstücksneigung die Errichtung eingeschossiger Häuser sinnvoll ist. Lediglich in Bereichen, in denen die Hangneigung weniger steil ist, oder im bereits bebauten Bereichen ist es sinnvoll von dieser Festsetzung abzuweichen. Die Festsetzungen über die Sockelhöhen und Traufhöhen sind ebenfalls in diesem Zusammenhang zu sehen. Aus städtebaulichen Gründen wurde daher die Festsetzung über die Sockel- und Traufhöhen beibehalten. Es empfahl sich lediglich eine Ausnahmeregelung von dieser Festsetzung aufzunehmen, im Hinblick auf die Grundstücke, deren Hangneigung weniger als 10% beträgt. Da die aus städtebaulichen Gründen festgesetzte Regelung über die Vollgeschoße, auch über die Festsetzung der Sockel- und Traufhöhen erreichbar ist, konnte auf die Festsetzung "zwingend zweigeschossig" verzichtet werden. Wegen der Zulässigkeit von Doppelhäusern, ist in solchen Fällen eine gegenseitige Abstimmung erforderlich.

Da der Bebauungsplan eine Arrondierung eines vorhandenen Wohngebietes darstellt, war es das Ziel der Planung auch bezüglich der Ausnutzung den Charakter der vorhandenen Wohnbebauung beizubehalten und fortzuführen. Aus diesem Grunde sollte keine Verdichtung über eine Geschoßflächenzahl von 0,5 hinaus zugelassen werden. Geringfügige Zugeständnisse wurden lediglich in Teilbereichen durch Anhebung der Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,3 städtebaulich für vertretbar gehalten.

Den mehrfach vorgetragenen Wunsch Dachgauben zuzulassen, wurde entsprochen.

Dem Wunsch in Teilbereichen die Baugrenzen zu ändern, wurde soweit entsprochen, als es die Grundzüge der Planung nicht berührt und mit den Festsetzungen der Hessischen Bauordnung über die Bauwerks- und Grenzabstände vereinbar ist.

Dem mehrfach vorgetragenen Wunsch, die maximal zulässige Dachneigung von 35° auf 40° zu erhöhen, da insbesondere verschiedene Hersteller von Fertighäusern eine Dachneigung von 38° in ihrem Standardprogramm hätten, wurde dergestalt entsprochen, daß man eine Dachneigung bis 38° zuließ. Dem Wunsch auch Flachdächer zuzulassen, wurde nicht entsprochen, da dies aus städtebaulichen

Gründen nicht zu vertreten ist und dem Gebietscharakter widerspricht.

Auf mehrfachen Wunsch wurde die Höhe der maximal zulässigen Einfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen von 1,0 auf 1,4 m mit Ausnahme der in der Planung dargestellten Sichtdreiecke angehoben.

Dem weiter vorgetragenen Wunsch, die gartenseitigen Einfriedungen von maximal 1,4 auf 2,0 m anzuheben, konnte aus städtebaulichen Gründen nicht gefolgt werden. Lediglich auf eine Tiefe von 5,0 m, gemessen ab gartenseitiger Gebäudetiefe, wurde diesem Wunsch entsprochen, um der Intimsphäre zur Benutzung der Terrassenflächen, die gegen Einblick geschützt werden sollen, Rechnung zu tragen.

Außen angebrachte Antennen wurden aus städtebaulichen Gründen und im Hinblick auf die Zusage des Fernmeldeamtes, nachdem das Baugebiet zum besseren Rundfunk und Fernsehen fernverkabelt werden soll, untersagt.

Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 400 qm erfolgte im Hinblick auf die offene Bauweise und zur Wahrung des Gebietscharakters. Dem Wunsch auf teilweise Anhebung der Mindestgrundstücksgröße auf 500 qm, wurde entsprochen, soweit dies die Planung nicht erschwert. Eine Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße, wie ebenfalls vorgebracht, konnte aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung des Gebietscharakters nicht entsprochen werden.

Dem Wunsch, die Garagenstandorte zu ändern wurde dort entsprochen, wo es die Planung nicht erschwert. Im übrigen wurde bei bergseitiger Bebauung, wenn die straßenseitige Baugrenze einen Abstand von mehr als 5,0 m hat der Garagenstandort im Vorgarten zugelassen, um tiefe Geländeeinschnitte und aufwendige Stützmauern zu vermeiden.

Einem einzelnen vorgetragenen Wunsch, eine bis zu 3-geschossige Bauweise in Talbereichen zuzulassen, konnte aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen nicht gefolgt werden.

