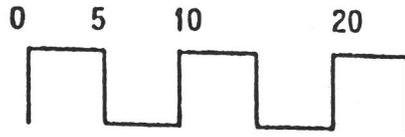
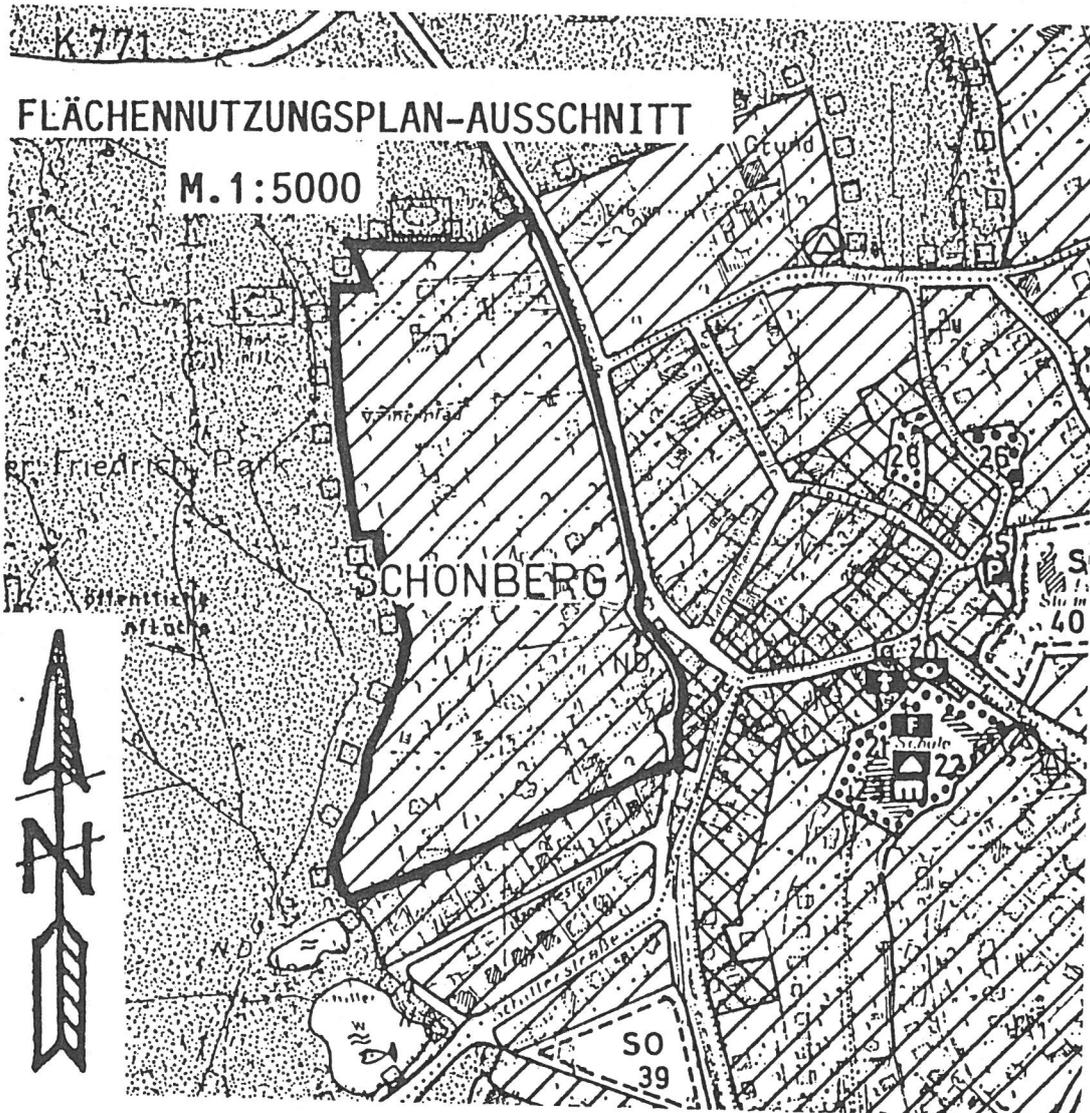


# STADT KRONBERG IM TAUNUS BEBAUUNGSPLAN SCHÖNBERGER FELD



M. 1:500



DIPL.-ING. KLAUS HOFFARTH  
ARCHITEKT UND STADTPLÄNER

HARDTBERGWEG 25  
6242 KRONBERG 1

TEL. 06173-2595

FERTIGSTELLUNG:  
ÄNDERUNGEN/ERGÄNZUNGEN:

FEBR 1987 (1) HO/WF

AUGUST 1987 (2) HO

DEZEMBER 1987 (3) HO/G.

# BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

DER BEBAUUNGSPLAN

BESTEHT AUS:

DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

GEMÄSS BauGB § 9 Abs. 8 ALS BEILAGE

DEM ZEICHNERISCHEN TEIL

1. BEBAUUNGSPLAN

DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

2.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN SCHÖNBERGER FELD  
DER STADT KRONBERG IM TAUNUS**

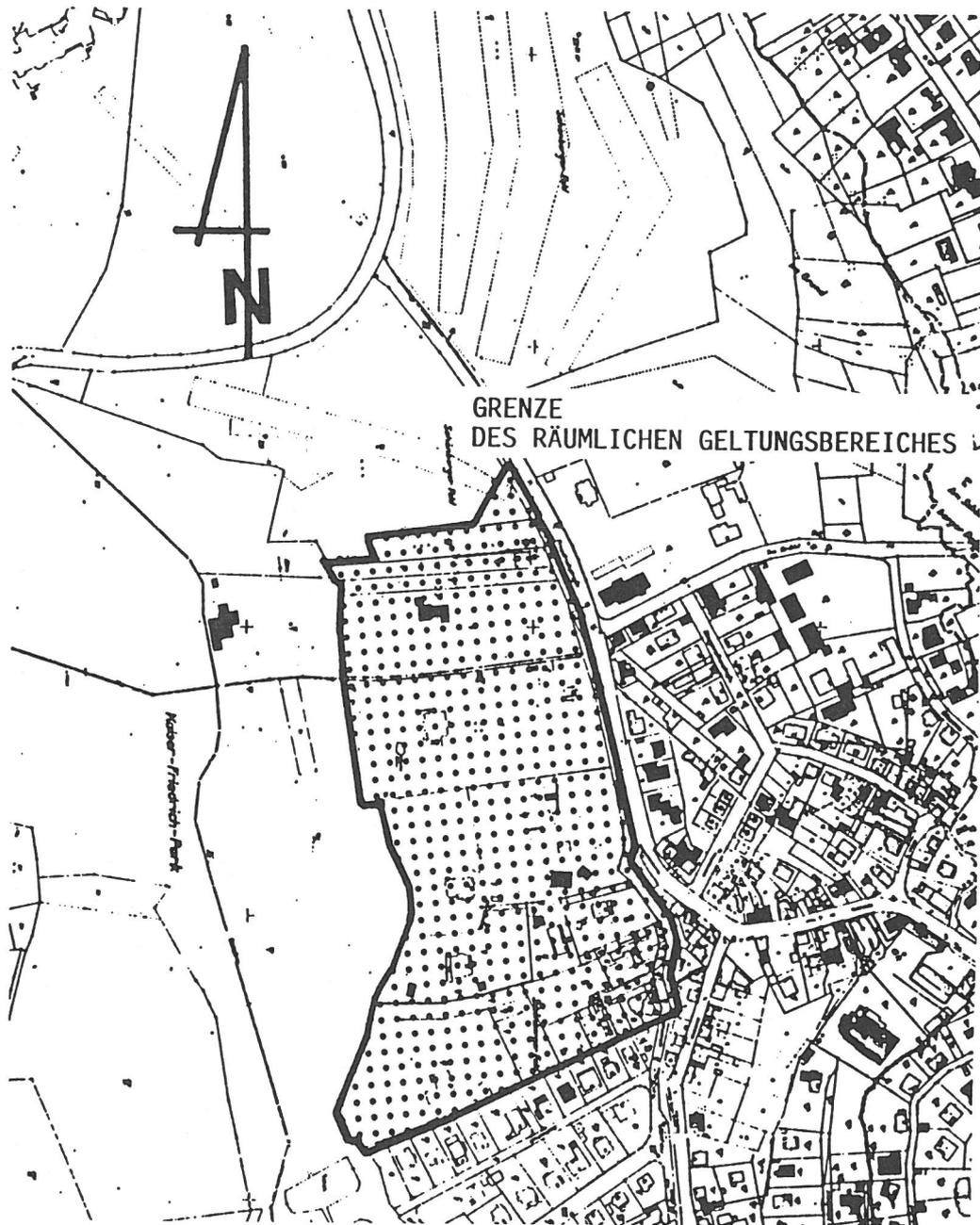
## 1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25. Februar 1952 in der Fassung vom 1. April 1981 (GVBl. I, S. 66) als Satzung aufgestellt.

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

Gestaltungsbelange werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 118 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977 in der Planung berücksichtigt.

## 2. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



Für das Plangebiet "Bebauungsplan Schönberger Feld" besteht derzeit noch ein verbindlicher Bauleitplan aus dem Jahre 1977.

Die sich z.T. widersprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes veranlaßten die Stadt Kronberg i.Ts., einen neuen Bebauungsplan aufstellen zu lassen. Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes wurde in seinen Grenzen nicht verändert und umfaßt ein ca. 7,0 ha großes Plangebiet.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Freizeitanlagen der hessischen Kurstiftung mit Reit- und Golfplatz
- im Osten durch die Friedrichstraße
- im Süden durch bebaute Grundstücke
- im Westen durch den Kronberger Stadtpark.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Grundstücke voll bzw. anteilig einbezogen.

Gemarkung Kronberg, Flur 7

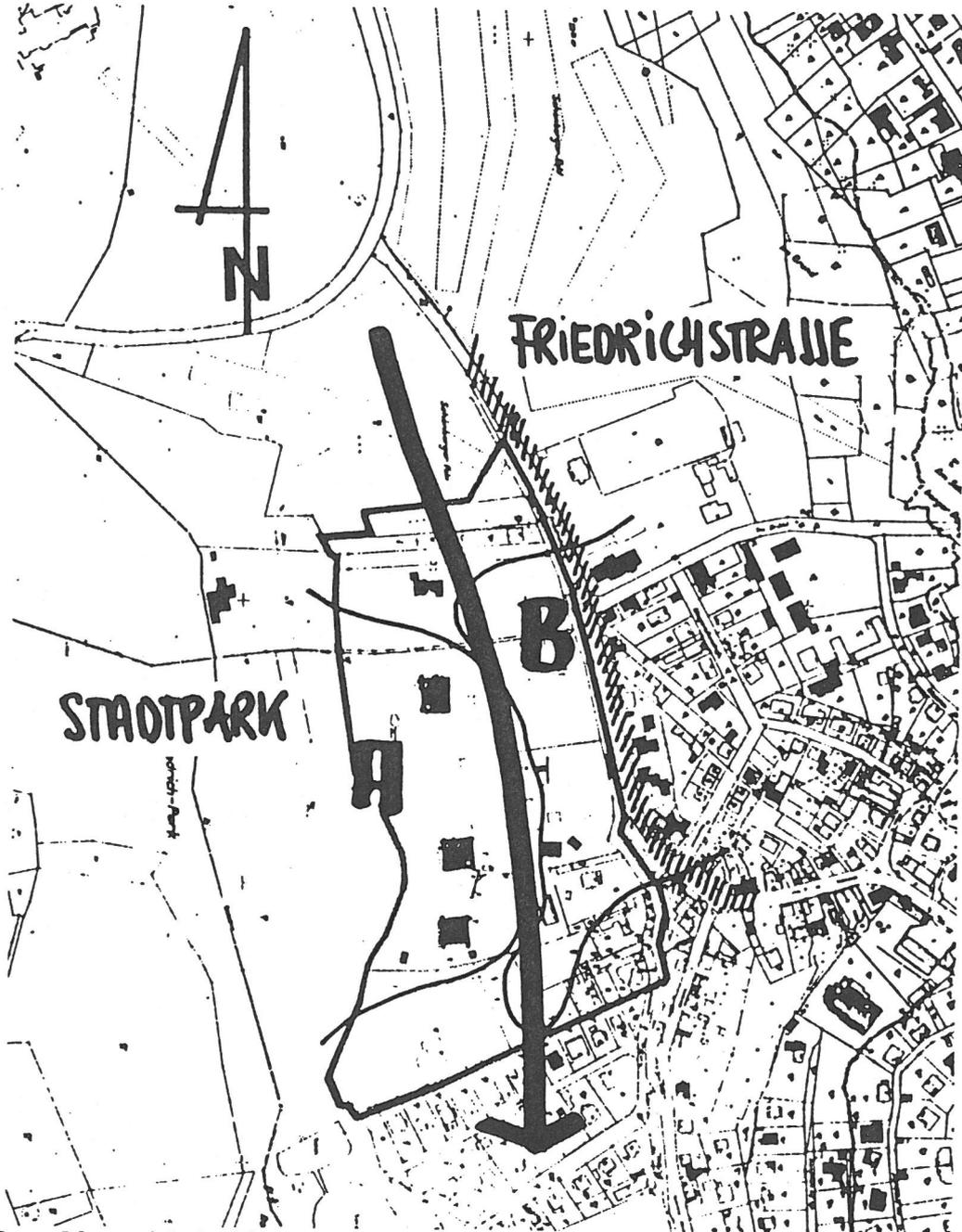
Flurstücke: 215/92, 216/92, 194/125, 99/4 tlw.

