

Stadt Kronberg im Taunus Oberhöchstadt, Flur 13 und 16

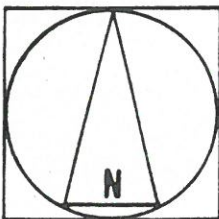
Bebauungsplan »Sodener Straße« mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

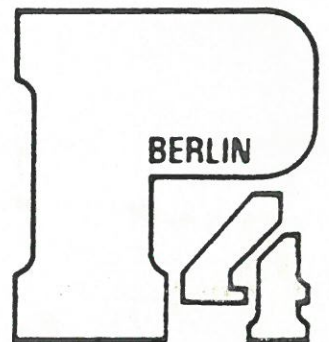


PLANUNGSGRUPPE BOGISCH, Bismarckstraße 5, Berlin 12
Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Seebauer, Landschaftsplaner BDLA

planungsgruppe 4



Planer & Architekten Dipl.-Ing. Peter Dittmer
Dipl.-Ing. Jens-P. Kruse Dipl.-Ing. Paul M. Lössle
Wielandstraße 15 · 1000 Berlin 12 · Tel. 323 8018
Berlin, den 23.11.83 Gez *Kruse*



STADT KRONBERG IM TAUNUS	SK
BEBAUUNGSPLAN 'SODENER STRASSE', OBERHÖCHSTADT	Sodener Straß
BEGRÜNDUNG	231183

STADT KRONBERG IM TAUNUS
 BEBAUUNGSPLAN 'SODENER STRASSE'
 GEMARKUNG OBERHÖCHSTADT, FLUR 13 UND 16

B E G R Ü N D U N G

INHALT	SEITE
1 RECHTSGRUNDLAGE	2
2 GELTUNGSBEREICH	4
3 SITUATION	4
4 LANDSCHAFTSPANUNG UND GRÜNORDNUNG	7
4.0 LANDSCHAFTSSTRUKTUR	8
4.1 FLÄCHENNUTZUNG	9
4.2 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN	9
4.3 NUTZUNGSKONFLIKTE/NUTZUNGSEIGNUNG	10
PLÄNE 0 - 3	12
5 ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	16
6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	17
6.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	17
6.2 DIE BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE	20
6.3 VERKEHRSERSCHLISSUNG	20
6.4 WASSERVERSORGUNG/ABWASSERBESEITIGUNG	27
6.5 ENERGIEVERSORGUNG	28
6.5.1 Strom	28
6.5.2 Gas	28
6.6 POST	29
6.7 LÄRMSCHUTZ	29
6.8 GRÜNORDNUNG	32
6.9 GESTALTUNG	32
7 DURCHFÜHRUNG	33

STADT KRONBERG IM TAUNUS	SK
BEBAUUNGSPLAN 'SODENER STRASSE', OBERHÖCHSTADT	Sodener Str.
BEGRÜNDUNG	231183

1 RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) aufgestellt.

Der auf der Grundlage des § 4 des Hessischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) vom 19. September 1980 (GVBl. II 881-17) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes parallel erstellte Grünordnungsplan ist gemäß § 9 Abs. 4 BBauG mit seinen Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert worden.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kronberg entwickelt worden, in dem nordwestlich der Sodener Straße in einer Tiefe von ca. 77 m 'gemischte Bauflächen' und südöstlich der Sodener Straße in einer Tiefe von ca. 73 m 'Wohnbauflächen' dargestellt sind.

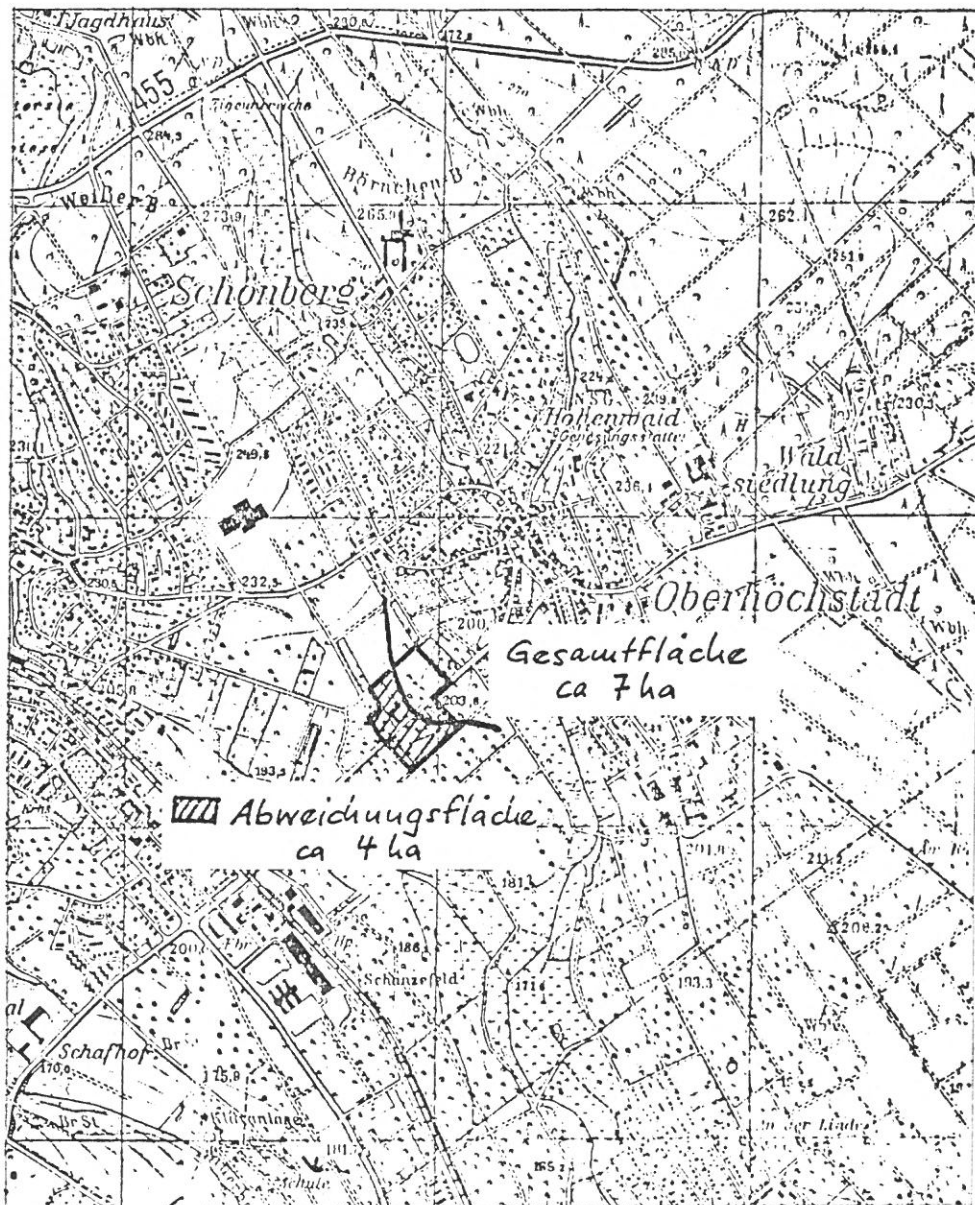
Im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) war der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zunächst als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt. Der Flächennutzungsplan-Entwurf des UVF weist dagegen Bauflächen entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes aus.

Im fortgeltenden Regionalen Raumordnungsplan (RROP) ist der östliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Siedlungsfläche und der westliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In der Fortschreibung des RROP ist hier zusätzlich die Ausweisung als 'Regionaler Grünzug' geplant.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat die Stadt Kronberg auf der Grundlage des hierfür aufgestellten Landschafts- und Grünordnungsplanes eine Kompromißlösung gesucht:

Der von der Stadt Kronberg gestellte Abweichungsantrag (Antrag auf Zulassung einer Abweichung von dem für die Planungsregion Südhessen als Teilplan fortgeltenden Regionalen Raumordnungsplan der früheren Regionalen Planungsgemeinschaft Untermain) wurde gemäß § 8 Abs. 3 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) durch den Hessischen Minister für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten genehmigt (Aktenzeichen: VI A 5-93 b 02/05 - (591) - 886/83).

Nachfolgende Kartenskizze ist Bestandteil des o.a. Bescheides:



STADT KRONBERG IM TAUNUS	SK
BEBAUUNGSPLAN 'SODENER STRASSE', OBERHÖCHSTADT	Sodener Str.
BEGRÜNDUNG	231183

2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten durch den Weg Flurstück 250, im Nordosten durch das Grundstück Flur 16 Flurstück 324/180, dort am südöstlichen Grenzstein die Sodener Straße (L 3015) rechtwinkelig durchschneidend, dort nach Südosten abknickend entlang der Grenze des Grundstückes Flur 13 Flurstück 1/2, in der Weiterführung dieser Linie bis an das Grundstück Flur 13 Flurstück 290/15 und dort wieder abknickend nach Südosten entlang des Grundstückes Flur 13 Flurstück 290/15, im Südosten durch die Wegeparzelle Flur 13 Flurstück 253, und im Südwesten durch die Wegeparzelle Flur 13 Flurstück 251, dort am nordwestlichen Endpunkt die Sodener Straße (L 3015) durchschneidend bis zur Einmündung Stoltze Straße und durch die Stoltzestraße, dann das Grundstück Flur 16, Flurstück 215/3, parallel in einem Abstand von 5,0 m zur nord-westlichen Grenze der Grundstücke Flur 16, Flurstücke 322/216 und 214/1, durchschneidend bis an das Grundstück Flur 16, Flurstück 213, und durch die süd-westliche Grenze des Grundstückes Flur 16, Flurstück 213.

3 SITUATION

Die im Stadtteil Oberhöchstadt entlang der Sodener Straße (L 3015) im Laufe dieses Jahrhunderts entstandene Splittersiedlung stellt ein aus städtebaulicher und landschaftsplannerischer Sicht störendes Element dar.

Die Sodener Straße ist im Versatz beidseitig zwischen der Stoltze Straße und dem Anwesen Sodener Straße 41 (Henritzi) in ganzer Länge nahezu vollständig bebaut.

Durch die Bauaufsichtsbehörde wurden und werden weiterhin Baugenehmigungen im Rahmen des § 34 BBauG erteilt. Dadurch muß auch ohne Bebauungsplan mittelfristig mit einer vollständigen Schließung der Baulücken gerechnet werden. Über den Bestand hinaus liegen mehrere genehmigte Bauvoranfragen vor.