Einige Anlieger trugen den Wunsch vor, den befahrbaren Wohnweg, der in der Gegenüberlage der Einmündung Walter Schwagenscheidt-Straße in die Schreyerstraße erfolgt, nur als Fußweg mit einer Breite von 2,5 m auszubauen. Stattdessen soll der restliche Teil des befahr-

baren Wohnweges, der von der südlichen Sammelstraße her, die hinterliegenden Grundstücke erschließt, mit einem Wendehammer ausgestattet werden.

Ein Verzicht auf die durchgängige Benutzbarkeit dieses befahrbaren Wohnweges würde für die rückwärtigen Anlieger bedeuten, daß diese einen Umweg in Kauf nehmen müßten, für den keine Notwendigkeit besteht. Weiterhin würde in anderen Straßenteilen eine zusätzliche Verkehrsbelastung entstehen. Wo aus anderen Gründen keine zwingende Notwendigkeit für die Anlage von Sackgassen besteht, sollte darauf verzichtet werden, da durch evtl. Straßenaufbrüche, die hinterliegenden Anlieger ihre Grundstücke nicht mehr erreichen können. Selbst bei einem Verzicht auf einen Ausbau des befahrbaren Wohnweges und Anlage eines Fußweges, würde durch den damit notwendigen Wendehammer, die Flächeninanspruchnahme für die Erschließung gleich groß sein. Aus diesen Gründen wurde dem Antrag nicht entsprochen.

Behandlung von eingegangenen Bedenken und Anregungen

aus der 2. öffentlichen Auslegung vom 13.5.1981 bis 15.6.1981

Vorgebrachte Bedenken und Anregungen Stellungnahme der Stadt Kronberg

Seitens des Hochtaunuskreises wurde angeregt, die Höhenlage der Erschließungsanlagen und Gebäude so vorzusehen, daß anfallender Erdaushub im Baugebiet verbleiben kann, da die Aufnahmekapazität der Kreis-
mülldeponie beschränkt sei.
Es wurde zu bedenken gegeben, daß die Textfestsetzung Nr.2 die Möglichkeit einräumt, das Untergeschoß zu Wohnzwecken auszubauen und daß unter Umständen das Untergeschoß als Vollgeschoß im Sinne des § 2 Abs.4 HBO anzusehen sei.
Auch bestehen gegen die Textfestsetzung Nr.3 Bedenken, da diese die Möglichkeit einräumt, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im Vorgartenbereich zuzulassen.

Seitens der Stadt Kronberg wurde zugesagt, die Planung der Verkehrserschließung so vorzunehmen, daß keiner oder nur geringer Erdaushub abtransportiert werden muß.
Bezüglich der Textfestsetzung Nr.2 wurde dem Hochtaunuskreis mitgeteilt, daß es Planungsabsicht ist, wenn der Ausbau des Souterraingeschosses zu Wohnzwecken zugelassen wird.
Auch bestehen seitens der Stadt Kronberg keine Bedenken, Nebenanlagen gem.§ 14 BauNVO im Vorgartenbereich zuzulassen.

Das Amt für Landwirtschaft und Landentwicklung hat angeregt, die in der vorhergehenden Planung vorgesehene Bepflanzung entlang des ehemals geplanten befahrbaren Wohnweges zwischen der verlängerten Ludwig Christ Straße und der Wilhelm Bonn Straße auch in die überarbeitete Planung einzubeziehen.

Da dieser Abschnitt des befahrbaren Wohnweges aufgrund einiger Einsprüche entfallen ist, besteht keine Notwendigkeit, die Straßenrandbepflanzung in der Bauleitplanung zu belassen. Die Flächen des ehemaligen Wohnweges sind in der Planung jetzt als Gartenland vorgesehen. Aus diesem Grund wäre eine Baumreihe ohne Bezug zur umgebenden Bebauung oder Landschaft nicht sinnvoll.

Von Anliegern wurde erneut die Anregung vorgebracht, den befahrbaren Wohnweg, der gegenüber der Einmündung der Walter Schwagenscheidt Straße in die Schreyerstraße mündet, nur als Fußweg in einer Breite von 2,50 m auszubauen.

Die Stadtverordneten-Versammlung hat unter Zurückstellung ihrer ursprünglichen Bedenken der Anregung stattgegeben, mit der Einschränkung, daß der Fußweg eine Breite von 3,50 m haben müsse, um in Notfällen auch diesen Streckenabschnitt befahren zu können und genügend Platz für Leitungstrassen zu haben.