Gemarkung Kronberg, Flur 8

Flurstücke: 1/1, 447/1, 449/1, 450/1, 443/2, 5/1, 118/1 tlw., 330/118, 331/118, 9/1, 10/1, 14/5, 14/8, 14/3, 16/12, 16/13, 16/14, 14/6, 14/7, 16/5, 16/10, 16/3, 16/11, 16/15, 16/8, 20/1, 22/1, 24/1, 24/2, 24/3, 24/4, 24/11, 24/12, 24/13, 24/14, 24/15, 24/18, 24/19, 24/20, 24/21, 24/22, 24/23, 24/24, 24/25, 24/26, 24/28, 24/29, 24/30, 117/7, 117/6, 117/5, 117/8, 117/9, 117/10, 117/11 tlw.

### 3. BESTANDSANALYSE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES UND SEINES NÄHEREN UMFELDES

#### 3.1 Lage und Städtebau



Das Plangebiet liegt auf einem schwach ausgebildeten Kamm eines südlichen Taunusausläufers. Die Planfläche weist talwärts von Norden nach Süden ein leichtes Gefälle auf, das sich in den Randzonen nach Westen zum Stadtpark und nach Osten zur Friedrichstraße hin verstärkt mit z.T. Böschungen bzw. Stützmauern von bis zu 3m.

Der Geltungsbereich wird durch drei um die Jahrhundertwende erbaute Gründerzeitvillen geprägt, deren parkartige Grundstücke eine Größe bis zu 13.000m<sup>2</sup> aufweisen. Die bereichsbilddominanten Baukörper sind denkmalgeschützt und ihre Abstände untereinander betragen ca. 50 bis 100m.

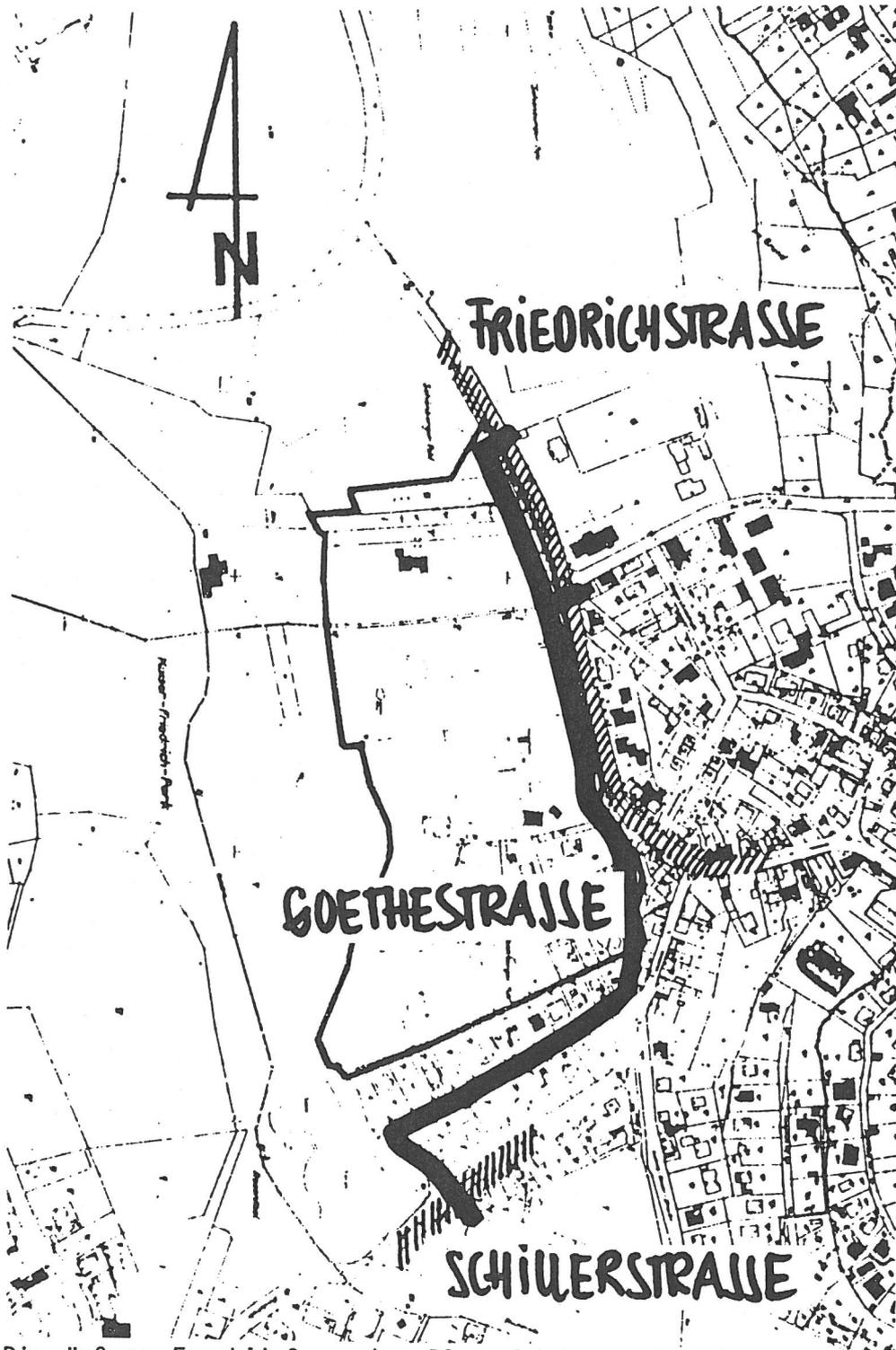
Nach 1950 wurde der unmittelbare Geltungsbereich als auch das nähere Umfeld im Süden und Osten mit Einzelbauten vorwiegend in zweigeschossiger Bauweise verdichtet. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 1.250 und 2.500m<sup>2</sup>. Eine bauliche Abstimmung mit den Altbauten ist nicht gegeben.

Nach eingehender Untersuchung der städtebaulichen Belange und gebietsspezifischer Erörterung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, ist das Plangebiet in zwei differenziert zu bewertende Teilbereiche aufzusplitten:

-in einen Teilbereich A mit Erhaltenswert, der von jeder weiteren Bebauung freigehalten werden sollte und

-in einen Teilbereich B als vorgelagerter Gebietsteil, der in Abstimmung zu den Altbauten mäßig verdichtet bzw. in seiner baulichen Struktur abgerundet werden kann.

### 3.2 Erschließung



Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Goethestraße, die mit ihren Anschlüssen an die Friedrich- und Schillerstraße an das innerörtliche Strassennetz angebunden ist.