Nach Auffassung der Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz in Darmstadt werden die Baugenehmigungen des Hochtaunuskreises aufgrund des § 34 BBauG nicht für gerechtfertigt

gehalten, da es sich um keine im Zusammenhang bebaute Ortslage handelt. Einer Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BBauG stehen Belange des Landschaftsschutzes entgegen.

Für die Beurteilung der vorhandenen Situation und die Abschätzung der weiteren Entwicklung ist aber die tatsächliche Genehmigungspraxis des Hochtaunuskreises maßgebend und nicht die Frage, ob die Genehmigungen gerechtfertigt sind. Tatsache ist, daß mehrere genehmigte Bauvoranfragen vorliegen (siehe Karte: Bestand und genehmigte Bauvoranfragen).

BESTAND UND GENEHMIGTE BAUVORANFRAGEN



STADT KRONBERG IM TAUNUS	SK
BEBAUUNGSPLAN 'SODENER STRASSE', OBERHÖCHSTADT	Sodener Str.
BEGRÜNDUNG	231183

Für die planungsrechtliche Behandlung dieses Baugebietes wurden alternativ 3 grundsätzlich verschiedene Forderungen erhoben:

- a. Verzicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes
- b. Aufstellen einer Abgrenzungssatzung nach § 34 Abs. 2 BBauG
- c. Festschreibung der vorhandenen baulichen Situation unter Verfolgung der übrigen Planungsziele (Radweg, Eingrünung etc.) durch Aufstellung eines Bebauungsplanes

Diesen Vorschlägen kann aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden:

Die störende Splittersiedlung wird sich auch ohne Bebauungsplan und in unerwünschter Weise weiter verfestigen. Darüberhinaus lassen sich die weiteren Planungsziele, die den Umfang der geplanten Bebauung auf ein sinnvolles Maß reduzieren, die geordnete Erschließung, die Freihaltung der Frischluftzone sowie die grünplanerischen Festsetzungen nicht ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes realisieren.

Durch eine Abgrenzungssatzung nach § 34 Abs. 2 BBauG könnten Bauvorhaben zwar auf den abgegrenzten Bereich beschränkt werden, andere Ziele der Stadtentwicklung ließen sich jedoch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht durchsetzen.

Eine wie vor geforderte Bauleitplanung müßte neben dem Bestand auch die Baugenehmigungen bzw. genehmigten Bauvoranfragen umfassen und festschreiben.

Danach erscheint es wenig sinnvoll und planerisch nicht begründbar, einzelne unbebaute Grundstücke (Baulücken) als Flächen für die Landwirtschaft festzusetzen, insbesondere dann nicht, wenn bereits eine einseitige Grenzbebauung mit fensterloser Giebelwand, wie z.B. auf den Grundstücken Sodener Straße 43 und 47, vorliegt.

Zur Disposition zu stellen wäre danach der Bereich um die Planstraße A und die Erschließung der hinteren Grundstücksflächen durch die Planstraße B und C. Da zum Teil eine Zweitbebauung vorhanden ist, würden die übrigen Grundstückseigentümer benachteiligt, wodurch die gebotene Abwägung der öffentlichen und privaten Belange in Zweifel gezogen werden

STADT KRONBERG IM TAUNUS	SK
BEBAUUNGSPLAN 'SODENER STRASSE', OBERHÖCHSTADT	Sodener Straße
BEGRÜNDUNG	231183

könnte. Was die übrigen Baulücken betrifft, besteht unter Umständen ein Rechtsanspruch auf weitere Bebauung nach § 34 BBauG als auch nach § 35 BBauG. Eine durch Planung reduzierte Bebauung könnte zu Entschädigungsansprüchen gegenüber der Stadt Kronberg führen. Ein Verzicht auf die Planstraße B und C, bei Zulassung lediglich einer Zweitbebauung in Form von hammerartig erschlossenen Grundstücken stößt auf Widerstand beim Hessischen Straßenbauamt.

Da gravierende Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Frischluftzufuhr im Rhein-Main-Gebiet nicht nachweisbar sind bzw. nicht nachgewiesen wurden, werden diese Behauptungen durch die Stadt Kronberg bestritten (siehe auch Abschnitt 4: Landschaftsplanung und Grünordnung).

Die Zielsetzung einer langfristigen Beseitigung der vorhandenen baulichen Anlagen und die Rückwandlung in landwirtschaftliche Nutzflächen, die in den noch unverbindlichen Planungen (Fortschreibung RROP, Vorentwurf Flächennutzungsplan des UVF) mit der Ausweisung als 'Flächen für die Landwirtschaft' und 'Regionaler Grünzug' ihren Ausdruck fanden, erschienen jedoch in vernünftiger Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht realisierbar.

Mit der Genehmigung des Abweichungsantrages und der Änderung des Flächennutzungsplanes des UVF wurde die Auffassung der Stadt Kronberg bestätigt.

4 LANDSCHAFTSPLANUNG UND GRÜNORDNUNG

Inhalte des Grünordnungsplanes sind die Ermittlung der natürlichen und anthropogenen (vom Menschen beeinflussten) Grundlagen, deren Bewertung sowie die Entwicklung von Lösungsvorschlägen, in denen die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt sind.

Die Landschaftsanalyse ist geltungsbereichsübergreifend für die Bebauungspläne 'Am Henker', 'Westliche Ortskernumgehung Oberhöchstadt, K 769 neu' und 'Sodener Straße' erstellt worden. Dieses Vorgehen ergab sich aus der Nachbarschaft der Bebauungspläne und berücksichtigt den landschaftlichen Zusammenhang.

STADT KRONBERG IM TAUNUS	SK
BEBAUUNGSPLAN 'SODENER STRASSE', OBERHÖCHSTADT	Sodener Straße
BEGRÜNDUNG	231183

Die Daten und Fakten, die zur Ermittlung der Planungsgrundlagen dienen, resultieren aus den verschiedensten vorhandenen Untersuchungen und Planungen sowie einer ausführlichen Begehung und Kartierung im Oktober 1981.

Der Grünordnungsplan ist mit der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, der Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz und dem Hochtaunuskreis als untere Naturschutzbehörde abgestimmt.

4.0 LANDSCHAFTSSTRUKTUR

Das im Plan O 'Landschaftsstruktur' dargestellte Umfeld der Bebauungspläne 'Am Henker', 'K 769 neu' und 'Sodener Straße' stellt die Verteilung der verschiedenen landschaftlichen Strukturen dar.

Nördlich von Oberhöchstadt liegt ein ausgedehntes Waldgebiet (Oberhöchstädter Wald, Weißkirchner Wald, Steinbacher Wald) am Südhang des Taunus. Dieses Waldgebiet trägt erheblich zur Belebung des Landschaftsbildes bei und dient besonders auch der Erholungsnutzung. Hinzukommt die ausgeprägte ökologische Bedeutung von geschlossenen Waldgebieten.

Aus dem Taunusbereich fließen der Waldwiesenbach, der Stuhlbergbach und weiter westlich der Westerbach, der als Hauptvorfluter für den gesamten Kronberger Raum gilt, in Richtung Süden.

Entlang der Bäche erstrecken sich ausgedehnte Freiflächen, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden und aufgrund ihrer Struktur eine besondere Bedeutung für den Klimaschutz haben. Diese Frischluftschneisen tragen zur Belüftung der angrenzenden Orte bei und sind regional bis nach Frankfurt wirksam.

Die Flächenschutzkarte Hessen weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Sodener Straße' eine freizuhaltende offene Fläche wegen ihrer Bedeutung für das Klima aus.

Das Baugebiet liegt jedoch auf einem Bergrücken zwischen Westerbach und Hohwiesenbach. Die Hauptfließrichtung der regional bedeutsamen Frischluftströme tangiert daher lediglich dieses Gebiet. Die bestehende Frischluftschneise zwischen den Häusern Sodener Straße 48 und Sodener Straße 50 kann nur

STADT KRONBERG IM TAUNUS	SK
BEBAUUNGSPLAN 'SODENER STRASSE', OBERHÖCHSTADT	Sodener Straße
BEGRÜNDUNG	231183

durch Aufstellung eines Bebauungsplanes freigehalten werden. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden keine ungünstigeren Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr geschaffen, als dies auch ohne Bebauungsplan der Fall wäre.

Von den Baugebieten aus entwickeln sich Fuß- und Radwegeverbindungen in die freie Landschaft, die in ihrer Struktur langfristig so zu sichern sind, daß sie den Naturhaushalt im Bereich der freien Landschaft nicht beeinträchtigen.

4.1 FLÄCHENNUTZUNG

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes beinhaltet gegenwärtig verschiedene Flächennutzungen. Südlich der Sodener Straße befinden sich überwiegend Wohngebäude sowie ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb. Diese Bebauung wird unterschiedlich durch private Nutz- und Ziergärten ergänzt.

Nördlich der Sodener Straße liegen größere Baukörper, die gewerbliche Nutzungen beinhalten sowie Wohngebäude.

An der Stoltze Straße befinden sich ausschließlich Wohngebäude.

Die unbebauten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, wobei zahlreiche Parzellen mit Obstbäumen bestanden sind.

4.2 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

Die im Plan 2 'Natürliche Grundlagen' dargestellten Bereiche haben aufgrund ihrer Struktur eine Wertigkeit für den Naturhaushalt und müssen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Das natürliche Gelände fällt von Nordwesten in Richtung Südosten zum Waldwiesenbach von 208 m ü.NN bis auf 198 m ü.NN. Die Hangneigung beträgt dabei ca. 3 %.

Die Bodenkarte von Hessen weist als Bodenart für den gesamten Bereich die Parabraunerde aus, die im allgemeinen als günstiger Ackerboden gilt.

Das vorhandene Drainagenetz deutet auf ein verstärktes Vorkommen von Schichten- und Hangwasser hin und erfordert bei der geplanten Bebauung besondere Beachtung.

STADT KRONBERG IM TAUNUS	SK
BEBAUUNGSPLAN 'SODENER STRASSE', OBERHÖCHSTADT	Sodener Straße
BEGRÜNDUNG	231183

Die als Brache ausgewiesenen Bereiche sind Landschaftseinheiten, die überwiegend auf ehemaligen Obstkulturflächen entstanden sind. Sie haben im Zusammenhang mit den noch in Kultur stehenden Obstbaumbeständen eine gewisse Bedeutung für das Landschaftsbild und den Landschaftshaushalt.

Um langfristig den Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten zu sichern, sollte ein Teil der Obststreuwiesen mit extensiver Bewirtschaftungsform erhalten bleiben.

