

## **BAULEITPLANUNG DER STADT KRONBERG**

### **BEBAUUNGSPLAN Nr. 152 „SCHLOSSSTRASSE“**

#### **BEGRÜNDUNG**

**STAND: 15.12.2010**

## **Inhaltsverzeichnis**

1.0 Geltungsbereich	3
2.0 Rechtsgrundlagen	3
3.0 Planungsgrundlagen	3
3.1 Regionaler Raumordnungsplan	3
3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	3
3.3 Wasserschutz, Altlasten, Bodenschutz	3
3.4 Denkmalschutz	4
3.5 Ortssatzungen	4
4.0 Anlass, Zweck, Verfahren	4
5.0 Bestand	5
5.1 Bebauung und Nutzung	5
5.2 Verkehr	5
5.3 Landschaft	5
5.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen	5
5.5 Gehölze	6
6.0 Grundzüge der Planung	6
6.1 Ziele und Zwecke der Planung	6
6.2 Bebauung und Nutzung	7
6.3 Verkehr	11
6.4 Grundstücksfreiflächen	11
6.5 Wasserschutz, Bodendenkmäler	12
Anlage 1	
Gelände- und Gebäudebestandshöhenplan Nr.3	13
Gelände- und Gebäudebestandshöhenplan Nr.4	14
Gelände- und Gebäudebestandshöhenplan Nr.7	15

## **1.0 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Norden der Kronberger Altstadt. Er umfasst einen Teil der dicht bebauten Ortslage, abgegrenzt von Schloßstraße und Oberer Höllgasse (beide sind eingeschlossen), sowie Friedrich-Ebert-Straße und Doppesstraße (beide grenzen an).

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt 1,03 ha.

## **2.0 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Erbschaftssteuerreformgesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung Bau-NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04.1993 (BGBl. I S. 466).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.02.1998, (GVBl. I S. 34), hier: §5 Abs.1 HGO.

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.6.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662).

## **3.0 Planungsgrundlagen**

### **3.1 Regionaler Raumordnungsplan**

Im gültigen Regionalplan Südhessen RPS vom 14.11.2000 ist das Plangebiet als „Siedlungsbereich, Bestand“ gekennzeichnet.

### **3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Im Flächennutzungsplan FNP des Planungsverbands Frankfurt/Region Rhein-Main, Stand 31.12.2000, ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans vom 13.12.2000 zeigt für den dicht bebauten Bereich des Plangebiets die Signatur „Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen“.

Seit 2003 ist der Regionale Flächennutzungsplan RegFNP des Planungsverbands Frankfurt/Region Rhein-Main, im Aufstellungsverfahren. Die Offenlage erfolgte in 2009, die Rechtskraft wird für 2012 erwartet. Der Entwurf zum RegFNP übernimmt die Darstellung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans unverändert aus den gültigen Flächennutzungsplan.

### **3.3 Wasserschutz, Altlasten, Bodenschutz**

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes der Theodorus-Quelle. Der entsprechende Hinweis ist in den Textfestsetzungen, Teil „Hinweise“ aufgeführt, mit den genauen Bezeichnungen und den entsprechenden Verordnungen.

Gemäß Verdachtsflächenkartei der Datenbank ALTIS befinden sich im Plangebiet einige Altstandorte, die jedoch nach Auskunft des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main als nicht altlastenrelevant einzustufen sind.

Im Altlasten-Informationssystem Hessen sind folgende Grundstücke des Plangebietes als „Altfläche“ eingetragen: Obere Höllgasse 3 und 4, Schloßstr.1, 2, 2a, 7 und 11, Doppesstr. 3, 5, 7, 8 und 22, Friedrich-Ebert-Str. 22. Die zuständigen Behörden haben diese Flächen jedoch nicht als altlastenverdächtig oder als Altlast eingestuft. Im Falle einer Neubebauung wird die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Wiesbaden, hinzugezogen.

### **3.4 Denkmalschutz**

Die Altstadt ist als Gesamtanlage in die Liste gemäß § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes eingetragen. Sieben der rund 60 Einzel-Kulturdenkmäler sind im Plangebiet zu finden.

