

BAULEITPLANUNG DER
STADT KRONBERG IM TAUNUS

BEBAUUNGSPLAN NR. 145 „HAINSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

STAND: 19. April 2012

Inhaltsverzeichnis

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN	2
2.0 GELTUNGSBEREICH	2
3.0 ANLASS, ZWECK, VERFAHREN	2
4.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
5.0 BESTAND	3
5.1 Bebauung und Nutzung	3
5.2 Verkehr, Versorgung	4
5.3 Grünstruktur	4
6.0 PLANUNG	5
6.1 Ziele und Zwecke der Planung	5
6.2 Bebauung und Nutzung	5
6.3 Verkehr	6
6.4 Grünordnung	6
7.0 WASSERSCHUTZ, BODENSCHUTZ, DENKMALSCHUTZ, ARTENSCHUTZ	6

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Europarechtsanpassungsgesetzes Erneuerbare Energien vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).

Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46).

2.0 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Zentrum der Stadt Kronberg, zwischen Altstadt und Victoriapark. Der Park begrenzt nach Osten und Norden, im Westen ist die Hainstraße die Grenze. Im Süden schließt sich eine Bebauung mit zentralen Nutzungen an.

Die Fläche des Plangebiets beträgt 0,59 ha.

Im Süd-Osten angrenzend an das Planungsgebiet schließt unmittelbar der rechtskräftige Bebauungsplan Hainstraße/ Frankfurter Straße/ Bleichstraße an.

3.0 ANLASS, ZWECK, VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 07. Juli 2002 beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 11. Februar 2004 in der Taunuszeitung.

Ziel der Planung ist es,

- zum Einen die Grundlage für die Weiterentwicklung der Bebauung entlang der Hainstraße mit freistehenden Einzelhäusern zu schaffen, und
- zum Anderen sicher zu stellen, dass die Zone der privaten Gartenflächen zum Victoriapark hin als optische Erweiterung und Ergänzung des Kronberger Stadtparks bestehen bleibt und keine zusätzliche Bebauung in der zweiten Reihe entsteht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in 2004 statt.

Das weitere Verfahren ab 2008 wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da der Geltungsbereich eine Grundfläche von weniger als 20.000m² umfasst.

In diesem Verfahren wird abgesehen von

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,

- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs.4 BauGB.

§ 4c BauGB (Monitoring) wird nicht angewandt.

Nach dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss vom 03.12.2009 durch die Stadtverordnetenversammlung fand die Offenlegung in der Zeit vom 11.01.2010 bis 12.02.2010 statt.

Danach wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 22.12.2009 bis zum 12.02.2010 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen führten zu Änderungen der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans. In der Folge beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 08.12.2011 eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 16.01.2012 bis zum 17.02.2012. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 19.04.2012 durch die Stadtverordnetenversammlung.

4.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/Reg FNP 2010) des Regionalverbands Frankfurt Rhein-Main, rechtskräftig seit 17.10.2011, ist das Plangebiet als "Wohnbaufläche (W), Bestand" und im südlichen Teil als "Gemischte Baufläche (MI), Bestand" dargestellt.

Kronberg ist die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Im Landschaftsplan Südhessen 2000 gehört das Plangebiet zur bestehenden Siedlungsfläche.

Für das Plangebiet gilt das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB NatSchG) vom 20.12.2010. Von einer artenschutzrechtlichen Prüfung wird abgesehen.

5.0 BESTAND

5.1 Bebauung und Nutzung

Charakteristisch für den Geltungsbereich sind große Einzelbauten, teils ehemals herrschaftliche Villen, entlang der Hainstraße. Sie stammen aus unterschiedlichen Epochen: zwei Gebäude sind im Klassizismus ca. 1850 errichtet und in ihrem Typus kaum verändert; zwei weitere sind aufwendig gestaltete Gründerzeitbauten aus ca. 1850-1915, die übrigen zwei Gebäude stammen aus den 50er-/60er Jahren des 20. Jahrhunderts.

Das Gebiet weist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan zwar die Signatur „Wohnbauflächen (W)“ auf, ist aber an der Hainstraße nach der Art seiner Nutzung als Ausläufer der zentralen Geschäftszone einzustufen. Eine Bankfiliale, eine Arztpraxis und ein Möbelladen dienen der Versorgung der gesamten Stadt. Die Obergeschosse werden als Wohnungen genutzt.

Wegen der sehr ungleichen Größe des Grundstücks variiert das Maß der Nutzung im Plangebiet. Die Grundflächenzahl reicht von 0,12 bis 0,43. Die größte Parzelle Nr. 217/58 ist nicht bebaut, sie bildet allerdings eine wirtschaftliche Einheit mit der Hausnummer 10.

Die steile Hanglage bringt es mit sich, dass die Gebäude zum Park hin im Erscheinungsbild ein Geschoss mehr aufweisen als zur Straße hin.