Nicht erhaltbare Obststreuwiesen werden durch die vorgesehene Abpflanzung des Baugebietes ersetzt.

Die potentiell-natürliche Vegetation für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Eichen-/Buchenwald. Entsprechend müssen bei den Festsetzungen von Gehölzarten zur Abpflanzung des Baugebietes zur freien Landschaft Arten verwendet werden, die dieser Pflanzengesellschaft entsprechen.

Prägende Arten bei den Einzelbäumen sind Birke (*Betula pendula*) und verschiedene Koniferen. Die vorhandenen Großbäume sind bei der Bebauung zu berücksichtigen und zu erhalten.

Die nordöstlich des Geltungsbereiches 'Sodener Straße' angrenzenden großen landwirtschaftlichen Nutzflächen können als Quellen für Frischluft angesehen werden (siehe Abs. 4.0 Landschaftsstruktur). Für die Frischluft muß besonders in Strahlungsnächten ein Abfluß in Richtung Waldwiesenbach sichergestellt sein (Vermeidung von Spät- oder Frühfrostgefahren für die Obstkulturen).

4.3 NUTZUNGSKONFLIKTE/NUTZUNGSEIGNUNG

Die im Plan 3 dargestellten Nutzungskonflikte erfordern bei der Planung besondere Berücksichtigung. Insbesondere die im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes gelegene Bebauung stellt einen Störfaktor für die regional wichtige Frischluftschneise zum Waldwiesenbach dar.

Die ursprünglich vorliegenden Nutzungskonflikte und Widersprüche zwischen den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Kronberg, den Darstellungen

STADT KRONBERG IM TAUNUS	SK
BEBAUUNGSPLAN 'SODENER STRASSE', OBERHÖCHSTADT	Sodener Straß
BEGRÜNDUNG	231183

gen des Regionalen Raumordnungsplanes und den Darstellungen des Flächennutzungsplan-Vorentwurfes des Umlandverbandes konnten durch die Genehmigung des Abweichungsantrages und durch Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan-Entwurf des UVF ausgeräumt werden.

Der ursprünglich in diesen Planungen zum Ausdruck kommenden Zielsetzung soll dennoch insoweit Rechnung getragen werden, als unter sinnvoller Arrondierung des Baugebietes keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden und im Bereich Sodener Straße/K 769 neu ein möglichst breiter Streifen von der Bebauung freigehalten wird.

Mit der Ausweisung der Bauflächen um die Planstraße A werden wesentliche Belange des Natur- und Landschaftsschutzes nicht berührt, da in diesem Bereich südlich der Sodener Straße eine nahezu geschlossene Bebauung vorliegt. Dem Klimaschutz wird durch die Freihaltung der Flurstücke Flur 16, Flurstück 189-193 ausreichend Rechnung getragen.

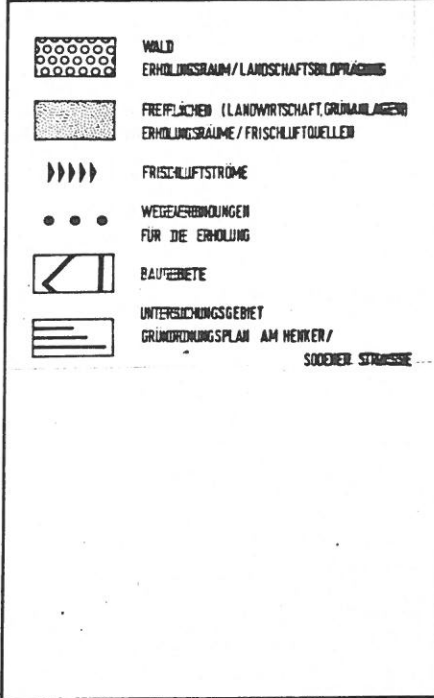
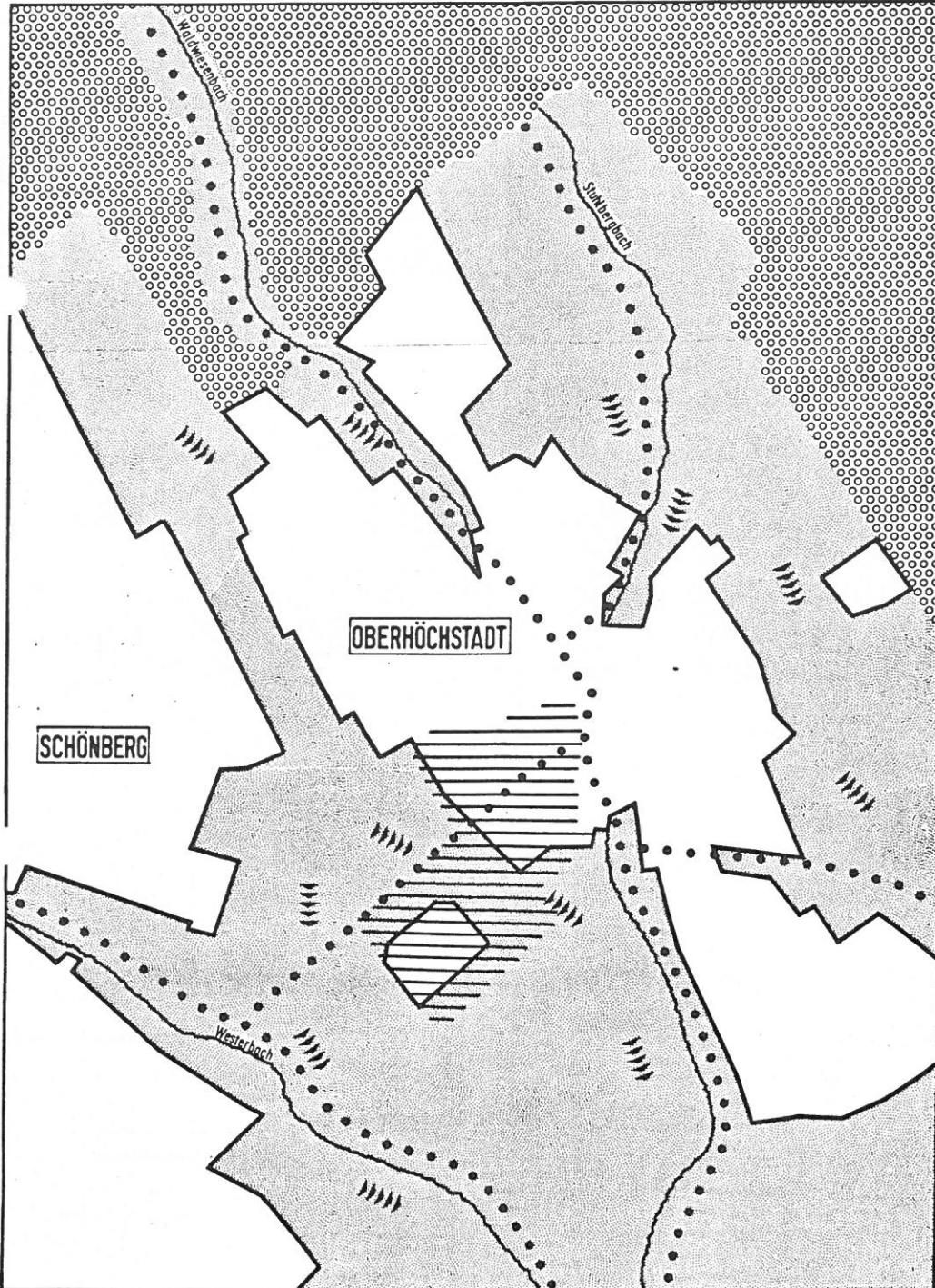
Die als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesenen Teile sollen einerseits die standortbegünstigten Obstbaumkulturen ermöglichen und andererseits die überörtlich notwendige Frischluftschneise (gemäß Flächenschutzkarte) sicherstellen.

Die im Plan 3 dargestellte Nutzungseignung sieht dementsprechend eine Entwicklung vor, die die Ziele der Raumordnung und Landesplanung weitestgehend berücksichtigt und ist im übrigen aus dem Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Kronberg entwickelt worden. Damit wird den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprochen.

Die vorgesehene Abschirmpflanzung mit standortgerechten Gehölzen schafft eine landschaftsbildgerechte Eingliederung der Baugebiete.

Die Sodener Straße soll Rad- und Fußwegeverbindungen zwischen Oberhöchstadt und Kronberg sicherstellen und durch die Anpflanzung von Baumreihen landschaftsbildgerecht gliedert werden.

GRÜNORDNUNGSPLAN 'AM HENKER / SODENER STRASSE'



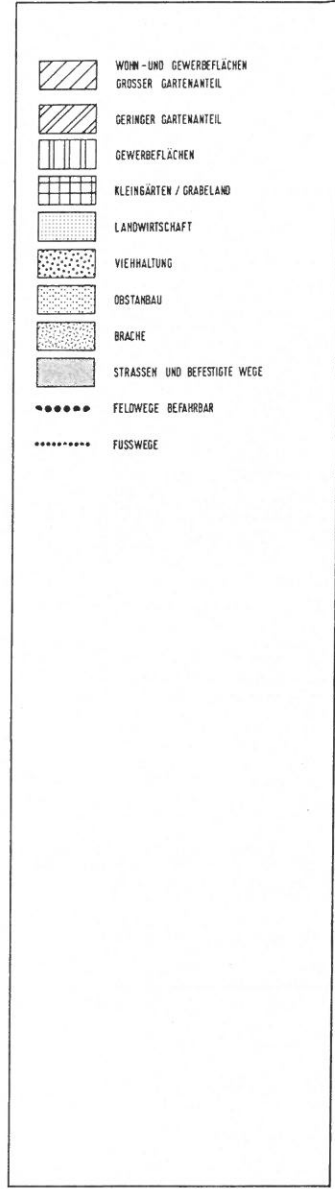
Stadt Kronberg
Grünordnungsplan
'Am Henker/Sodener Straße'

Plan 0 **M.1:15.000**
Landschaftsstruktur

PLANUNGSGRUPPE **DIERSCH**
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN und -PLANER **DBLA**
 Bearbeiter: **DRPL. ING. H. SEEBAUER** Datum: *11.9.82 f*
 Bismarckstr.5 1000 Berlin 12 Tel. 030-3404874

planungsgruppe 4

Planer & Architekten Dipl.-Ing. Peter Diersch
 Dipl.-Ing. Jens-P. Wiese Dipl.-Ing. Peter H. Lohse
 Wilsdorfstraße 1, 1000 Berlin 67, Tel. 373 0010
 Berlin am 02.02.82 Gdr. *Wiese*