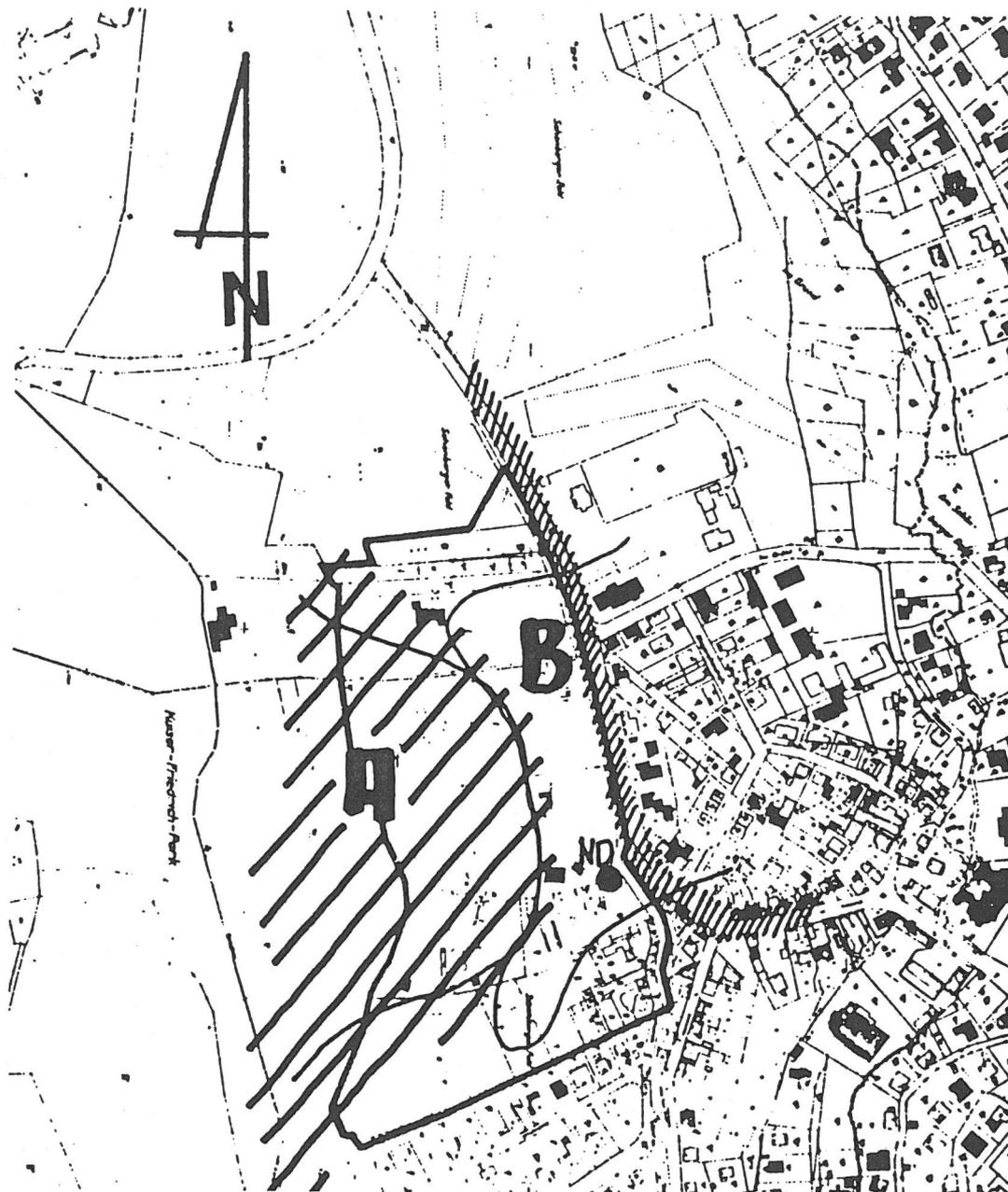
Die Goethestraße ist zweiseitig befahrbar, weist allerdings in Teilabschnitten nur eine Breite von 3m auf. Die beiden Einmündungen der Goethestraße auf die Friedrichstraße sind unübersichtlich und aufgrund ihrer spitzwinkligen Anbindung und zu geringen Dimensionen gefahrenvoll.

In Anbetracht der anstehenden baulichen Erweiterung und Verdichtung des Plangebietes ist ein geringer Ausbau der Goethestraße und ihrer Anbindungen an die Friedrichstraße erforderlich und sinnvoll.

Das Plangebiet durchschneidet ein ca. 2 m breiter Fuß- und Fahrradweg, der den Kronberger Stadtpark mit der Friedrichstraße und dem angrenzenden Stadtteil Schönberg verbindet.

Die tiefen Zuwegungen der Gründerzeitvillen ausgehend von der Goethestraße sind Privatwege mit z.T. eingetragenen Grunddienstbarkeiten für Geh- Fahr- und Leitungsrecht. Aus Gründen der Bereichsbilderhaltung - Bebauung/ Grün / Erschließung - sollten die privaten Zuwegungen für alle zukünftigen baulichen Erweiterungen als Zufahrtsstraße gelten.