Eine Besonderheit sind die Untergeschosse an der Eingangsseite, zur Hainstraße hin, wo sich die Parkplätze und Hauszugänge befinden.

Unterhalb des Anwesens Hainstraße 5 befindet sich, zurückgesetzt in einer abgetrennten ehemaligen Gartenparzelle, das unscheinbare Wohnhaus Frankfurter Straße 1a, mit kleiner Grundfläche (ca. 90,4 m² Grundfläche), 1-geschossig und mit flachgeneigtem Satteldach, als Hinterlieger-Bebauung aus den 50er-Jahren.

5.2 Verkehr, Versorgung

Die Erschließung und Versorgung der Grundstücke ist durch die Hainstraße gesichert. Der öffentliche Schmutzwasserkanal verläuft durch den Victoriapark hinter zur Bleichstraße.

Für das kleine Wohnhaus Frankfurter Straße 1a ist die Erschließung per Baulasten aus 2008 bzw. 2009 gesichert. Die Zufahrt erfolgt über das rückwärtige Parkdeck, welches an die Frankfurter Straße angebunden ist. Auf dieser Zufahrt besteht auch die erforderliche Feuerwehr-Aufstellfläche für das kleine Wohnhaus.

5.3 Grünstruktur

Die sehr großen Freiflächen der Anwesen Hainstraße 8, 10 und 12 sowie die Freifläche des Anwesens Frankfurter Straße 1a sind durch parkähnliche Nutzung gekennzeichnet. Rasenflächen werden durch Buschgruppen und Bäume gegliedert. Stadtbildprägend sind die beiden hohen Buchen (Hainstraße 10-10a) mit Kronendurchmessern von jeweils ca. 20m. Weiter bemerkenswert sind zwei Buchen (Hainstraße 8), die beengt zwischen Gebäuden stehen, und die landschaftsprägende Libanonzeder an der Grenze zum Victoriapark (Frankfurter Straße 1a) mit einem Kronendurchmesser von 12m.

Das Gelände fällt zum Park hin ab. Die Hainstraße verläuft auf einer mittleren Höhe von 252m ü.NN. Der tiefste Punkt des Geltungsbereichs liegt an der Grenze zum Park bei ca. 240m ü.NN.

Das Plangebiet grenzt direkt an den Victoriapark, dessen Fläche im Landschaftsplan, Teil Bestandskarte, nicht klassifiziert ist.

6.0 PLANUNG

6.1 Ziele und Zwecke der Planung

Laut Stadtverordnetenbeschluss soll der Charakter des Gebiets mit Einzelhausbebauung erhalten sowie die Entwicklung einer weiteren Bebauung in der zweiten Reihe, zum Victoriapark hin, ausgeschlossen werden. Maßgebend für diesen Beschluss ist vor allem der Schutz des Parkrandes. Art und Maß der Nutzung sollen, da sie bereits traditionell mit diesem Gebiet verbunden sind, auch weiterhin im Wesentlichen beibehalten werden.

6.2 Bebauung und Nutzung

Aufgrund der Nutzungsart der vorhandenen Bebauung wird „Besonderes Wohngebiet (WB)“ ausgewiesen. Entsprechend dem Bestand sind die Nutzungen gemäß § 4a Abs.2 BauNVO zulässig (Wohngebäude, Beherbergungsbetriebe, Gaststätten, sonstige Gewerbebetriebe, Bürogebäude, Anlagen für kirchliche/kulturelle/soziale/gesundheitliche/sportliche Zwecke). Ausgeschlossen sind Nutzungen gemäß § 4a Abs.3 BauNVO (Verwaltungs-Zentralen, Vergnügungstätten, Tankstellen), da diese sich nicht mit der Gebietscharakteristik vereinbaren lassen.

Das Maß der Nutzung und die Abgrenzung der überbaubaren Flächen richten sich im Wesentlichen nach der bestehenden Bebauung. Im Plangebiet werden Einzelbaufenster und im Wesentlichen die offene Bauweise festgesetzt, um zu vermeiden, dass für das Gebiet untypische überlange Baukörper entstehen.

Die Untergeschosse an der Hainstraße werden mit einer Baugrenze für Untergeschosse als überbaubare Fläche festgesetzt. Dadurch sind die gegenwärtigen Nutzungen über den Bestandsschutz hinaus gesichert.

Das kleine Hinterlieger-Gebäude Frankfurter Straße 1a kann moderat erweitert werden, um den heutigen Nutzungsansprüchen zu genügen, und zwar im Süden 2-geschossig bis zum nach HBO zulässigen Grenzabstand. Im Westen dient eine Aufschüttung an der Grundstücksgrenze der Zufahrt. Im Norden und Osten, zum Park hin, ist keinerlei Erweiterung möglich. So können hier mittels Modernisierung und Erweiterungsanbau ca. 117 m² Grundfläche entstehen, beschränkt auf 1 mögliche Wohneinheit. Dabei bleibt das Gebäude weiterhin zurückhaltend und wirkt relativ unauffällig, sowohl von den Villen an der Hainstraße aus gesehen als auch im Panorama vom Park her.