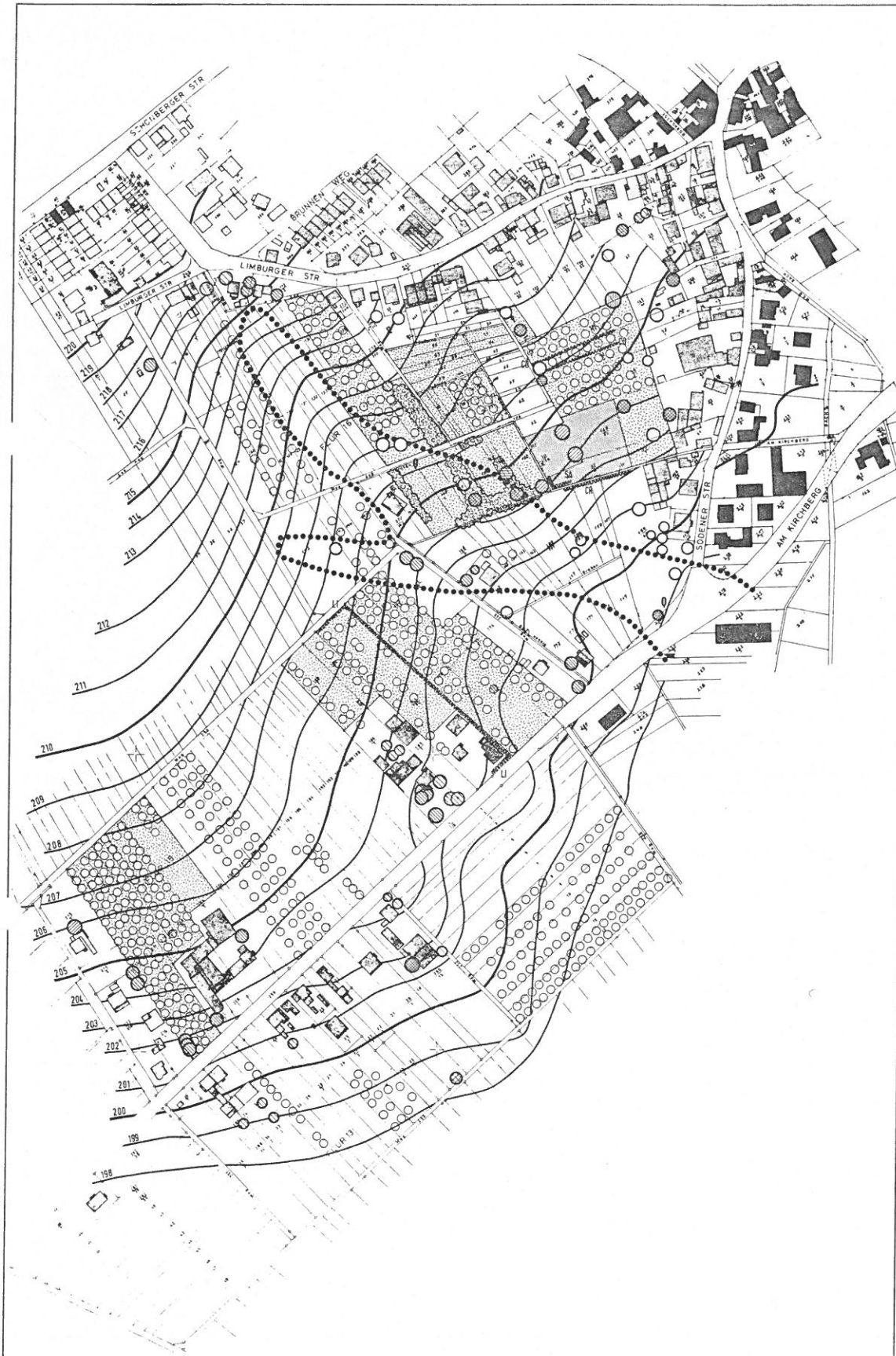
Stadt Kronberg
Grünordnungsplan
'Am Henker / Sodener Straße'

Plan 1
Flächennutzung

PLANUNGSGRUPPE BOGISCH
LANDSCHAFTSARCHITECTEN und -PLANER BDLA
Bearbeiter: DIPL.-ING. M. SEEBAUER Datum: 15.4.82
Bismarckstr.5 · 1000 Berlin 12 · Tel. 030 / 3414074

planungsgruppe 4

Planer & Architekten Bsp. Ing. Peter Böttner
Bsp. Ing. Hans P. Erwin Bsp. Ing. Paul M. Lertz
Hans-Adolf-Platz 1000 Berlin SW 11 111 0210
Bismarckstr. 5/12 Tel. 030 3414074



	BRACHFLÄCHEN ÜBERWIEGEND EHEMALIGE OBSTSTREUWIESEN IN VERSCHIEDENEN ENTWICKLUNGSSTADIEN LEBENSRAUM FÜR VÖGEL, INSEKTEN, SAUGTIERE
	FEUCHTBEREICH HÖHER ANTEIL AN PFLANZEN DER AMPHIBISCHEN ZONE
	GESCHLOSSENE GEHÖLZGRUPPEN ÜBERWIEGEND BROMBEEREN, HASELNUSS, WEIDE UND OBSTBAUMAUFWUCHS LEBENSRAUM FÜR VÖGEL UND INSEKTEN
	HECKEN CO HASELNUSS CORYLUS AVELLANA CR WEISSDORN CRATAEGUS MONOGYMA LI LIGUSTER LIGUSTRUM VULGARE SA WEIDE SALIX SPEC.
	OBSTBAUMGRUPPEN
	EINZELBÄUME
	AHORN ACER PLATANOIDES
	BIRKE BETULA PENDULA
	EICHE QUERCUS ROBUR
	ROBINIE ROBINIA PSEUDOCACIA
	WALNUS JUGLANS REGIA
	WEIDE SALIX ALBA
	OBST
	KONIFEREN
	HÖHENLINIEN ÜBER M.N.
	LEHM- UND FEINSANDAUF- SCHÜTTUNGEN DER HAUPT- UND NEBENTÄLER
	QUELLEN

NACH DER
GEOLOGISCHEN
KARTE VON
PREUSSEN 1929

**Stadt Kronberg
Grünordnungsplan
'Am Henker / Sodener Straße'**

**Plan 2
Natürliche Grundlagen**

PLANUNGSGRUPPE **BOGISCH**
 LANDSCHAFTSARCHITEXTEN und -PLANER **BOLA**
 Bearbeiter: DIPL.-ING. M. SEEBAUER Datum: 15.4.82
 Bismarckstr.5 - 1000 Berlin 12 - Tel. 030 / 3414074

planungsgruppe 4

Planung & Architekturbüro
 Dipl.-Ing. Peter Böttcher
 Dipl.-Ing. Jochen P. Fricke Dipl.-Ing. Peter W. Lottke
 Wilmannsstraße 75 1000 Berlin 12 Tel. 3373010
 Berlin seit 1942



- NUTZUNGSKONFLIKTE**
- UNZUREICHEND ABGESCHIRMTE BAUWERKE
BEEINTRÄCHTIGUNG DES LANDSCHAFTSBILDES
 - LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE
Z.T. GERUCHSEMISSIONEN
 - FRISCHLUFTSCHWEISE
 - QUERRIEGEL ZUR FRISCHLUFTSCHWEISE
BEEINTRÄCHTIGUNG DES LOKALKLIMAS
- NUTZUNGSEIGNUNG**
- BAUGEBIETE
 - GRÜNANLAGE / SPIELPLATZ
 - FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
VORRANGIG OBSTANBAU
 - ABSCHIRMPLANTZUNG
 - FUSS- UND RADWEGEVERBINDUNGEN
ZUR ORTSMITTE BZW IN DIE LANDSCHAFT
 - TRASSEN FÜR LANDES- BZW KREISSTRASSE
MIT FUSS- UND RADWEGEN SOWIE
BAUMREIHEN UND GRÜNSTREIFEN

**Stadt Kronberg
Grünordnungsplan
'Am Henker / Sodener Straße'**

**Plan 3
Nutzungskonflikte
Nutzungseignung**

PLANUNGSGRUPPE **BOGISCH**
 LANDSCHAFTSARCHITECTEN und -PLANER **BOLA**
 Bearbeiter: DIPL.-ING. M. SEEBAUER Datum: 22.9.82
 Bismarckstr. 5 · 1000 Berlin 12 · Tel. 030 / 341 4074

planungsgruppe 4

Planung & Architektur Dipl.-Ing. Peter Böhm
 Dipl.-Ing. Hans-Peter Fricke Dipl.-Ing. Peter M. Lott
 Wilmannsstraße 10 · 1000 Berlin 17 · Tel. 323 8818
 Berlin von 1966 bis 1982

STADT KRONBERG IM TAUNUS	SK
BEBAUUNGSPLAN 'SODENER STRASSE', OBERHÖCHSTADT	Sodener Straß
BEGRÜNDUNG	231183

5 ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

- Städtebaulich geordnete Arrondierung des Baugebietes
- Freihaltung einer ausreichend dimensionierten Frischluftschneise zum Waldwiesenbach und Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Eingrünung der Baugebiete gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Verbesserung des Straßenbildes der Sodener Straße durch alleeartige Baumbepflanzung
- Verbesserung der Erschließungsstruktur durch Vermeidung weiterer Grundstücksanschlüsse an die Sodener Straße (L 3015)
- Anlage eines Radweges auf der Nordwestseite der Sodener Straße als Bestandteil eines zusammenhängenden Radwegernetzes

Die Freihaltung einer ausreichend dimensionierten Frischluftschneise bedeutet eine erhebliche Einschränkung der bebaubaren Flächen gegenüber den Ausweisungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Kronberg.

Damit wird weitestgehend den Belangen des Klimaschutzes und den Zielen der Landesplanung Rechnung getragen. Ferner soll damit eine im Weichbild ablesbare Differenzierung zwischen dem künftig durch den Bebauungsplan 'Am Henker' baulich abgerundeten Stadtteil Oberhöchstadt und dieser landschaftsgerecht in die landwirtschaftlichen Flächen eingebetteten Straßenrandsiedlung entstehen.

STADT KRONBERG IM TAUNUS	SK
BEBAUUNGSPLAN 'SODENER STRASSE', OBERHÖCHSTADT	Sodener Straße
BEGRÜNDUNG	231183

6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Ergebnis der planerischen Untersuchungen führt zu einer ca. 50 m breiten Freihaltezone zwischen der bestehenden Bebauung im Baugebiet Sodener Straße und dem Anwesen W. Hildmann, die als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt wird. Aufgrund der Baulanddarstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Kronberg kann hier ein Entschädigungsgrund nicht abgeleitet werden.