### **3.5 Ortssatzungen**

Im Plangebiet bestehen folgende Satzungen in der jeweils geltenden Fassung:

- Altstadt-Erhaltungs- und Altstadt-Gestaltungssatzung
- Stellplatzsatzung
- Zisternensatzung
- Satzung zum Schutz der Grünbestände (Baumschutzsatzung)

## **4.0 Anlass, Zweck, Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 21.09.2006 in der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Zweck der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Umsetzung der Rahmenplan-Ziele aus 1988 zur Entwicklung der Altstadt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB, da der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Der denkmalgeschützte und erhaltenswerte Gebäudebestand wird festgeschrieben mit Entwicklungsmöglichkeit in geringem, altstadtverträglichem Umfang.

Im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB entfallen

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- die Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und
- die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs.4 BauGB. § 4c BauGB (Monitoring) wird nicht angewandt. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Bebauungsplan wurde am 13.12.2007 von der Stadtverordnetenversammlung zur Offenlage beschlossen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung in der Taunuszeitung am 22.12.2007 erfolgte die Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB im Zeitraum 02.01.-04.02.2008.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB erfolgte mit Rundschreiben vom 04.01.2008 und Fristsetzung bis zum 11.02.2008. Aufgrund der Abwägungs-Ergebnisse war eine erneute Offenlage erforderlich. Sie erfolgte, nach der öffentlichen Bekanntmachung in der Taunuszeitung am 17.10.2008, verkürzt nach § 13 BauGB i.V. Mit § 4a Abs.3 BauGB im Zeitraum 27.10.-10.11.2008.

## **5.0 Bestand**

### **5.1 Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet umfasst Teile der Altstadt von 1330 unterhalb der historischen Burganlage. Von der originalen Bebauung sind noch viele Gewölbekeller erhalten. Die darüber stehenden Gebäude, vorwiegend Fachwerkbauten, stammen aus dem 17. bis 19. Jahrhundert. Die größte Dichte weisen die Flurstücke an der Doppesstraße und der Friedrich-Ebert-Straße auf, z.T. mit vollständiger Überbauung. Dagegen liegen an der Schloßstraße größere Flächen, die wohl über die Jahrhunderte frei geblieben sind.

Das Straßenbild ist bestimmt von zweigeschossigen Altbauten, die wenigen Neubauten treten zurück. Störend sind teilweise Verdichtungen durch An- und Nebenbauten.

Die Bauweise ist uneinheitlich: geschlossen, halb offen, mit geringen Abständen ein- oder beidseitig im Wechsel von Parzelle zu Parzelle, so dass derzeit bei Umbau oder Modernisierung der Gebäude bauordnungsrechtliche Konflikte unvermeidbar sind (Grenzabstände gemäß HBO).

Die Altstadt Kronbergs ist bevorzugter Wohnstandort. Das Plangebiet weist ausschließlich Wohngebäude auf, nur vereinzelt sind Gewerbebetriebe (Handwerk) und freie Berufe zu finden.

### **5.2 Verkehr**

Die Friedrich-Ebert-Straße ist heute die Hauptstraße der Altstadt. Die teils engen und steilen Straßen und Gassen in der Altstadt sind seit einigen Jahren als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen.

### **5.3 Landschaft**

Städtebaulich lebt die Altstadt von der Lage in der Landschaft, von den umgebenden Wäldern und Hügeln. Sie selbst ist ein Zeugnis des mittelalterlichen Städtebaus – eng stehende Gebäude, dicht überbaute Grundstücke, relativ wenig Grün. Dieser Charakter herrscht an der Friedrich-Ebert-Straße und Doppesstraße vor, während unmittelbar unterhalb der Burganlage, an der Oberen Höllgasse und in der Schloßstraße, einige größere Gärten und stark eingewachsene Grundstücksflächen, auch mit teils großen Bäumen, zu finden sind.

### **5.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Nahezu jedes Baugrundstück im Plangebiet verfügt über befestigte Freiflächen und teils kleinere, teils ausgedehnte Grünflächen auf unterschiedlichen Geländeneiveaus. Diese reizvolle kleinteilige Flächenstruktur bewirkt in Verbindung mit der kleinteiligen Siedlungsstruktur sowohl eine hohe Aufenthaltsqualität in den privaten Außenräumen als auch die große Attraktivität der Straßen- und Gassenräume.