### 3.3 Landschaft

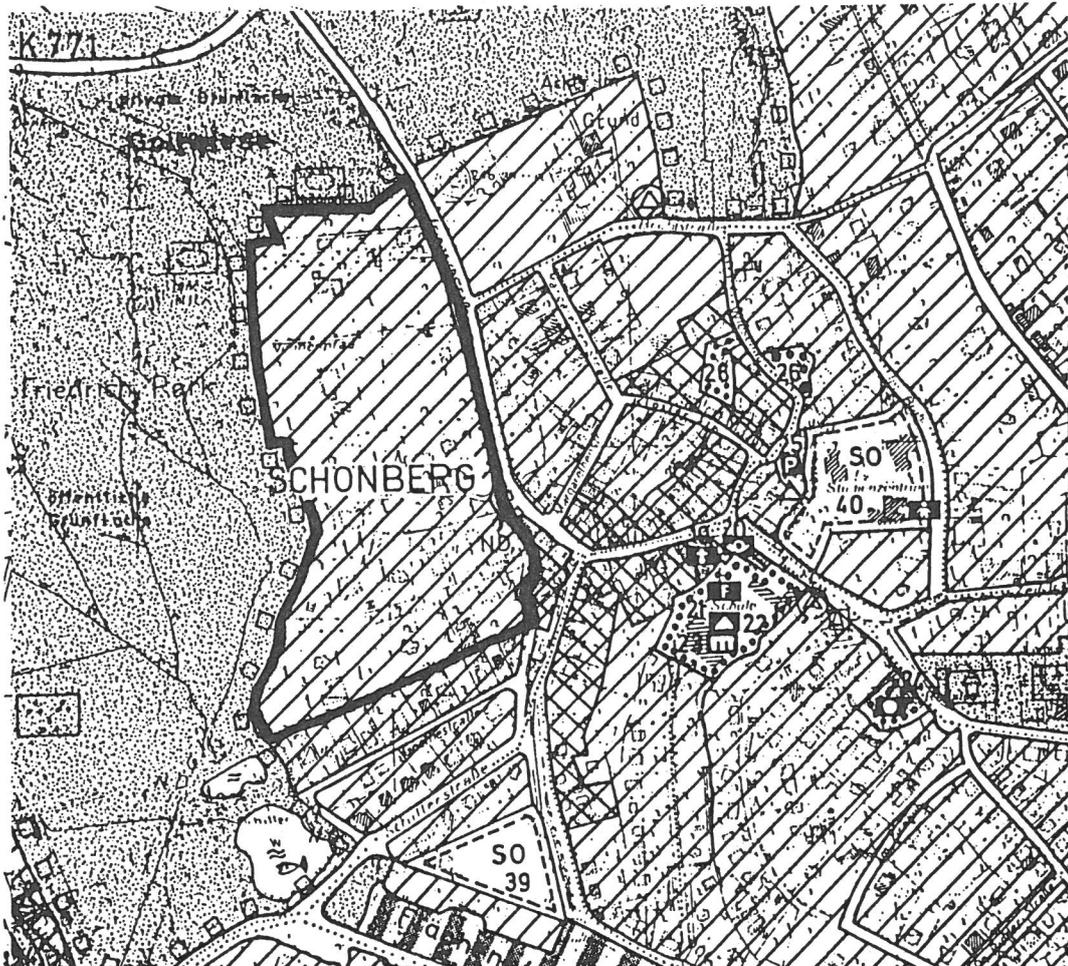


Das Plangebiet beinhaltet im Teilbereich A mit den Gründerzeitvillen große parkartige Gartenanlagen, die neben standortgerechten und heimischen Pflanzenarten auch eine große Anzahl von Exoten wie z.B. Zedern und Mammutbäume aufweisen. Im Umfeld des Schloß- und Stadtparkes sind diese allerdings als natur- und standortgerecht zu betrachten und zu schützen.

Eine sehr alte Sequoie (Mammutbaum) im südlichen Planbereich ist als Naturdenkmal eingetragen.

Die Zier- und Nutzgärten entlang der Goethestraße, im Bebauungsplan als Teilbereich B gekennzeichnet, ermöglichen eine bauliche Verdichtung, ohne Beeinträchtigung wertvoller Gehölzbestände.

#### 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN



Im regionalen Raumordnungsplan Südhessen 1986 (RRÖP) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsfläche Bestand ausgewiesen.

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kronberg als auch der Entwurf zu Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) stellen das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der nördliche/nordöstliche Teilbereich tangiert die Schloßparkfläche mit den Sport- und Freizeiteinrichtungen Reiten und Golf, der westliche Teilbereich die Stadtparkfläche mit der Sport- und Freizeiteinrichtung Tennis.

## 5. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegen unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Bürger folgende Ziele zugrunde:

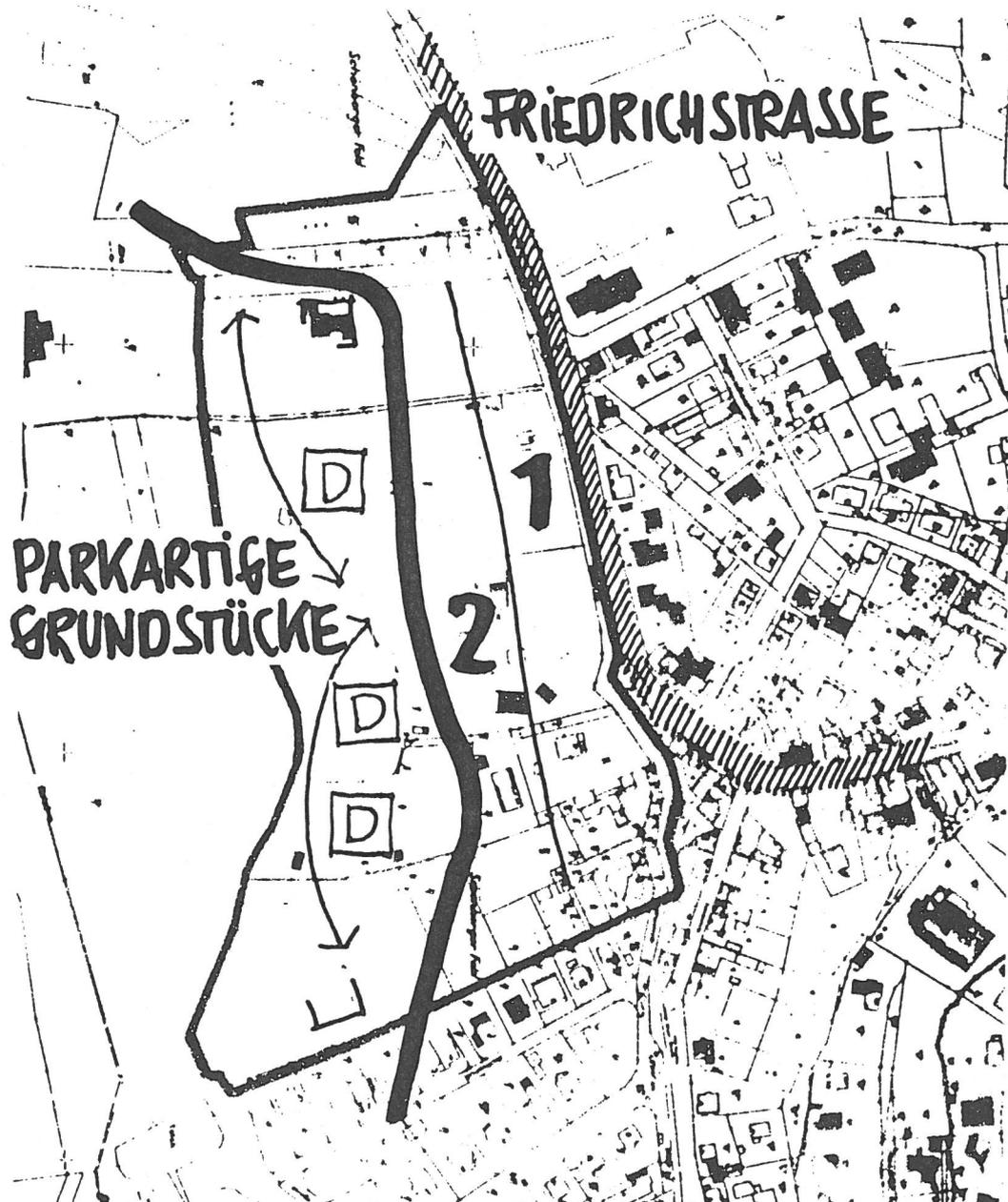
- Sicherstellung des aufgelockerten und großzügigen Park-siedlungscharakters (Grundstücksgröße, Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Gebäude- und Grenzabstände)
- keine zusätzliche Bebauung im direkten Umfeld der denkmalwerten Gründerzeitvillen
- keine Bebauung der wertvollen Park- und Gartenbereiche
- Erhaltung und Pflege der wertvollen Baum- und Strauchbestände im gesamten Geltungsbereich
- Beibehaltung und Aufwertung der privaten Zuwegungen
- Aufwertung der Goethestraße durch Schaffung einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße mit besonders zu gestaltenden Verschwenkungszone
- Verbesserung der Grünstruktur in den Straßenrandlagen (Goethestraße/Friedrichstraße) und innerhalb der Neubauflächen (Zufahrt/Abschirmung zum Nachbar)
- Gestaltungsfestsetzungen vor allem über die Dachgestaltung und die Gebäudehöhen zur ortsbildgerechten Eingliederung der möglichen Neu-, An- und Umbauten.