Das ursprünglich verfolgte Ziel, auch das Anwesen Hildmann zu überplanen und als Fläche für die Landwirtschaft festzusetzen, wurde zur Vermeidung von Schadenersatzansprüchen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange aufgegeben.

Bei Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft würde die bestehende Bebauung und Nutzung zwar Bestandsschutz genießen, Nutzungsänderungen und bauliche Maßnahmen würden gegenüber der bestehenden Situation (§ 35 BBauG) jedoch erheblich eingeschränkt. Bei Vernichtung von Baulichkeiten, z.B. durch Feuer, wäre eine Wiedererrichtung unzulässig, wodurch das Grundstück erheblich entwertet würde. Aus diesen Gründen wird hier eine Baugebietsausweisung vorgenommen, womit der gegebenen Situation Rechnung getragen wird.

Nordöstlich dieses Baugrundstückes schließt im Bebauungsplan 'Westliche Ortskernumgebung Oberhöchstadt, K 769 neu' eine weitere Freihaltezone an, die inklusive der Verkehrsflächen der K 769 neu bis zum Baugebiet 'Am Henker' ca. 75 m Breite mißt, so daß insgesamt ca. 125 m Breite als Frischluftschneise freigehalten werden.

Südöstlich der Sodener Straße bleiben die nordöstlich an die vorhandene Bebauung anschließenden Flächen als Flächen für die Landwirtschaft erhalten. Hier erübrigt sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes, da keine Situation nach § 34 BBauG gegeben ist. Aus diesem Grund sind die Flächen auch nicht in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgenommen worden.

STADT KRONBERG IM TAUNUS	SK
BEBAUUNGSPLAN 'SODENER STRASSE', OBERHÖCHSTADT	Sodener Straße
BEGRÜNDUNG	231183

Die außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes an der Stoltzestraße gelegenen Anwesen genießen Bestandsschutz und unterliegen den Bestimmungen des § 35 BBauG. Bei Aufnahme dieser Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wäre sowohl nach den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Kronberg als auch nach den Darstellungen des Flächennutzungsplan-Entwurfes des UVF und nach den Ausweisungen des Regionalen Raumordnungsplanes auch unter Berücksichtigung des genehmigten Abweichungsantrages nur eine Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft möglich. Dieses würde zu den gleichen Nachteilen führen, wie sie für das Anwesen Hildmann dargelegt wurden. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange werden diese Grundstücke deshalb nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Festsetzungen über die zulässige Art der baulichen Nutzung der Grundstücke ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kronberg entwickelt worden. Danach werden die nordwestlich der Sodener Straße gelegenen Bauflächen als Mischgebiet (MI) und die südöstlich gelegenen Bauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Mit der Nutzungsgliederung der Baugebiete soll der unterschiedlichen Wohnqualität im Randbereich der Sodener Straße einerseits und in Randlage zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen andererseits Rechnung getragen werden.

Es wurde angeregt, den landwirtschaftlichen Betrieb Henritzi, Sodener Straße 41, als Dortgebiet (MD) auszuweisen. Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da es sich lediglich um einen Nebenerwerbsbetrieb handelt, durch den 8 ha LN bewirtschaftet werden.

Aus diesem Grunde wurden auch von dem Amt für Landwirtschaft und Landentwicklung in Usingen bezüglich des Immissionsschutzes keine Bedenken geltend gemacht. Vielmehr ging es diesem Amt im wesentlichen darum, die Fortführung einer bestehenden Nutzung auch in Zukunft zu sichern. Als Sicherung der bisherigen Nutzung auf dem Anwesen Henritzi kann jedoch keineswegs, z.B. die Einrichtung einer Schweinemast, angesehen werden, die erst einen größeren Abstand zur Wohnbebauung erforderlich machen würde.

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet und die weitere Bebauung in Nachbarschaft des Nebenerwerbsbetriebes stellt somit keine Einschränkung der zur Zeit ausgeübten Nutzung dar. Die derzeitige Nutzung ist im Allgemeinen Wohngebiet als Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO zulässig.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes geht jedoch dahin, auch hier eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Diesem Nutzungszweck dient unter anderem die anderenfalls viel zu aufwendige Planstraße B.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und soll von maximal 2 Vollgeschossen entlang der Sodener Straße über maximal 1 Vollgeschosß am Baugebietsrand einen organischen Übergang zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen schaffen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend differenziert festgesetzt worden und orientiert sich ebenfalls an der vorhandenen Nutzung der bebauten Grundstücke. Eine weitergehende Verdichtung wird nicht angestrebt.

Dieses gilt insbesondere für das Anwesen Hildmann, wo auch durch die enggefaßte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen die bestehende Situation festgeschrieben werden soll.

Bei den vorhandenen Gebäuden handelt es sich derzeit um ein Anwesen im Außenbereich. Mit den für den Umweltschutz und der Regionalplanung verantwortlichen Behörden wurde nach der ursprünglichen Auffassung, daß die gesamte Fläche als landwirtschaftlich genutzte Fläche auszuweisen sei, ein Konsens erzielt, der auf den Bestand der vorhandenen Gebäude abstellt und im Rahmen des vorhandenen Bauvolumens auch grundlegende Sanierungen, evtl. Abriß und Neubebauung, aber keine Erweiterung mehr zuläßt. Eine Wertminderung des Anwesens tritt nicht ein, da die gegenwärtige Außenbereichslage ebenfalls keine baulichen Erweiterungen mehr zuläßt.

STADT KRONBERG IM TAUNUS	SK
BEBAUUNGSPLAN 'SODENER STRASSE', OBERHÖCHSTADT	Sodener Straße
BEGRÜNDUNG	231183

6.2 DIE BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

In Randlage zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen wird eine aufgelockerte Bebauung mit ausschließlich freistehenden Einzelhäusern ermöglicht. Dagegen sind entlang der Sodener Straße - entsprechend der vorhandenen Bebauung - Einzel- und Doppelhäuser bzw. Gebäude in offener Bauweise ohne Längenbeschränkung zugelassen worden.

Mit den Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen soll in der Regel keine bestimmte Firstrichtung sondern lediglich die Ausrichtung der Gebäude aus Gründen der städtebaulichen Ordnung geregelt werden.

Lediglich bei Anbauten an vorhandene Doppelhaushälften (Gebäude mit einseitigem Grenzanbau) wurde die vorgegebene Firstrichtung festgesetzt.

Um eine zu kleinteilige Parzellierung mit stärkerer Verdichtung zu vermeiden, sind Festsetzungen über die Mindestgröße der Baugrundstücke getroffen worden, die hinsichtlich der Größenordnung die vorhandene Grundstückssituation berücksichtigen.

Die Unterbringung der Stellplätze und Garagen ist im Bebauungsplan geregelt worden, um Beeinträchtigungen im Vorgartenbereich und bei Wohngrundstücken auch im hinteren Grundstücksteil (Garten) zu vermeiden.

Die Grundstückseinfahrten sind an der Sodener Straße verbindlich festgesetzt worden, weil die geplante Gliederung des Straßenraumes (Parkplätze, Baumanpflanzungen) dieses gebot.

6.3 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt durch die Sodener Straße (L 3015), die sich hier innerhalb der Ortsdurchfahrt befindet (OD-Grenze an der Stoltze Straße). Das bestehende Profil weist ca. 6,0 m Fahrbahnbreite und beidseitig ca. 1,5 m breite Gehwege auf. Sämtliche Grundstücke, mit Ausnahme der an der Stoltze Straße gelegenen Gebäude, sind direkt von der Sodener Straße aus erschlossen.

Lage und Breite der Fahrbahn sollen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unverändert beibehalten werden.

Zur Ergänzung des vorhandenen und geplanten Radwegenetzes soll entlang der Sodener Straße eine Radweg angelegt werden, der einseitig auf der Nordwestseite der Straße verläuft und innerhalb des Baugebietes als separater Radweg mit 2,0 m Breite und im übrigen als kombinierter Geh- und Radweg mit 2,5 m Breite geplant ist.

Zum Fahrbahnrand soll der Radweg durch unterschiedliche Pflasterung bzw. farbig differenzierte Befestigung einen ca. 0,5 - 0,75 m breiten Sicherheitsstreifen erhalten, der nur im Überhol- und Begegnungsfall mitbenutzt wird. Da der Radweg neben der Fahrbahn in einer Innerortslage liegt und eine weitergehende Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen nicht zumutbar erscheint, wird der eingeschränkte Sicherheitsabstand für vertretbar gehalten.

Zur Verbesserung des Straßen- und Siedlungsbildes ist beidseitig eine Baumallee mit hochstämmigen, großkronigen Bäumen (*Acer platanoides*, Spitzahorn) geplant, die ihre Fortsetzung im Bebauungsplan 'Westliche Ortskernumgehung, K 769 neu' findet. Die Baumallee ist auf der südöstlichen Fahrbahnseite in einem 2,0 m breiten Grün- und Parkstreifen untergebracht, womit der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen abgedeckt werden soll. An den Grün- und Parkstreifen schließt ein 1,5 m breiter Gehweg an.

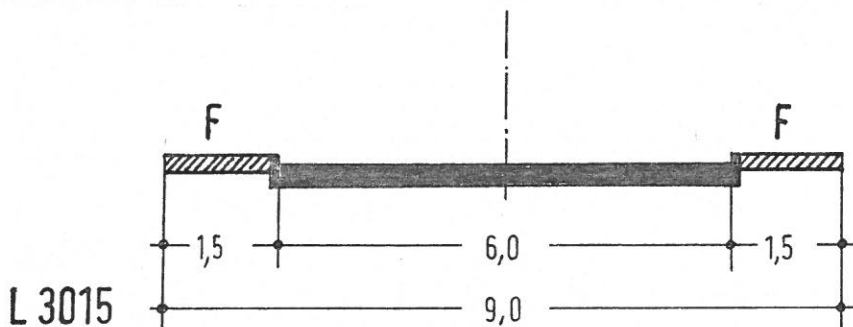
Bei den Pflanzarbeiten ist dafür Sorge zu tragen, daß die Bäume einen Abstand von 1,25 m zum Fahrbahnrand nicht unterschreiten.