An den Erschließungsstraßen und -gassen sind die Freiflächen teilweise als Vorgärten angelegt, soweit sie nicht hofartig als Stellplatzflächen oder Garagenzufahrten genutzt werden. Stellenweise stören unschöne Flächenbefestigungen in Bereichen, die als Vorgarten gestaltbar wären.

Wo rückwärtige Grundstücksflächen vorhanden sind, sind diese zumeist gärtnerisch genutzt. Flächenbefestigungen für Freisitze liegen nicht immer auf Gartenniveau, sondern oft leicht erhöht, und wirken teilweise wie Dachterrassen.

Angrenzend an die sonst dicht bebauten Altstadtbereiche liegen unterhalb der Burg einige ausgedehnte Grundstücke mit größeren Garten- und Grünflächen.

### **5.5 Gehölze**

In den dicht bebauten Altstadtbereichen sind in sehr kleinen Gärten Gehölze oft auf Sträucher beschränkt, z.B. Flieder und große Rosenbüsche. Nur wenige Gebäudefassaden und Mauern sind mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt, so dass die historischen Baustrukturen sichtbar bleiben. Nur in den größeren Gärten stehen Bäume.

Die zwei größeren Bäume im Plangebiet sind erhaltenswert, weil sie das örtliche Straßenbild in jeweils ganz unterschiedlicher Weise beleben:

- der Maulbeerbaum an der Ecke Doppesstraße/Schloßstraße, er gehört zum Gebäudekomplex Schloßstr. 2, und
- der Mammutbaum im Anwesen Schloßstr. 15 (auf Parzelle 126/1) oberhalb der Bruchsteinmauer zur unteren Schloßstraße hin.

## **6.0 Grundzüge der Planung**

### **6.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Zweck des Bebauungsplans ist das Umsetzen der Rahmenplan-Ziele zur Wiederherstellung und Gestaltung der Altstadt Kronbergs.

Als grundsätzliche Ziele sind dort inhaltlich genannt (S. 53 ff):

Ziel 1: Wiederherstellung der Altstadtstruktur

Ziel 3: Erhalten und Wiederherstellen der historischen Gebäude

Zum vorgenannten Ziel 1: Erhalten und Wiederherstellen der Altstadtstruktur

Kennzeichnend für die Bebauung ist die unregelmäßige Bauweise. Insbesondere die sehr schmalen Abstände von 0,5-1,0m zwischen den historischen Gebäuden (Traufgassen, Winkel, Reule) sind typisch für die Kronberger Altstadt. Wenn auch in der Altstadtgestaltungssatzung geringere als in der HBO festgesetzte Abstände zugelassen sind, so ist die zusätzliche planungsrechtliche Regelung (Festsetzen von Baulinien) notwendig mit dem Ziel, die Altstadt bei Um- oder Neubauten vor störenden Eingriffen durch das strikte Durchsetzen des Bauordnungsrechts HBO zu bewahren.

Zum vorgenannten Ziel 3: Erhalten und Wiederherstellen der historischen Gebäude  
Sieben Bauten im Plangebiet sind in die Denkmalliste eingetragen (gekennzeichnet mit „D“).  
Gemäß Liste zur Altstadt-Erhaltungs- und Altstadt-Gestaltungssatzung sind weitere sieben  
historische Gebäude im Plangebiet erhaltenswert, in der Planzeichnung mit „E“ gekenn-  
zeichnet.

Zusätzlich zu den vorgenannt referierten übergeordneten Zielen ist ein wesentliches Anlie-  
gen des Rahmenplans der Erhalt bzw. das Freihalten der größeren Garten- und Grünflä-  
chen, die – oberhalb angrenzend an die sonst dicht bebauten Altstadtbereiche – den Über-  
gang zum Burg-Areal bilden.

Der Rahmenplan zur Wiederherstellung und Gestaltung der Jahrhunderte alten Altstadt  
Kronbergs wird seit seinem Beschluss in 1988, der anhaltend gültig ist, schrittweise mittels  
Aufstellung von Bebauungsplänen in Baurecht überführt.

### **6.2 Bebauung und Nutzung**

Gegenüber dem Bestand sind nur geringfügige Änderungen vorgesehen. Teilweise sind klei-  
nere An- oder Nebenbauten nicht in die überbaubare Fläche einbezogen, um langfristig eine  
bessere Wohnqualität auf den betroffenen Parzellen zu erreichen.