Es wurde angeregt, die neu in die Planung aufgenommenen PKW-Stellplätze am östlichen Ende der verlängerten Ludwig Christ Straße entfallen zu lassen.

Es wurde erneut angeregt, die Rumpfstraße am südlichen Ende des Grundstückes Bürgerstr.16 zur Erhaltung der Stützmauer auf diesem Grundstück zu verschieben oder einzuengen.

Weiterhin wurden noch eine Reihe von Bedenken und Anregungen bezüglich der Straßenausbaubreiten, des Verkehrserschließungssystems, der Baugrenzen, der Garagenstandorte und der Ausdehnung des Geltungsbereiches vorgetragen, die bereits während der 1.Offenlegung geltend gemacht wurden.

Dem Antrag hat die Stadt Kronberg entsprochen, da die Notwendigkeit für diese Plätze erst entsteht, wenn die Bauleitplanung südlich des Plangebietes weiterbetrieben wird. Sollte sich aufgrund künftiger Planungen die Notwendigkeit zur Anlage weiterer Stellplätze ergeben, wäre der Standort für diese Plätze in der künftigen Planung zu untersuchen.

Unter Zurückstellung ihrer ursprünglichen Bedenken gegen eine solche Lösung, hat die Stadt Kronberg dieser Anregung stattgegeben, wobei zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Garagenzufahrt eine Einengung des Straßenquerschnittes derart vorgenommen werden soll, daß die durchgängige Fahrbahnbreite der Rumpfstraße mit 5,5m erhalten bleibt, auf der südlichen Seite ein Gehweg von 1,5 m Breite beibehalten bleibt und auf den Gehweg auf der nördlichen Seite verzichtet wird.

Diese Anregungen wurden unter Bezug auf die seinerzeit von der Stadtverordneten-Versammlung gefassten Beschlüsse zurückgewiesen.

Eingegangene Bedenken und Anregungen aus der eingeschränkten
Beteiligung gemäß § 2a Abs.7 BBauG

Die aufgrund der Beschlüsse zur 2. Offenlegung erforderliche Planänderung im Bereich der Rumpfstraße zur Erhaltung der Stützmauer auf dem Grundstück Bürgerstraße 16 machten es erforderlich, auf dem Grundstück Rumpfstraße 9 zusätzliche Fläche als Verkehrsfläche in Anspruch zu nehmen. Hiergegen hat der Eigentümer des Grundstückes Rumpfstraße 9 Bedenken angemeldet. Um den Wünschen auch dieses Anliegers Rechnung zu tragen, wurde unter Zurückstellung erheblicher verkehrstechnischer Bedenken der Straßenquerschnitt nochmals eingengt, sodaß in diesem Kurvenbereich zwar die Fahrbahnbreite von 5,5 m eingehalten wird, der einseitige Gehweg jedoch eine Reduzierung bis auf 0,75 m erfährt.

Landschaftsplan

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie die 1. öffentliche Auslegung zu dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgte in der Zeit bevor das Hessische Naturschutzgesetz in Kraft trat. Unabhängig hiervon wurden jedoch bereits umfangreiche grünordnerische Festsetzungen mit detaillierten Bepflanzungsaufgaben in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen. Diese Auflagen entsprechen bereits inhaltlich den Anforderungen, die das Hessische Naturschutzgesetz stellt. Die Stadt Kronberg hatte bereits ein Landschaftsplan für alle 3 Gemarkungsteile, ausgearbeitet von dem Landschaftsarchitekten Kindinger, erstellen lassen. Aufgrund des Gesetzes über den Umlandverband konnte das Verfahren von der Stadt Kronberg jedoch nicht zum Abschluß gebracht werden. Aus diesem Grund wurde der Entwurf des Landschaftsplanes einschließlich der städtischen Beschlüsse dem Umlandverband übergeben zur Einarbeitung in den Landschaftsrahmenplan des Umlandverbandes. Die Hessische Landesanstalt für Umwelt hat bereits ihre Bereitschaft erklärt, diesen Planentwurf als Landschaftsplan anzuerkennen, wenn die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes aus diesem Entwurf entwickelt wurden. Aus diesem Grund hat die Hessische Landesanstalt für Umwelt keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan erhoben.