In der Anordnung von Längsparkplätzen an der Sodener Straße wird keine Verkehrsgefährdung gesehen, da andere klassifizierte Straßen mit wesentlich höherer Verkehrsbelastung innerhalb der Ortsdurchfahrt Parkplätze, zum Teil auch in Schrägaufstellung, aufweisen. Die anderweitige Unterbringung von öffentlichen Parkplätzen würde zu einem Mehraufwand bei den Erschließungskosten führen.

Auf der Nordwestseite ist die Baumallee in einem 1,75 m breiten Grünstreifen untergebracht, da eine Anpflanzung im Bereich des heutigen Gehweges, aufgrund des dort verlegten Haupt- und Fernverbindungskabels der Post, nicht möglich ist bzw. die Verlegung des Kabels zu unverhältnismäßig hohen Kosten geführt hätte.

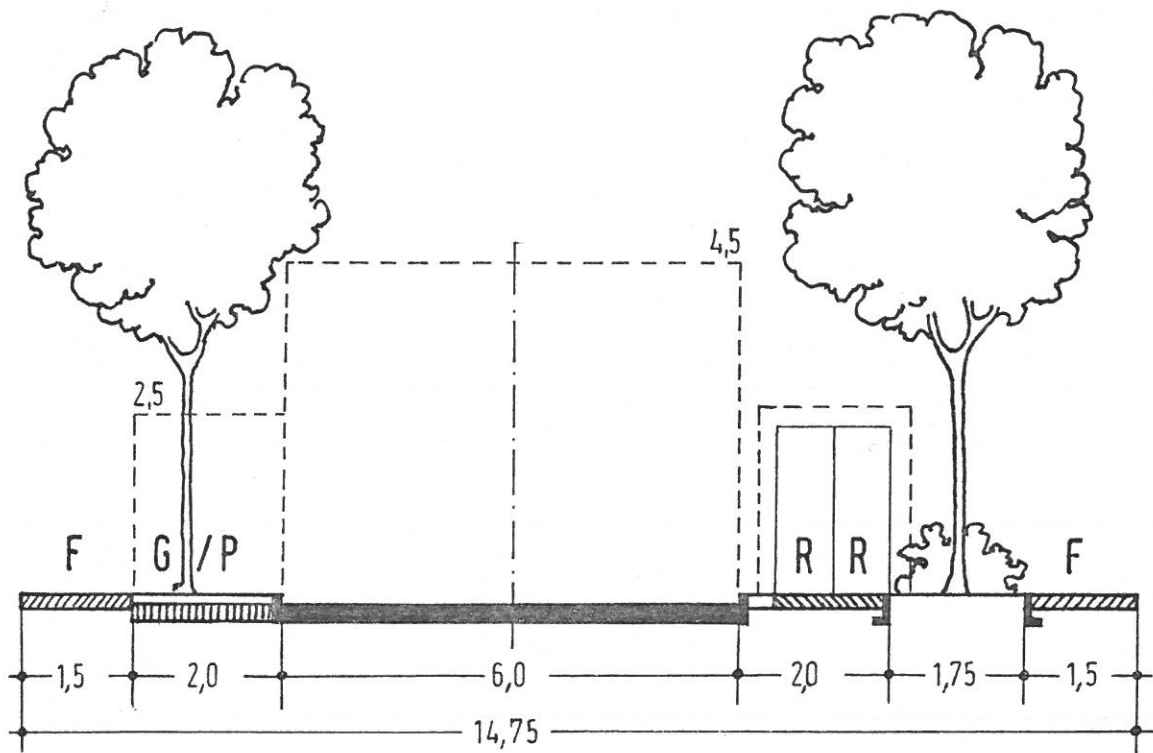
Der Grünstreifen soll im übrigen eine niedrige Unterbepflanzung erhalten und trennt den fahrbahnbegleitenden Radweg von dem 1,5 m breiten Gehweg.

Die angeregte konsequente Trennung der Rad- und Gehwege von der Fahrbahn durch einen Grünstreifen würde für die Autofahrer zu einem trügerischen Sicherheitsgefühl führen, das trotz der Innerortslage dieser Straße viele Autofahrer veranlassen könnte, wesentlich schneller zu fahren als innerhalb der Ortsdurchfahrten zulässig.



L 3015

Situation Sodener Straße



Planung (beengte Verhältnisse) nach RAS-Q (82)

STADT KRONBERG IM TAUNUS	SK
BEBAUUNGSPLAN 'SODENER STRASSE', OBERHÖCHSTADT	Sodener Straße
BEGRÜNDUNG	231183

Die Verbreiterung des Regelquerschnitts von derzeit ca. 9,0 m auf 14,75 m führt zu Eingriffen in die Grundstücke von ca. 2,0 m auf der Südostseite und von ca. 3,75 m auf der Nordwestseite der Sodener Straße. Von dem Regelquerschnitt wurde dort abgewichen, wo eine ausreichende Vorfahrttiefe zu den vorhandenen Garagen (5,0 m) nicht mehr gegeben wäre bzw. die Anlage eines Grünstreifens aufgrund der vorhandenen Vorgartenbepflanzung nicht erforderlich war.

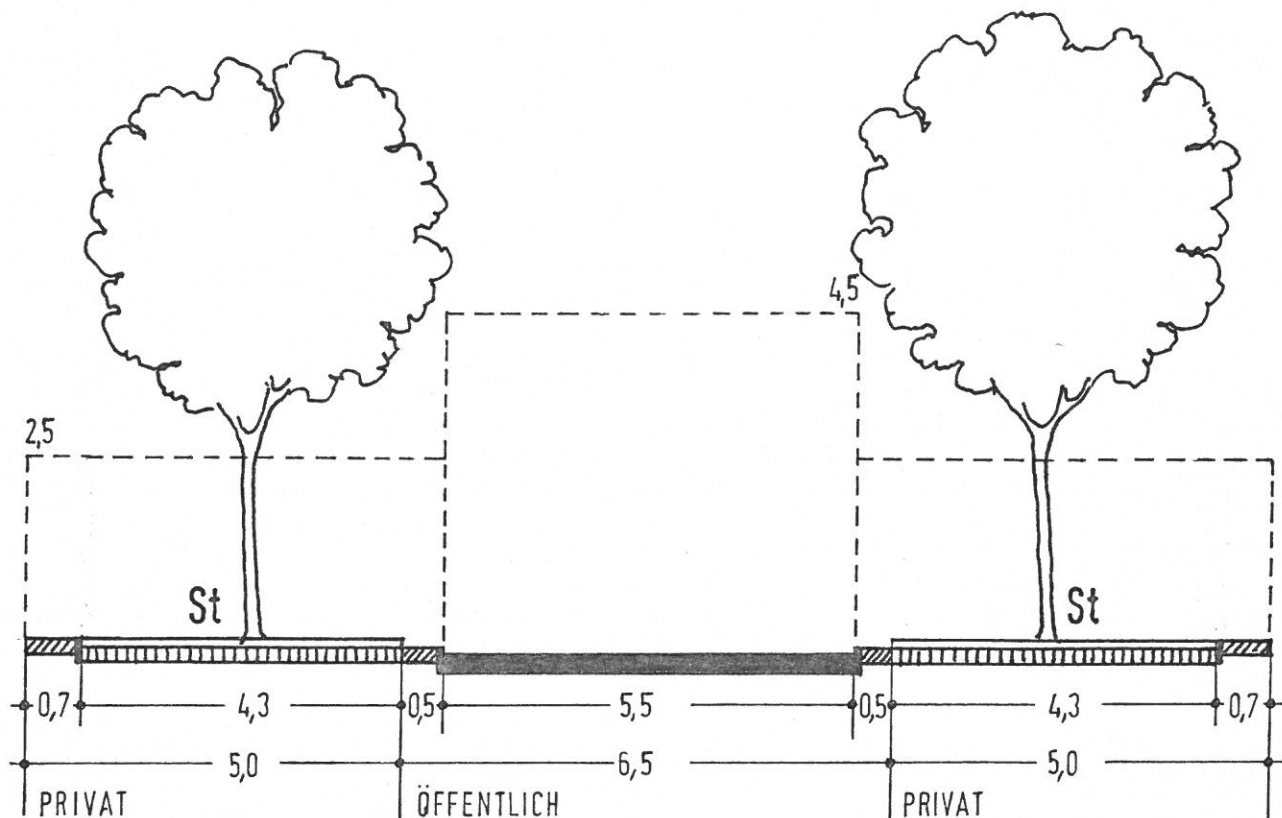
Durch die Aufweitung der Verkehrsfläche im Bereich des Flurstückes 188 wird nur relativ geringwertiger und landschaftsfremder Grünbestand (Tuja, Taxus, Rhododendron) betroffen. Die vorhandene Birke mit kräftigem Stammumfang steht auf dem Flurstück 186/1 und kann im Rahmen der Straßenbaumaßnahme durch entsprechende Detailplanung erhalten werden.

Die unbebauten Grundstücke erhalten grundsätzlich keine Zufahrt von der Sodener Straße. Sie werden durch Stichstraßen erschlossen, die angesichts des geringen Verkehrsaufkommens als Mischflächen im Sinne der geänderten Straßenverkehrsordnung ausgebildet werden sollen.

Die Anregung des Straßenbauamtes Frankfurt, parallel zur L 3015 Erschließungsstraßen anzulegen, stellt keinen sinnvollen Vorschlag dar. Die Anregung wird zurückgewiesen, weil sonst die gesamte Straßenrandbebauung abgerissen werden müßte. Bei der Erschließung der Neubauf Flächen durch Stichstraßen wurde bewußt auf die bisherige Praxis des Direktanbaues verzichtet, um geordnete Verkehrsverhältnisse zu erreichen.

Die Planstraße A, die teilweise gewerblichen Verkehr (Lkw) aufnehmen soll, ist mit 6,5 m Gesamtbreite dimensioniert und kann beidseitig durch private Stellplätze in Senkrechtaufstellung ergänzt werden.

Der Wendepplatz ist mit $R = 8,0$ m zuzüglich 0,5 m Randstreifen dimensioniert und ermöglicht das Wenden für Müllfahrzeuge und kleinere Lkw's.



Planstraße A

Die Planstraße B erhält eine Gesamtbreite von 6,5 m mit einseitigem Grün- und Parkstreifen. Sie erschließt nicht nur die Flurstücke 18, 20/1 und 21 sondern auch das Flurstück 290/15 mit der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle. Die vorhandene provisorische Erschließung dieses Grundstückes über einen Feldweg kann nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sein, zumal langfristig auch hier eine andere Nutzung und Bebauung denkbar ist. Die Erschließung der restlichen Flächen für die Landwirtschaft ist durch den vorhandenen Wirtschaftsweg an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze gesichert.