Sämtliche Festsetzungen tragen einzeln und im Zusammenwirken dazu bei, die historische  
Altstadtstruktur zu erhalten und, bei ggfs. notwendigen Ersatzbauten, wieder herzustellen.  
Deshalb sichern die Festsetzungen fast ausnahmslos den derzeitigen Gebäudebestand, ein-  
schließlich geringfügiger Entwicklungsmöglichkeiten, soweit sie städtebaulich vertretbar und  
altstadtverträglich sind. Im Fall, dass der Ersatz eines Altbaus notwendig wird, soll der Be-  
stand in seiner historisch überkommenen Struktur im Wesentlichen wiederhergestellt wer-  
den.

Als Art der Nutzung ist für das gesamte Plangebiet Besonderes Wohngebiet (WB) festge-  
setzt. Es handelt sich um ein überwiegend bebautes Areal, in dem die Wohnnutzung vor-  
herrscht. Daneben sollen jedoch auch die wenigen vorhandenen Gewerbebetriebe zulässig  
bleiben.

Das Maß der Nutzung wird wegen der sehr unterschiedlichen Parzellengrößen und der er-  
heblichen Unterschiede in der Überbauung der Grundstücke mittels der Größe der Grundflä-  
chen der baulichen Anlagen, also den überbaubaren Flächen (Baufenstern), und der Gebäu-  
de-Gesamthöhen als NN-Höhen (Firsthöhen) festgelegt.

In Teilen des Geltungsbereichs, bei historisch gewachsenen Gebäude- und Gehöft-Situatio-  
nen, ist die in § 17 Abs.1 Baunutzungsverordnung BauNVO festgelegte Obergrenze für das  
Maß der baulichen Nutzung (im WB max. GRZ 0,6) überschritten, die bauliche Dichte ist zu  
hoch. Dies ist gemäß § 17 Abs.3 BauNVO dann zulässig, wenn besondere städtebauliche  
Gründe es erfordern (hier: historische Altstadt, kleinteilige Grundstücksparzellierung und Be-  
bauung, Erhalt bzw. Wiederherstellen des Bestands) und die Überschreitung durch Umstän-  
de oder Maßnahmen ausgeglichen wird, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderun-  
gen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Als solche Maßnahme be-  
nennt der Rahmenplan zur Wiederherstellung und Gestaltung der Altstadt Kronbergs aus  
1988 den Erhalt bzw. das Freihalten der größeren Garten- und Grünflächen innerhalb der  
Altstadt. Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

Mittels Baulinien-Festsetzung werden in zulässiger Weise in begründeten Fällen die gemäß dem Bauordnungsrecht HBO erforderlichen Grenzabstände verringert, damit – mit dem Ziel: Erhalt der Altstadtstruktur - evtl. Ersatzbauten auf den Außenkanten der derzeit bestehenden Gebäude errichtet werden können, statt dann größeren Abstand zu den Grundstücksgrenzen bzw. den Nachbargebäuden einhalten zu müssen, was dem Altstadtcharakter abträglich wäre.

Um den Bezug zu den Bestandshöhen abzubilden sind die Kartenblätter Nr. 3, 4 und 7, Fa. GeoData, vom 25.09.1986 der Begründung im Anhang als Anlage1 beigefügt. Im Original-Maßstab 1:250 können sie bei der Stadtverwaltung Kronberg, Abt. Stadtplanung, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. In den Textfestsetzungen, Teil „Hinweise“, ist hierauf verwiesen.

Zum Schutz des historischen Stadtbilds wird die „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Um die Traufgassen zu erhalten und die Struktur der historischen Bebauung zu sichern, darf von den Abständen gemäß HBO abgewichen werden, d.h. sie dürfen unterschritten werden.

Im Bezug auf einige Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs erforderte die Abwägung der widerstreitenden Interessen besondere Sorgfalt:

- die bisher unbebauten Flurstücke 126/1 (Obere Höllgasse) und 126/2 (Schloßstraße), beide wohl schon immer als Gärten genutzt, und
- das Flurstück 82/1 (Doppesstr. 19), am Ende der Doppesstraße.