Regenrückhaltung

Aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 8.9.1981, nach der aufgrund der zweimal im Sommer des Jahres 1981 aufgetretenen Überschwemmungen in den nordwestlichen Randgemeinden

der Stadt Frankfurt, die Vortaunusgemeinden eine Regenrückhaltung bei der Planung eines jeden neuen Baugebietes, dergestalt nachzuweisen haben, daß evtl. erforderliche Maßnahmen Planfestgestellt sein müssen, die Finanzierung gesichert sein muß, und sichergestellt ist, daß mit den Maßnahmen zur Regenrückhaltung begonnen werden kann, sowie die Realisierung des Bebauungsplanes ansteht, hat die Stadt Kronberg ein Planungsbüro für eine Standortuntersuchung und Planung zur Regenrückhaltung im Rentbachtal in Auftrag gegeben. Inzwischen liegt eine Planung für ein Regenrückhaltebecken im Oberlauf des Rentbachtals vor, die nach Absegnung durch die städtischen Gremien an die Untere Wasserbehörde weitergeleitet wurde. Das geplante Becken hat ein Fassungsvermögen von 10.000 cbm und ist in der Lage, das 10-jährige Ereignis unter Berücksichtigung der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes, der künftigen Baulandflächen des Südhangbereiches, soweit sie im Flächennutzungsplan dargestellt sind und weitere Baugebiete des Königsteiner Ortsteiles Falkenstein, aufzunehmen. Die Planung bedarf noch der Genehmigung nach § 44 des Hessischen Wassergesetzes. Aus zeitlichen Gründen konnte das Planfeststellungsverfahren für diese Anlage noch nicht durchgeführt werden. Die Eigentumsverhältnisse im Bereich der geplanten Regenrückhaltung scheinen keine besonderen Schwierigkeiten aufzuwerfen. Die Finanzierung dieser Maßnahme soll über den Abwasserverband Kronberg erfolgen.

1. Baumarten, I. Ordnung

Laubbäume

Acer pseudoplatanus	=	Bergahorn
Crataegus x lavalleyi	=	Rotdorn
Robinia pseudoacacia "Umbra culifera"	=	Kugelakazie
Acer platanoides	=	Spitzahorn
Aesculus carnea	=	Rotblühende Kastan
Platanus acerifolia	=	Platane
Betula verrucosa	=	Birke
Juglans regia	=	Walnuß
Quercus petraea	=	Steineiche
Tilia tomentosa	=	Silberlinde

2. Baumarten II. Ordnung

Laubbäume, Obstbäume (Hochstamm) i.S.

Acer campestre	=	Feldahorn
Aesculus carnea	=	Kastanie rotblühen
Sorbus aria	=	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	=	gemeine Eberesche
Prunus avium	=	Vogelkirsche

3. Halbbaumarten III. OrdnungLaubholz, Gehölzarten, die ein- oder
mehrstämmig eine Höhe von 5 bis 10 m
erreichen, Obstbäume (Mittelstamm)

Salix smithiana	=	Königshanfweide
Corylus colurna	=	Baumhasel
Crataegus coccinea	=	Scharlachdorn
Carpinus betulus	=	Hainbuche

4. Sträucher, die eine Höhe von 3 bis 5 m
erreichen

Laubholz IV. Ordnung

Ligustrum ovalifolium	=	Rainweide
Pyracantha coccinea	=	Feuerdorn
Ribes alpinum	=	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	=	Wildrosen i.S.
Rosa rubiginosa	=	Wildrosen i.S.
Rosa multiflora	=	Wildrosen i.S.
Rosa omeiensis	=	Wildrosen i.S.
Rosa rubrifolia	=	Wildrosen i.S.
Malus sargentii	=	Zierapfel
Pyrus comunis	=	Wildbirne
Eleagnus angustifolia	=	Oelweide
Cornus mas	=	Kornelkirsche
Coryllus avellana	=	Waldbirne
Euonymus europaeus	=	Pfaffenhütchen
Lonicera tatarica	=	Heckenkirsche

Sambucus racemosa
Syringa chinensis
Syringa vulgaris

= Hirschholunder
= Flieder
= Gemeiner Flieder

5. Sträucher bis 1 m Höhe

Laubholz V. Ordnung

Berberis candidula
Berberis verruculosa
Chaenomeles japonica
Cytisus scoparius
Deutzia rosea
Hypericum patulum henryi
Lonicera pilcata
Pentstemon fruticosus
Symphoricarpos chenaultii

= Sauerdorn
= Sauerdorn
= Jap. Scheinquitte
= Besenginster
= Maiblumenstrauch
= Johanniskraut
= Chinesische Heckenkirsche
= Fünffingerstrauch
= Schneebeere