Die Planstraße C, die lediglich der Erschließung von max. 6 Einzelhäusern dient und eine Länge von nur ca. 27,0 m aufweist, erhält eine Gesamtbreite von 4,5 m (Begegnung Pkw/Pkw möglich).

Da weiterhin ein rückwärtiges Herausstechen auch größerer Fahrzeuge auf die Sodener Straße mit den Erfordernissen einer ordnungsgemäßen Planung nicht vereinbar ist und

STADT KRONBERG IM TAUNUS	SK
BEBAUUNGSPLAN 'SODENER STRASSE', OBERHÖCHSTADT	Sodener Straße
BEGRÜNDUNG	231183

zu schweren Verkehrsgefährdungen auf der Sodener Straße führen kann, ist die Anlage von Wendepunkten am Ende der Stichstraßen unumgänglich.

Die Wendepunkte sind mit $R = 6,0$ m dimensioniert und damit nicht für das Wenden von Müllfahrzeugen geeignet. Die Müllgefäße müssen entweder durch die Müllabfuhr herausgeholt (Planstraße C) oder im Einmündungsbereich zur Sodener Straße innerhalb des Grün- und Parkstreifens aufgestellt werden.

Die Flurstücke 221-213 befinden sich in der Hand eines Eigentümers. Sie können privat durch die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen und neu geordnet werden.

Für die Anbindung der geplanten Stichstraßen an die Sodener Straße ist zwischen der Stadt Kronberg und dem Hessischen Straßenbauamt noch eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen.

An den Einmündungen sind die freizuhaltenden Sichtdreiecke nach RAST-E (71) im Bebauungsplan festgesetzt worden, und zwar für die Haltesichtweite 10/40 m (= 13 m Schenkellänge) vom äußeren Fahrbahnrand. Die Sichtdreiecke für die Anfahrtsichtweite (3 m vom Fahrbahnrand, 85 m in der übergeordneten Straße) schneiden nicht in die Baugrundstücke ein. Ihre Darstellung im Bebauungsplan ist daher überflüssig.

Bei den festgesetzten Einzelbäumen handelt es sich um hochstämmige Bäume, die innerhalb von Sichtdreiecken zulässig sind und die die Sicht nicht wesentlich behindern. Ein Verzicht auf die Anpflanzung dieser Bäume würde den angestrebten Alleencharakter zerstören und den hierfür betriebenen Flächenaufwand nicht mehr rechtfertigen.

Die freizuhaltenden Sichtdreiecke führen bei der Planstraße C zu einer Einschränkung der Bautiefe im Erdgeschoß. Die Überbauung stellt jedoch lediglich eine Möglichkeit dar, aber keinen Zwang. Auch wird hierdurch die Ausschöpfung der zulässigen GFZ nicht eingeschränkt.

STADT KRONBERG IM TAUNUS	SK
BEBAUUNGSPLAN 'SODENER STRASSE', OBERHÖCHSTADT	Sodener Straß
BEGRÜNDUNG	231183

Die eingeschränkte gärtnerische Gestaltung im Sichtdreieck stellt ebenso wie der erhöhte Aufwand für die Straßenreinigung/Schneebeseitigung keine außergewöhnliche Situation dar, die nicht zuzumuten wäre.

Da die Planstraße C nur max. 6 Einzelhausgrundstücke erschließt, können unzumutbare Belästigungen nicht geltend gemacht werden. Die räumliche Enge, die auch ein Verschieben der Planstraße C nach Südwesten ausschließt, verbietet für das nordöstlich der Planstraße C gelegene Grundstück die Errichtung einer Garage unmittelbar am Straßenrand. Die Möglichkeit, hier einen Stellplatz mit Carport zu errichten, stellt einen ausreichenden Ersatz dar.

Für den Buslinienverkehr ist die bestehende Bushaltestelle auf der nordwestlichen Fahrbahnseite im Bebauungsplan festgesetzt worden. Die geplante Haltestelle auf der südöstlichen Fahrbahnseite fällt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Westliche Ortskernumgehung Oberhöchstadt, K 769 neu'.

Vom FVV wurden Bedenken hinsichtlich der geplanten Bushaltestellen vorgebracht. Diese sollten im Hinblick auf eine beschleunigte Busführung entfallen. Es soll entsprechend der heutigen Praxis zur beschleunigten Busführung am Straßenrand gehalten werden. Die Lage der Haltestelle 'Sodener Straße' sollte dem geänderten Einzugsbereich angepaßt werden.

Es stellt sich dagegen die Frage, ob es im Hinblick auf eine flüssige Verkehrsabwicklung des FVV sinnvoll ist, die bestehende Bucht zu beseitigen. Um in dieser Frage flexibel zu bleiben, wird im Bebauungsplan die notwendige Fläche für die Bus-Haltestellen gesichert.

Eine Verlegung der Bushaltestelle ist aufgrund der Lage der vorhandenen Grundstückszufahrten, insbesondere auf der Südseite, nicht möglich. Die heutige Lage wird darüber hinaus auch als zweckmäßig angesehen, da zum Einzugsbereich auch Grundstücke im Geltungsbereich der Bebauungspläne 'Westliche Ortskernumgehung Oberhöchstadt, K 769 neu' und 'Am Henker' gehören.

Der Standort des vorhandenen Wegekreuzes kann nicht beibehalten werden. Das Wegekreuz soll auf dem Flurstück

STADT KRONBERG IM TAUNUS	SK
BEBAUUNGSPLAN 'SODENER STRASSE', OBERHÖCHSTADT	Sodener Straße
BEGRÜNDUNG	231183

Flur 16 Nr. 194 wieder aufgestellt werden. Es liegt damit in der Blickachse aus dem Weg Flur 13, Flurstück Nr. 252.

6.4 WASSERVERSORGUNG/ABWASSERBESEITIGUNG

Für die geplante Bebauung ist ein Anschluß an die Wasserversorgung und Entwässerung möglich. Für die Wasserversorgung und die Entwässerung sind jeweils baureife Nachtragsentwürfe nach § 44 HWG aufzustellen und zur Genehmigung einzureichen. Es ist dabei auch nachzuweisen, daß eine ausreichende Löschwasserversorgung gegeben ist. Eine Genehmigung wird in Aussicht gestellt.

Die geforderten Entwürfe werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen dem Wasserwirtschaftsamt zur Genehmigung vorgelegt.

Um die Abwasserbeseitigung der durch die Planstraßen B und C erschlossenen Grundstücke ohne Hebeanlagen sicherzustellen, sollen die Straßen in entsprechender Höhenlage über Gelände hergestellt werden. Der auf den Baugrundstücken anfallende Erdaushub soll zum Angleichen an die Straßenhöhen verwendet werden.

Die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers soll längerfristig gemeinsam mit dem Baugebiet 'Am Henker' durch geeignete Maßnahmen, ggf. durch ein für diese Baugebiete anzulegendes Regenwasserrückhaltebecken sichergestellt werden. Da auch ohne Bebauungsplan die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben gegeben sind und der Umfang der Neubebauung relativ gering ist, wird kurzfristig von keiner nennenswerten Verschärfung der Abwasserproblematik ausgegangen.

Die wasserwirtschaftlichen Belange für den Ausbau der Sodener Straße werden mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Die bestehende Drainage nordwestlich der Sodener Straße ist durch die Planung in ihren wesentlichen Teilen nicht betroffen. Soweit die Drainage durch die geplante Nutzung betroffen ist, muß diese als Teil der Erschließungsmaßnahmen und -kosten verlegt werden.

6.5 ENERGIEVERSORGUNG

6.5.1 STROM

Für die geplante Bebauung wird die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Hierfür ist ein Standort auf dem Flurstück 204/1, Flur 16 festgesetzt worden. Um die Anschlüsse an die Sodener Straße zu minimieren, erfolgt die Zufahrt gemeinsam über das neu geordnete Grundstück Schätzle und soll durch Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten gesichert werden.

Da die geplante südöstliche Baumallee im Bereich des heutigen Gehweges liegt, sind sämtliche dort befindlichen Leitungen zu verlegen. Die Auflagen der MKW an die am Bau beteiligten Firmen bezüglich der Einsichtnahme der neuesten Bestandspläne werden vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahme den Firmen zur Kenntnis gebracht.

Die geplante Baumanpflanzung an der Stoltze Straße erfordert eine Verkabelung der vorhandenen Freileitung.

6.5.2 GAS

Die Gasversorgung ist durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

Es wird darauf hingewiesen, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Gas-Hochdruck- und eine Niederdruckleitung liegt. Die vorhandene Hochdruckleitung verläuft am nordöstlichen Rand der Stoltze Straße und liegt somit außerhalb des Geltungsbereiches. Die vorhandene Bebauung weist einen minimalen Abstand von 3,6 m zur Leitungsstrasse auf. Die Freihaltung eines Sicherheitsstreifens von 5,0 m Breite ist daher nicht mehr möglich. Als Sicherheitsstreifen kann daher nur ein Abstand von 3,5 m zur Leitungsachse eingehalten werden. Dieser ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt worden.

Die Baugrenzen auf den unbebauten Grundstücken und Grundstücksteilen halten jedoch einen Abstand von 5,0 m ein. Auf den vorhandenen geringeren Abstand vorhandener Gebäude hat die Bauleitplanung keinen Einfluß.

Die Lage der Niederdruckleitung in der Nähe des südöstlichen Fahrbahnrandes der Sodener Straße wahrt zu der geplanten Baumbepflanzung einen Abstand von 1,5 m. Die Einhaltung die-

STADT KRONBERG IM TAUNUS	SK
BEBAUUNGSPLAN 'SODENER STRASSE', OBERHÖCHSTADT	Sodener Straße
BEGRÜNDUNG	231183

ses Mindestabstandes ist bei der Durchführung der Pflanzarbeiten sorgfältig zu beachten.

6.6 POST

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen Fernmeldeanlagen (Leitungen), die im Zuge von Baumaßnahmen umgelegt oder geschützt werden müssen. Das Fernmeldeamt Eschborn ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu benachrichtigen.

Für den Ausbau des Fernmeldenetzes ist eine Trasse nach DIN 1998 zu sichern und von Bepflanzung mit tiefergehender Wurzelbildung freizuhalten. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, das Baugebiet an das vorhandene Breitbandnetz der Deutschen Bundespost in Kronberg anzuschließen.