Im Geltungsbereich sind auf Grund der Parkrandlage aus gestalterischen Gründen einheitliche Dacheindeckungen in Schwarztönen ohne Engobe auszuführen. Solaranlagen/Anlagen zur thermischen Energiegewinnung, Photovoltaik usw. sind zugelassen, wenn sie in die Dachfläche integriert und als ein zusammenhängendes Element ausgeführt sind.

6.3 Verkehr

Im Bezug auf die verkehrlichen Belange sind weder wesentliche Veränderungen noch Neufestsetzungen geplant. Ausnahme ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück Hainstraße 10 zugunsten des Anwesens Hainstraße 10a, auf dem wegen der hohen Böschung zur Straße eine direkte Erschließung nur mit großem technischen Aufwand hergestellt werden könnte.

Für das Wohnhaus Frankfurter Straße 1a sind die bestehenden Baulasten aus 2008 bzw. 2009 als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellt: Zufahrt über das rückwärtige Parkdeck, welches an die Frankfurter Straße angebunden ist.

6.4 Grünordnung

Wesentliches Ziel der Planung ist das Verhindern einer weiteren Neubebauung in der zweiten Reihe. Deshalb werden die an den Victoriapark angrenzenden Grundstücksteile der Anwesen Hainstraße 8, 10 und 12 als private Grünflächen ausgewiesen, insgesamt ca. 1.420 m² oder ca. 24 % des Bebauungsplan-Geltungsbereichs. Sie sind somit der WB-Nutzung entzogen. Damit entsteht auf diesen Grundstücken ein durchgehender Garten- und Grünbereich zum Victoriapark hin als optische Erweiterung und Ergänzung des Kronberger Stadtparks.

Der Victoriapark ist derzeit als Außenbereich gemäß §35 BauGB zu beurteilen, ebenso die daran unmittelbar angrenzenden Grünflächen der Privatgrundstücke, im Wesentlichen bis zu den Gartenfassaden der Hainstraßen-Villen bzw. des Hinterlieger-Gebäudes Frankfurter Str.1a.

Von dieser Festsetzung als private Grünfläche (nicht bebaubar) ist der gemauerte Geräteschuppen auf dem Grundstück Hainstraße 10 betroffen. Langfristig, d.h. wenn hier der Bestandsschutz erlischt, sollen auf den privaten Grünflächen keine Gebäude mehr errichtet werden. Ausgenommen sind Nebenanlagen bis zu einer Größe von 30m³ (kleinere Gartenhütte, Geräteschuppen o.ä.), von denen jeweils nur eine pro Baugrundstück zugelassen ist. Von einer Beschränkung der Nebenanlagen nur auf das Bauland wurde abgesehen, da z.B. Gartenhütten in der privaten Grünfläche zweckmäßiger sein können.

Die landschafts- und stadtbildprägenden Bäume sind zu erhalten.

Der Bebauungsplan "Hainstraße" liegt im Bereich der Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Kronberg im Taunus vom 16.04.2008. Zusätzlich zur Satzung werden im Bebauungsplan die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Bäume als zu erhaltend festgesetzt.

Für das Plangebiet gilt die Zisternensatzung in der Fassung der 2. Änderung vom 22.07.2005.

7.0 WASSERSCHUTZ, BODENSCHUTZ, DENKMALSCHUTZ, ARTENSCHUTZ

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone und im Heilquellenschutzgebiet. In den Textfestsetzungen, Teil „Hinweise“ sind die Bezeichnungen und entsprechenden Verordnungen aufgeführt. Ein Hinweis zur Versickerung von Niederschlagswasser ist in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Laut Feststellung des Regierungspräsidiums Darmstadt befinden sich im Plangebiet zwei Altstandorte (Hainstraße 6 und 8).

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind nicht bekannt. Vor einer Umnutzung oder Neubebauung ist daher die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden, zu beteiligen.

Der Hinweis auf § 20 Denkmalschutzgesetz betreffend die Meldepflicht bei geplanten Bodeneingriffen sowie ggf. erforderlicher denkmalschutzrechtlicher Genehmigung zur Baufortführung ist in den Textfestsetzungen, Teil „Hinweise“, aufgeführt.

Ziel des Bebauungsplanes ist eine Minimierung der Eingriffe für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, um den Bestand vorhandener Populationen dauerhaft zu sichern. Deshalb ist in den Textfestsetzungen Teil „Hinweise“ auf den Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz Bezug genommen. Empfohlen werden diesbezüglich u.a. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, wie das Anbringen von Nistkästen bei Baumfällungen, sowie eine Regelung für die Bauzeit, dass Rodungen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden dürfen.

Bad Soden, den 19.04.2012

S+P Architekten und Stadtplaner



Dipl.-Ing. Kerstin Werner & Dipl.-Ing. Erika Schlier