## 6. PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSPRÄMISSEN

### 6.1 Bebauung und Gestaltung

Der Bebauungsplan beinhaltet die Erhaltung der denkmalwürdigen Gebäude mit Umfeld auf einer Tiefe zum Stadtpark von ca. 80-100m.

Zusammen mit den beiden nördlich und südlich gelegenen Neubauvillen der siebziger Jahre erhalten die parkartigen Grundstücke aus denkmal- und stadtbilddominanten Gründen keine baulichen Erweiterungs- bzw. Verdichtungsmöglichkeiten. Die Neubauf Flächen beschränken sich auf eine Auffüllung von Baulücken im östlichen Plangebiet entlang der Goethestraße mit max. 2 Bautiefen.



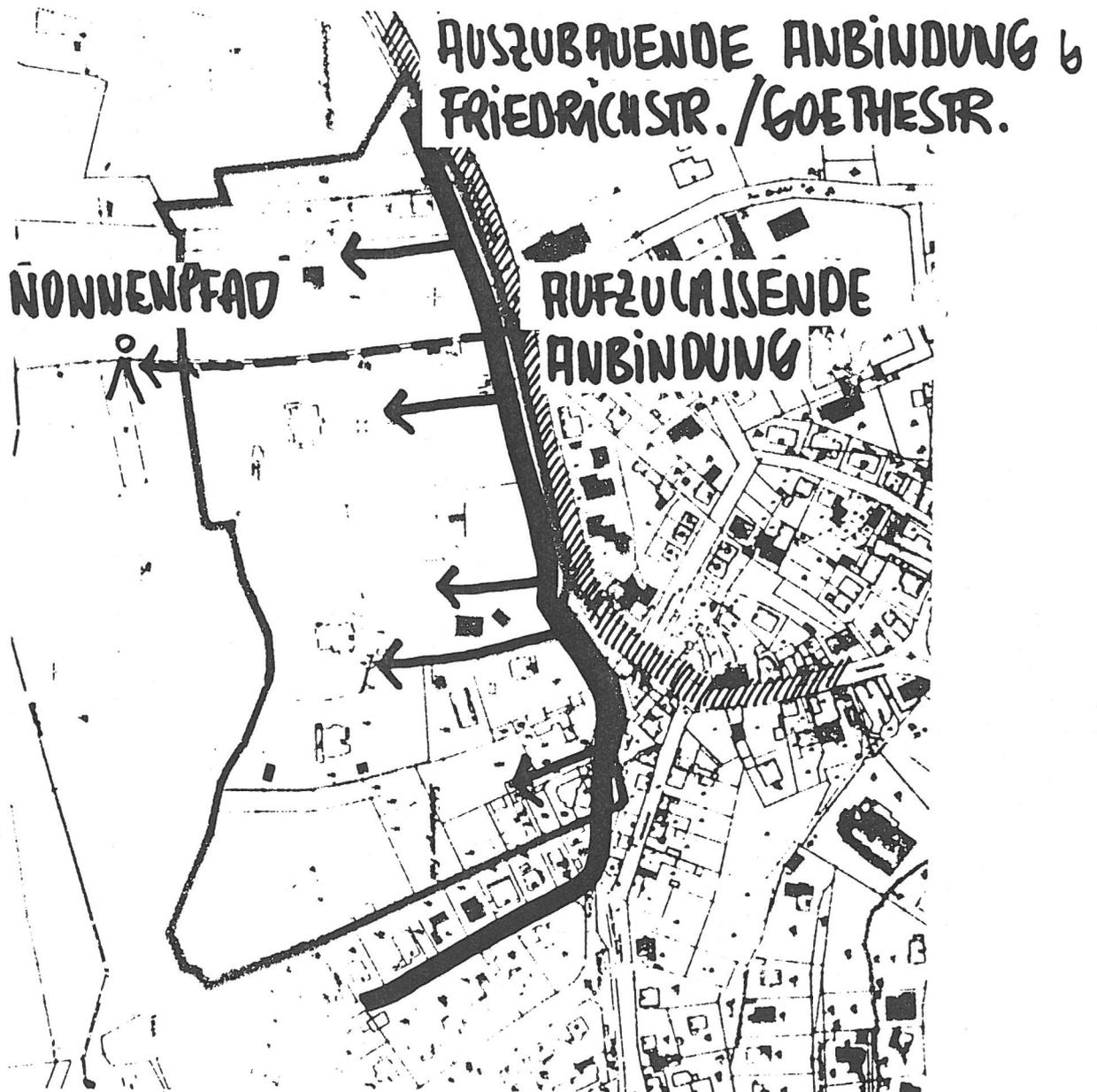
Es handelt sich hierbei um eine zweigeschossige Bebauung (z.T. incl. ausgebautem Dachgeschoß) mit Einzel- und Doppelhäusern.

Insgesamt sind auf Grundstücken mit einer Größe von ca. 1000-1500 m<sup>2</sup> 5 Einzelbaukörper und 4 Doppelhaushälften geplant.

## 6.2 Erschließung

Die Goethestraße erhält einen verkehrsberuhigten Ausbau mit Fahrbahnverengungen und Verschwenkungen. Die Anliegerstraße ist innerhalb des Geltungsbereiches ca. 400 m lang und weist in Bereichen des Begegnungsverkehrs eine Gesamtausbaubreite von ca. 5,0 m bzw. bei Fahrbahneinengungen ca. 3,5 m auf.

In Bereichen der Grundstückszufahrten sind derzeit schon Fahrbahnverschwenkungen vorhanden, die in ihrer Funktion als Beruhigungsvorkehrung verstärkt auszubilden sind.



Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die Anbindung der Goethestraße an die Friedrichstraße im Einmündungsbereich des Nonnenpfades aufgelassen.

Als einzige Anbindung der Goethestraße an die Friedrichstraße verbleibt der nördliche Anschluß in Höhe des Reit- und Golfplatzes.