#### Bisher unbebaute Flurstücke 126/1 (Obere Höllgasse) und 126/2 (Schloßstraße)

Der Erhalt und die Entwicklung der Kronberger Altstadt im Plangebiet muss unter Abwägung der folgenden, gleichwertigen Kriterien gesehen werden:

#### A. Erhalt bzw. Freihalten der größeren Garten- und Grünflächen (Rahmenplan 1988)

Bei historisch gewachsenen Gebäude- und Gehöft-Situationen innerhalb des Plangebiets ist die bauliche Dichte zu hoch. Dies ist zulässig in der historischen Altstadt, bei kleinteiliger Grundstücksparzellierung und Bebauung, zum Erhalt bzw. Wiederherstellen des Bestands, wenn ausgleichende Maßnahmen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen. Als solche Maßnahme benennt der Rahmenplan den Erhalt bzw. das Freihalten der größeren Garten- und Grünflächen innerhalb der Altstadt.

#### B. Entwicklungsgebot gemäß BauGB

Eine reine „Verhinderungsplanung“ könnte die nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs.5 BauGB nicht gewährleisten.

#### C. Störende Eingriffe ins historisch überkommene Stadtbild sind zu vermeiden

Die Altstadt Kronbergs ist geschützte Gesamtanlage gemäß § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz. Sieben der rund 60 Einzel-Kulturdenkmäler sind im Plangebiet zu finden.



Die bestehende Baustruktur zwischen Doppesstraße und Oberer Höllgasse ist recht dicht und kompakt, im oberen Teil der Schloßstraße dagegen insgesamt deutlich weniger dicht, geprägt durch einige große Grünräume und Gärten, auch auf den Flurstücken 126/1 (Obere Höllgasse) und 126/2 (Schloßstraße). Diese Grünbereiche sind gemäß Rahmenplan von Bebauung freizuhalten, die Durch- und Ausblicke zur Burg und deren Rahmung durch Bäume sollen nicht beeinträchtigt sein. Hierbei wird das Rahmenplanziel „öffentliche Grünflächen“ nicht weiter verfolgt, da mit dem Erhalt als private Garten- und Grünbereiche die Intention des Rahmenplans ausreichend erfüllt ist. Gleichwohl wird hier eine Neubaumöglichkeit im Altstadt-verträglichen Umfang angeboten, auch um dem Entwicklungsgebot nach § 1 BauGB Rechnung zu tragen.

Auf den genannten Grundstücken eine verträgliche Neubebauung in die Struktur der Altstadt einzupassen, wird als äußerst schwierig bis unmöglich angesehen. Sowohl die recht unterschiedlichen Geländeneiveaus, als auch die Höhenentwicklung der Gebäude in unmittelbarer und weiterer Umgebung sind zu beachten, die Frontbreiten, Dachformen, Firstrichtungen genau wie die historischen denkmalgeschützten Bruchstein-Stützmauern, die sich in etwa Hang-parallel hinauf staffeln zur Burg. Neubauten müssen 3m Mindestabstand von diesen Mauern einhalten, beim Ausheben der Baugrube und im Bauverlauf ist sorgfältig darauf zu achten, dass die Jahrhunderte alten Mauern keinen Schaden nehmen oder gar zusammenstürzen. Der Eingriff in die Bruchsteinmauern, wie z.B. ein Garagentor, eine Tiefgaragenzufahrt o.ä., wäre im Erscheinungsbild sehr störend.

Die beiden bisher unbebauten, als Gärten genutzten Grundstücke Flst.126/1 und 126/2 unterscheiden sich in ihrer städtebaulichen Situation deutlich.

Beim Flst.126/1 an der Oberen Höllgasse ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten die Bebauung mit einem Einfamilienhaus denkbar, es kann sich hier in die Altstadtstruktur gut einfügen. Das Geländeneiveau der Gartenfläche liegt - abgesehen von der aufragenden Eck-„Bastion“ - auf der Höhe der angrenzenden Oberen Höllgasse. Nach dem Abtragen der Umfassungsmauer zur Straße hin kann hier ebenerdig ein Wohnhaus mit seitlich anzuordnenden Stellplätzen erschlossen werden. Deshalb wird hier eine Neubaufäche vorgesehen für ein freistehendes, zweigeschossiges Einfamilienhaus, giebelständig und herangerückt an die Gasse. Der Neubau nimmt den kleinteiligen „Haus-Hof-Charakter“ der Altstadt-Bebauung auf und fügt sich somit ein.