6.7 LÄRMSCHUTZ

Als Lärmemittenten wirken auf das Baugebiet ein:

- a) die Sodener Straße
- b) längerfristig die geplante L 3005 (neu) und
- c) der vorhandene Schießstand in einem mittleren Abstand von ca. 300 m (minimal 160 m)

Die Sodener Straße (L 3015) wies an der Zählstelle Q 9 im Mai 1978 eine Querschnittsbelastung von 2.855 Kfz / 4 h (15-19 Uhr) auf. Im Planungsfall 4 werden für 1990 588 Kfz/Spitzenstunde nachmittags prognostiziert. Dem Planungsfall 4 liegt jedoch die L 3005 (neu) als Bestandteil des Netzes zugrunde, so daß vorläufig mit keiner Reduzierung des Verkehrsaufkommens gerechnet werden kann.

Das Verkehrsaufkommen der L 3005 (neu), die im Mittel ca. 130 m Abstand von der Baugebietsgrenze verlaufen wird, wird laut GVP Kronberg auf 1.361 Kfz/Spitzenstunde 1990 prognostiziert.

Die heutige und künftige Lärmbelastung entlang der Sodener Straße stellt sich nach dem Entwurf zum Verkehrslärmschutzgesetz überschlägig wie folgt dar:

STADT KRONBERG IM TAUNUS	SK
BEBAUUNGSPLAN 'SODENER STRASSE', OBERHÖCHSTADT	Sodener Str.
BEGRÜNDUNG	231183

Immissionspegel $L_{m,T}$ in dB (A) bei der Straßenrandbe- bauung	1982		1990			
	L 3015		Tag		Nacht	
	Tag	Nacht	L 3015	L 3005 (neu)	L 3015	L 3005 (neu)
Maßgebliche Verkehrs- stärke M (Kfz/h) ge- schätzt	800	100	590	1.360	80	150
Emission, Mittelungs- pegel $L_{m,T}$	68,5	60,0	67,0	71,0	58,0	61,0
Korrektur für Abstand	+5,0	+5,0	+5,0	-10,0	+5,0	-10,0
Korrektur für Ge- schwindigkeit	-4,0	-4,0	-4,0	- 1,0	-4,0	- 1,0
Insgesamt	69,5	61,0	68,0	60,0	59,0	50,0
Resultierender Mittelungspegel			68,5		59,5	

Die Behauptungen der Stadt Eschborn, daß durch den Bebauungsplan ein weiterer Zwangspunkt geschaffen wird, der die Möglichkeit der Trassenführung für die L 3005 (neu) bis zur B 455 einengt, sind auch bezüglich der zu erwartenden Lärmimmissionen unbegründet.

Die durch den Bebauungsplan-Entwurf erfaßten Baulandflächen decken weitgehend bebaute Gebiete ab. Nach allen bisher vorliegenden Planentwürfen des Straßenbauamtes hat die geplante Trasse einen Abstand von 100-150 m von der äußersten westlichen Kante des Baugebietes. Ein näheres Heranrücken an das Baugebiet wurde bisher nie in Erwägung gezogen.

Die Übersicht zeigt, daß auch langfristig die Belastung der L 3015 für die Lärmbelastung maßgebend ist. Aus der Ermittlung des resultierenden Mittelungspegels ist ersichtlich, daß die geplante L 3005 (neu) nur zu einer Erhöhung um 0,5 dB (A) beiträgt. Der weiter entfernt westlich liegende Schießstand kann daher als unwesentlich außer Acht gelassen werden.

STADT KRONBERG IM TÄUNUS	SK
BEBAUUNGSPLAN 'SODENER STRASSE', OBERHÖCHSTADT	Sodener Str.
BEGRÜNDUNG	231183

Die Immissionsgrenzwerte sind durch die Vornorm zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und durch den Entwurf zum Verkehrslärmschutzgesetz wie folgt festgelegt:

Immissionsgrenzwerte	Allgemeines Wohngebiet WA		Mischgebiet MI	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Vornorm DIN 18005*, Entwurf 1976	55	45	60	50
Entwurf Verkehrslärmschutzgesetz	62	52	67	57

* Überschreitungen um bis zum 10 dB (A) zulässig

Da die heutigen und künftigen Immissionen die Grenzwerte beider Richtlinien überschreiten, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen können jedoch nicht geltend gemacht werden, da mit der Umgestaltung der Sodener Straße keine Mehrbelastung verbunden ist.

Die Lärmbelastung wird unstrittig kritisch gesehen. Sie ist den Anliegern und künftigen Bauinteressenten jedoch bekannt. Aus räumlichen und städtebaulichen Gründen können aktive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzwall/Lärmschutzwand) nicht getroffen werden. Es kommen deshalb nur passive Lärmschutzmaßnahmen in Betracht. Die Mindestschalldämm-Maße sind im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Für Neubauten wird empfohlen, die Lärmbelastung auch bei der Grundrißgestaltung zu beachten.

STADT KRONBERG IM TAUNUS	SK
BEBAUUNGSPLAN 'SODENER STRASSE', OBERHÖCHSTADT	Sodener Str.
BEGRÜNDUNG	231183

6.8 GRÜNORDNUNG

Auf der Grundlage des Landschaftsplanes (siehe Abschnitt 4) sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Strüchern getroffen worden. Die Festsetzungen haben folgende Zielsetzung:

- A. Abpflanzung des Baugebietes zur freien Landschaft
- B. Verbesserung des Siedlungsbildes durch Straßenraumpflanzung mit hochstämmigen Bäumen
- C. Mindestfestsetzungen zur landschaftsgerechten Durchgrünung des Baugebietes, zur Eingrünung der Stellplatzanlagen und zur Einfriedigung der Grundstücke

Der vorhandene wertvolle Baumbestand ist im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt worden.

Die für die Anpflanzung von Straßenbäumen festgesetzten Mindestgrößen berücksichtigen die entsprechenden Richtlinien. Dabei soll für die Sodener Straße und die Planstraße A ein Lichtraumprofil von 4,5 m und für die übrigen Planstraßen ein Lichtraumprofil von 2,5 m freigehalten werden.

6.9 GESTALTUNG

Um Störungen des Straßen- und Siedlungsbildes zu vermeiden, sollten sämtliche Gebäude geneigte Dächer erhalten. Da es sich bei dem Mischgebiet an der Sodener Straße um kein geschlossenes Gewerbegebiet handelt, in dem im allgemeinen Flachdächer unbedenklich sind, gelten die Festsetzungen auch für hier zu errichtende gewerbliche Anlagen. Es werden dabei sämtliche Dachformen mit mindestens 20° Dachneigung zugelassen.

Um Verunstaltungen der Dächer zu vermeiden, werden einschränkende Festsetzungen für die Zulässigkeit von Dachgauben und Dacheinschnitten und für die Drempelhöhe von zweigeschossigen Gebäuden getroffen.

Der Errichtung von Solaranlagen stehen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen.

STADT KRONBERG IM TAUNUS	SK
BEBAUUNGSPLAN 'SODENER STRASSE', OBERHÖCHSTADT	Sodener Str.
BEGRÜNDUNG	231183

Mit den Festsetzungen zur Außenwandgestaltung wird der landschaftstypischen Bauweise Rechnung getragen. Untypische Materialien und Farbgebungen, wie sie häufig bei Gewerbebauten angetroffen werden, sollen hier vermieden werden, um den überwiegenden Charakter einer Wohnsiedlung nicht zu stören und das Straßenbild nicht in zwei Seiten mit völlig unterschiedlicher Gestaltung auseinanderfallen zu lassen.

Mit den Festsetzungen über die Gestaltung der Zufahrten und Wege sollen zugestrichelte Vorgartenflächen vermieden werden. Um die befestigten Grundstücksfreiflächen nicht vollständig zu versiegeln (Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers) und aus gestalterischen Gründen sind geschlossene Decken aus Asphalt oder Beton unzulässig. Die notwendigerweise zu befestigenden Flächen sind daher zu pflastern.

An den Planstraßen B und C sollen die Vorgartenbereiche aufgeschüttet und dem Straßenniveau angeglichen werden. Die zulässige Außenwandhöhe ist in diesem Bereich straßenseitig von dem geplanten Geländeniveau entsprechend der Straßenhöhe aus zu messen (siehe Plan: Gestaltungsvorschlag, Schemaschnitt).

7 DURCHFÜHRUNG

Die Stadt Kronberg beabsichtigt, die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen alsbald in Anspruch zu nehmen. Wenn für den Ausbau der Sodener Straße aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt Kronberg, von den Bestimmungen der §§ 80 ff 'Grenzregelung', 85 ff 'Enteignung' und 93 'Entschädigung' des BBauG Gebrauch zu machen.

Für die durch die Planstraßen A - C erschlossenen Bauflächen sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, für die eine Umlegung nach §§ 45 ff BBauG erfolgen soll.

Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, werden wie folgt überschlägig veranschlagt:

1	KOSTEN FÜR GRUNDERWERB UND ENTSCHÄDIGUNGEN (Ausbau Sodener Straße)		
1.1	Bauland	DM	283.000,--
1.2	Fläche für die Landwirtschaft	DM	6.000,--
2	KOSTEN FÜR STRASSEN- UND WEGBAU		
2.1	AUSBAU SODENER STRASSE einschließlich Verlegung vorhandener Ver- sorgungsleitungen, Straßenbeleuchtung und Straßenbepflanzung	DM	437.000,--
2.2	PLANSTRASSE A einschließlich Straßenentwässerung, -be- leuchtung und -bepflanzung	DM	78.000,--
2.3	PLANSTRASSE B einschließlich Straßenentwässerung, -be- leuchtung, Parkstreifen und Bepflanzung	DM	83.000,--
2.4	PLANSTRASSE C einschließlich Straßenentwässerung und Beleuchtung	DM	58.000,--
3	KOSTEN FÜR WASSERVERSORGUNG UND ABWASSER- KANALISATION (Planstraßen A - C)	DM	<u>165.000,--</u>
	GESAMTKOSTEN	DM	<u>1.110.000,--</u> =====

Neben den Planstraßen A - C handelt es sich auch bei der Sodener Straße um den Erstausbau, für den Erschließungsbeiträge erhoben werden. Die vorhandenen Gehwege werden dabei nicht abgerechnet.

Somit werden von den Gesamtkosten 90 % durch Erschließungsbeiträge abgedeckt

	DM	<u>999.000,--</u>
--	----	-------------------

Der verbleibende Rest in Höhe von

~	DM	111.000,--
		=====

wird durch Bereitstellung im Vermögenshaushalt der Stadt Kronberg finanziert.