Dieser Einmündungsbereich wird straßengerecht für den ein- und ausfahrenden Verkehr ausgebaut.

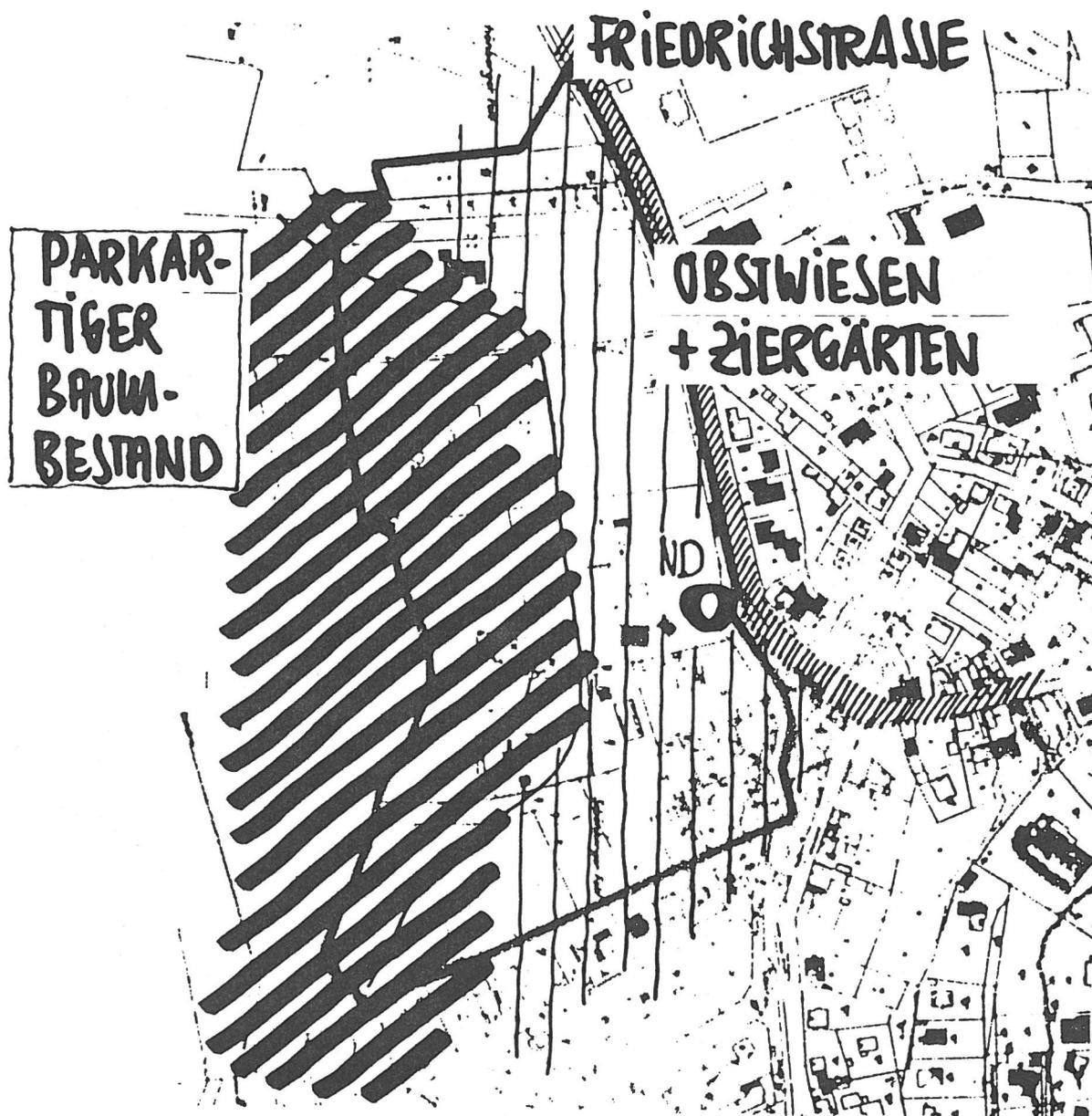
Zur Vermeidung einer Vielzahl von Grundstückszufahrten von der Goethestraße aus, sind die neuen Baugrundstücke über die vorhandenen Zuwegungen erschlossen. Die Zuwegungsbereiche der Goethestraße erhalten als Merkzeichen Verkehrsgrüninseln mit hochstämmigen Einzelbäumen zur optischen Verstärkung.

### 6.3 Grünordnung

Durch die vorgegebenen und eng definierten Neubauf Flächen sind die erforderlichen Eingriffe in die Grünstruktur sehr gering.

Der Parkraumbestand ,insbesondere im westlichen Planbereich, angrenzend an den Stadtpark bleibt unangetastet und ist im Bedarfsfalle zu erneuern bzw. zu ergänzen.

Im östlichen Planbereich der zu bebauenden Grundstücke ist verhältnismäßig wenig schützenswerter Baumbestand vorhanden, da hier früher überwiegend Obst- und Nutzgärten angesiedelt waren. Hier enthält der Bebauungsplan Bindungen über den Erhalt wertvoller Bäume und Sträucher (Hecken) sowie Festsetzungen für Neuanpflanzungen, die eine landschaftsorientierte Einbindung der Neubauvorhaben gewährleisten.



## 7. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- Die Baugrundstücke entlang des Stadtparks werden als "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Es entspricht der vorhandenen Nutzung und seiner direkten Orientierung zum Stadtpark.  
Um die alten Villen erhalten und erneuern zu können, werden die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes und zugelassen.
- Die Baugrundstücke in erster und zweiter Reihe entlang der Goethestraße werden ebenfalls als "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Um den Charakter als Villengebiet zu gewährleisten sind alle Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und somit nicht zugelassen.
- Die Festsetzungen über das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der das Plangebiet umgebenden Villenstruktur und der dem Bebauungsplan obliegenden Zielvorgabe.
- Innerhalb des Plangebietes dürfen Wohngebiete mit Ausnahme der erhaltenswerten Altbauten nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
- Mit den Festsetzungen über die zulässige Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen wird versucht, gebietsspezifische Gestaltwerte zu erhalten und dimensionsbedingte Verunstaltungen zu verhindern.