Das Gebäude oberhalb, Schloßstr. 15, ragt recht weit auf (zul. Höhe max. 284m ü. NN), der östliche Nachbar Schloßstr. 11/13 ist niedriger (zul. Höhe max. 281m ü. NN). Der unterhalb gelegene Gebäudekomplex Schloßstr. 7 ist dem gegenüber nur wenig niedriger (zul. Höhe max. 280m ü. NN). Insofern vermittelt die für das neue Baufenster festgesetzte zul. Höhe max. 280,5m ü. NN zwischen den umgebenden Gebäuden und setzt so die altstadttypische Staffelung der Dachlandschaft in diesem Bereich fort. Diese Höhenfestsetzung lässt die Verwirklichung des hier denkbaren Einfamilienhauses mit Steildach in relativ engen, jedoch ausreichenden Grenzen zu.

Das Flst. 126/2 an der Schloßstraße hat dagegen deutlich andere Bedingungen. Hier entsteht durch die Bebauung ein empfindlicher Eingriff in das Erscheinungsbild der Altstadt. Das Grundstück grenzt auf ca. 35m Länge an die untere Schloßstraße und ist auf der gesamten Länge mit einer ca. 4m hoch aufragenden Bruchsteinmauer eingefasst. Auf der Hälfte des Mauerverlaufs ist ein schmaler und steiler Treppen-Durchschluß. Das Niveau des Gartens liegt, deutlich versetzt, etwa ein Stockwerk oberhalb der Straße. Ein Wohnhaus-Neubau auf diesem Grundstück würde demnach bedeuten: Garagen-/Tiefgaragen-Zufahrt mit Rolltor in der Mauerflucht, ein Stockwerks-Niveau höher als das Erdgeschoss eines 2-stöckigen Gebäudes mit steilem Satteldach gemäß Altstadtsatzung.

Der für Besucher der Altstadt ausgeschilderte Ausgang zur Burg führt dort vorbei. Der Spazierweg würde die Fußgänger dann direkt auf das/die Garagentor/e mit dem oberhalb hoch aufragenden Gebäude hin führen. Dies wäre ein störender Eingriff in das Erscheinungsbild der Altstadt Kronbergs und muss daher verworfen werden.

Das Grundstück ist nicht für eine Bebauung geeignet, deshalb ist hier keine überbaubare Fläche vorgesehen. Ein Entschädigungs- bzw. Übernahmeanspruch entsteht durch diese Festsetzung nicht. In § 42 (2) BauGB ist geregelt: „Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb von 7 Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, bemisst sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich nach der Aufhebung oder Änderung ergibt.“ Im Plangebiet, als Teil der Altstadt Kronbergs, besteht die zulässige Nutzung spätestens seit 1960 mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (als Vorläufer des heutigen BauGB). Die 7-Jahres-Frist ist demnach längst verstrichen. § 42 (3) Satz 1 BauGB bestimmt: „Wird die zulässige Nutzung nach Ablauf der in Abs. 2 bezeichneten Frist aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen ....“

#### Flurstück 82/1 (Doppesstr. 19)

Im Rahmen der Offenlage wurde hier die Einbeziehung der Straßenparzelle der Doppesstraße gefordert, um die verkehrliche Erschließung des Anwesens zu verbessern.

Dabei ist zu beachten, dass die Abgrenzung des Bebauungsplan-Geltungsbereichs im Ermessen der Stadt Kronberg liegt (Planungshoheit) und den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Die planungsrechtliche Regelung der verkehrlichen Erschließung des Grundstücks ist nicht erforderlich. Das Einbeziehen der Straßenparzelle der Doppesstraße würde nichts an der Erschließungssituation verändern.

Die verkehrliche Erschließung des Anwesens Doppesstr. 19 ist ausreichend gegeben. Das Anwesen grenzt mit min. 3m Zufahrtsbreite an eine städtische Straßenparzelle an und gilt deshalb als erschlossen. Die Stadt Kronberg hatte in 1999 zunächst eine andere Einschätzung zur verkehrlichen Erschließung des Anwesens als später das Kreisbauamt in 2000, dass die Verkehrs-Erschließung maßgebend als vorhanden feststellte. Auch die Abt. Brand- und Katastrophenschutz erhob keine Einwände.

Das Anwesen Doppesstr. 19 ist ausreichend erschlossen, wenn auch die enge Altstadtgasse Doppesstraße, wie viele andere Altstadtgassen auch, nicht sehr bequem zu befahren ist.

Um – wie vom Eigentümer der Doppesstr. 19 angeregt – durch die entsprechende Festsetzung einen seitlichen Streifen der Privatgrundstücke zur Straßenfläche umwidmen zu können, muss die Stadt ein öffentliches Interesse nachweisen (Allgemeinwohl). Dies ist im vorliegenden Fall nicht begründbar, da das Privatgrundstück bereits erschlossen ist.

Der Nachbar (Doppesstr. 17) ist bereit, an der Engstelle der Straße seine neue Tor-Anlage von der Straßengrenze deutlich zurückzusetzen. So wird dauerhaft eine Aufweitung um ca. 0,50m erreicht.

Die Festsetzung der max. Gebäudehöhe 276m ü. NN für das Anwesen Doppesstr. 19 ist aus dem angrenzenden Altstadtbereich entwickelt. Die etwas höher gelegenen Nachbar-Hauptgebäude Doppesstr. 17 und Schloßstr. 7 sind auf max. 278m ü. NN begrenzt, das erheblich höher in der Kehre der Schloßstraße gelegene Nachbar-Gebäude Schloßstr. 2 ist auf 284m ü. NN begrenzt. Damit wird die Staffelung der Dachlandschaft im Nordteil des Plangebiets hinunter in Richtung Hainstraße gesichert. Die Höhen-Festsetzung ist deshalb zur Verwirklichung der Ziele des Rahmenplans zur Wiederherstellung und Gestaltung der Altstadt Kronbergs erforderlich und mit Blick auf die mit dem Rahmenplan-Beschluss dokumentierten öffentlichen Belange zulässig.

Im großen Baufenster, das im Verhältnis zu den Festsetzungen auf den übrigen Altstadt-Grundstücken im Plangebiet sehr großzügig gefasst ist, können jederzeit Garagen errichtet werden. Deshalb wird kein separater Garagen-Standort ausgewiesen.

### **6.3 Verkehr**

In Bezug auf die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich im Bestand keine planungsrechtlichen Erfordernisse. Die bestehenden Straßenparzellen der Schloßstraße und Oberen Höllgasse werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

### **6.4 Grundstücksfreiflächen**

Auf den eng bebauten Parzellen und auf den größeren Wohngrundstücken mit Grünflächen wird zum Schutz der Wohnumfeldqualität und zum Erhalt des Landschaftsbildes der Bau von Nebenanlagen eingeschränkt. Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhütten, sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur einmal pro Grundstück und nur bis 30m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt zugelassen.

Die privaten Freiflächen sollen begrünt oder bepflanzt werden. Befestigte Flächen sollen wasserdurchlässig angelegt werden.

Abweichend vom Rahmenplan zur Entwicklung der Altstadt von 1988 wird im Plangebiet keine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die vorhandenen landschafts- und stadtbildprägenden Bäume sollen erhalten werden:

- ein Maulbeerbaum an der Straßenfront zur Doppesstraße des Anwesens Schloßstr. 2,
- ein Mammutbaum in Anwesen Schloßstr. 15, Flst. 126/1.

**6.5 Wasserschutz, Bodendenkmäler**

Das Plangebiet liegt nicht im Trinkwasserschutzgebiet, deshalb soll das Niederschlagswasser gemäß der Zisternensatzung der Stadt Kronberg in ihrer jeweils aktuellen Fassung verwendet werden.

Der Hinweis auf § 20 Denkmalschutzgesetz zur Meldepflicht bei geplanten Bodeneingriffen ist in den Textfestsetzungen, Teil „Hinweise“, aufgeführt.

Bad Soden, den 15.12.2010

**S+P** Architekten und Stadtplaner

Dipl.-Ing. E. Schlier u. Dipl.-Ing. K. Werner

ANHANG:

Anlage 1: Bestandspläne Nr. 3, 4 und 7, Fa. GeoDATA, der Gelände- und Gebäudehöhen

Anlage 1