## 7.2. Bauweise und weitere Nutzungen

- Entsprechend der vorhandenen Bebauung des Umfeldes wird die Bebauung des Geltungsbereiches als offene Bauweise festgesetzt, wobei nach der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern unterschieden wird.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen bieten hins. der zul. Grundfläche und ihrer Bebaubarkeit noch Spielraum.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Ausnahmsweise können in begründeten Fällen weitere Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn dieses aufgrund der ausgeübten bzw. geplanten Nutzung erforderlich ist.  
Maßgebend ist hierfür die Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg.
- Für die Parzellierung der Baugrundstücke wird eine Mindestgröße von ca. 1.000 - 1.200m<sup>2</sup> festgesetzt. Es wird hiermit versucht, den landschaftsprägenden Siedlungscharakter zu gewährleisten.
- Die Gebäudeabstände zu den Gründerzeitvillen betragen aus Gründen des Erhaltungsschutzes ca. 30m.
- Die Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen werden gem. §9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

### 7.3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Erschließungsanlagen bleiben im wesentlichen unverändert. Die Goethestraße stellt nach ihrem derzeitigen Charakter bereits eine verkehrsberuhigte Straße dar und wird als solche in Abänderung bestimmter Teilabschnitte festgesetzt:

- der Anbindungsbereich der Goethestraße an die Friedrichstraße in Höhe des Nonnenpfades wird aufgelassen und als Verkehrsgrün festgesetzt
- der verbliebene Anbindungsbereich der Goethestraße an die Friedrichstraße am nördlichen Rand des Plangebietes wird so ausgebaut, daß er entsprechend der RAST-E für LKW und Müllfahrzeuge geeignet ist
- die Breite der Goethestraße wird auf ca. 3m in den Engstellen und auf ca. 5,00m in den Begegnungsbereichen festgesetzt.
- da die vorhandenen Einfriedungen und Toranlagen bei vielen Grundstücken hinter der Grundstücksgrenze errichtet wurden, werden die bereits als Verkehrsfläche genutzten Teilflächen außerhalb der Einfriedungen als Verkehrsfläche festgesetzt. Hiermit soll eine rechtlich mögliche Einschränkung und Einengung der Verkehrsfläche insbesondere in den Zuwegungsanbindungen vermieden werden.  
Zusätzlich werden um den dargestellten Straßenausbau sicherstellen zu können, private Grundstücksflächenteile benötigt.
- für Fußgänger und Radfahrer wird der Nonnenpfad zwischen dem Stadtpark und der Friedrichstraße als Verkehrsfläche mit einer unterschiedlichen Gesamtbreite von ca. 1,50 bis 2.0m festgesetzt
- um die bereichsbildprägenden Heckenbereiche entlang der Goethestraße in großen Abschnitten erhalten zu können, werden die Neubauf Flächen über die vorhandenen Zuwegungen zu den Altbauten erschlossen. Hierzu sind Grunddienstbarkeiten für Geh- Fahr- und Leistungsrecht festgesetzt.
- sämtliche öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden und ausreichend dimensioniert.  
Die Anschlüsse erfolgen an Einrichtungen in der Goethestraße/Friedrichstraße bzw. durch Grunddienstbarkeiten über andere Grundstücke.

#### 7.4. Bindungen für Bepflanzungen

##### und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die im nördlichen Geltungsbereich anteilig festgesetzten privaten Grünflächen dienen der Sicherung der Parklandschaft mit ihren integrierten Freizeit- und Sporteinrichtungen wie z.B. Reiten und Golfen.

Eine Nutzung als Bauland scheidet aus Gründen der Landschafts- und Ortsrandbebauung aus.

- die parkartigen Grundstücksfreiflächen der Gründerzeitvillen sind aus landschaftspflegerischen Belangen mit besonderen Festsetzungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern versehen.
- für die Neubauf Flächen sind zur Durchgrünung und landschaftsprägenden Einbindung in das Umfeld verstärkte Vorkehrungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- dem überwiegenden Charakter des Gebietes entsprechend sind für heckenartige Einfassungen nur Laubgehölze zulässig. Für die privaten Grünflächen sind parkartig aufgelockerte Anpflanzungen aus standortgerechten Arten festgesetzt.
- für Grenzbereiche zwischen Verkehrsfläche und Grundstücksflächen sind aus Gründen der Bereichsbilderhaltung und -prägung Anpflanzungen von Hecken festgesetzt.
- vorhandenewertvolle Einzelbäume und Gehölzgruppen sind zur Erhaltung festgesetzt, die bei Überalterung bzw. beim Absterben durch vergleichbare Arten zu ersetzen sind.

## 7.5. Gebäude- und Freiflächengestaltung

Da das Baugebiet von den Gründerzeitvillen und ihrer landschaftlichen Einbindung in das Umfeld geprägt wird, liegt das Ziel der Gestaltungsfestsetzungen in der Wahrung des Gebietscharakters, um Verunstaltungen durch Neu-, An- und Umbaumaßnahmen zu vermeiden.

Insbesondere sollen dabei Flachdächer und andere untypische Dachformen vermieden werden.

Festsetzungen zu den Stellplätzen, ihrer Befestigung und der Eingliederung in das parkartige Umfeld sollen Negativwirkungen des ruhenden Verkehrs vermeiden.

Bei der Auswahl der zulässigen Materialien zur Befestigung der Flächen werden die vorhandenen Strukturen berücksichtigt.

**8. STÄDTEBAULICHE WERTE  
UND DURCHFÜHRUNG DER MASSNAHMEN**

Für die Durchführung des Bebauungsplanes und seinen Festsetzungen, d.h. z.B. zum Erwerb der erforderlichen Verkehrsflächen und ordnungsgemäßen Bebauung der Grundstücke sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, die durch einfache Grenzregelung nach § 80 ff BauGB erfolgen können.

Die städtebaulichen Werte und die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes führen, werden im folgenden überschlägig ermittelt.

a) Nutzung des Plangebietes

Fläche Geltungsbereich	ca. 7,0 ha
öffentl. Verkehrsfläche	ca. 0,4 ha
Bauland	ca. 6,6 ha

b) Wohneinheiten in Neubauten  
gem. B.Planvorschlag

bei max. 2 Wohneinheiten (WE) je Gebäude	
bei 5 Einzelhäusern	10 WE
bei 4 Doppelhaushälften	8 WE

c) Kostenschätzung für Ausbau  
der Goethestraße

- Geländezukauf ca. 700 qm	ca. DM 100.000,--
- öffentl. Straßenraum- und straßenbegleitende Grün- flächengestaltung ca. 4000 qm	ca. DM 25.000,--
- Bepflanzung ca. 4-5 großkronige Laubbäume	ca. DM 5.000,--
- Kanalbau, Straßenent- wässerung	ca. DM 160.000,--
voraussichtliche Gesamtkosten	ca. DM 590.000,-- =====

Von den Gesamtkosten werden durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gem. der gültigen Beitrags-satzung

ca. 90 % = ca. DM 531.000,--

abgedeckt.

Der verbleibende Restbetrag in Höhe von

ca. 10 % = ca. DM 59.000,--

wird durch Bereitstellung im Vermögenshaushalt der Stadt Kronberg finanziert.

Stadt Kronberg i.Ts.

den 31. Mai 1988

Der Magistrat  
Erster Stadtrat,

  
(Oberhaus)  
Erster Stadtrat