

BAULEITPLANUNG DER STADT KRONBERG

BEBAUUNGSPLAN „BERLINER PLATZ“

BEGRÜNDUNG

STAND: 12.2003

Inhaltsverzeichnis

1.0	RECHTSGRUNDLAGEN	2
2.0	GELTUNGSBEREICH	2
3.0	ANLASS, ZWECK, VERFAHREN	2
4.0	BESTAND	4
4.1	Bebauung und Nutzung	4
4.2	Verkehr, Versorgung	4
4.3	Landschaft	4
5.0	PLANUNGSKONZEPT	5
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	5
5.2	Übergeordnete Planungen	5
5.3	Bebauung und Nutzung	5
5.4	Verkehr	6
5.5	Landschaft	7

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 S. 137); zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376, 2398).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).
- § 5 Abs. 1 und § 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.1999, (GVBl. 2000, S. 2).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Oktober 2002 (GVBl. I S. 614).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I S. 2331)

2.0 GELTUNGSBEREICH

Das Gebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Grundschule mit dem „Schulgarten“ genannten städtischen Park und die daran angrenzende Fläche des Berliner Platzes. Mit eingeschlossen ist eine Teilstrecke der Katharinenstraße.

Die Größe des Gebiets beträgt 1,05 ha.

3.0 ANLASS, ZWECK, VERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 18.09.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Berliner Platz“ wie folgt beschlossen:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt für den Bereich „Berliner Platz“ Teile der Flur 19, Gemarkung Kronberg einen Bebauungsplan gem. den §§ 1 – 4 und 8 – 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 /BGBl. I S. 2144) aufzustellen.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich beinhaltet die Alte Grundschule, den Schulgarten, die Fläche der Tiefgarage und den Abschnitt der Katharinenstraße zwischen der Einmündung der Adlerstraße und der Friedrich-Ebert-Straße bestehend aus den Grundstücken, Gemarkung Kronberg, Flur 19, Flurstücke 25/4, 26/4, 27/3, 27/5, 39/6 und 68/1 teilweise.

2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt für den Bereich des unter 1 genannten Bebauungsplanes beim Planungsverband Frankfurt die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Anpassung an die Ziele des Bebauungsplanes derart zu beantragen, dass die Gemeinbedarfsfläche „sonstige Gemeinschaftseinrichtungen“ in „gemischte Bauflächen“ geändert wird. Ebenfalls wird die Fläche des Berliner Platzes, die als „Verkehrsfläche“ dargestellt ist, in „gemischte Baufläche“ geändert.

Begründung:**Zu 1.:**

Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes bedarf als Rechtsgrundlage eines Bebauungsplanes. Unter Berücksichtigung der Baunutzungsverordnung kommt als Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel nur „Sonderbaugebiet“ oder „Kerngebiet“ in Betracht. Da die Festsetzungen „Sonderbaugebiet“ mit dem Zusatz „großflächiger Einzelhandel“ alle weiteren Nutzungen ausschließt, ist die Ausweisung nur als „Kerngebiet“ sinnvoll.

Zu 2.:

Der gültige Flächennutzungsplan enthält folgende Darstellungen:

Die Fläche der alten Grundschule und der Stadthalle ist als Gemeinbedarfsfläche „sonstige Gemeinschaftseinrichtungen“ dargestellt.

Der Schulgarten ist als Grünfläche „Park- und Grünanlagen“ dargestellt.

Der Berliner Platz ist als „Verkehrsfläche“ dargestellt.

Zur Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Ziele des Bebauungsplanes muss dieser geändert werden. Zu diesem Zweck muss die Gemeinbedarfsfläche im Bereich der alten Grundschule in gemischte Baufläche geändert werden. Die Darstellung „Kerngebiet“ ist im Flächennutzungsplan nicht üblich. Nach Auskunft des Planungsverbandes Frankfurt gilt ein Bebauungsplan der Kerngebiet enthält als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn dieser die Kerngebietsflächen als gemischte Baufläche darstellt.

Die Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am 12.04.1999 in der „Informationsveranstaltung zur städtebaulichen Gestaltung und künftigen Nutzung des Bereichs „Alte Grundschule /Schulgarten/Berliner Platz“ unterrichtet. Den erschienenen 180 Bürgerinnen und

Bürgern wurden die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes für dieses Gebiet erläutert. Die Wettbewerbsarbeiten wurden bereits vorher vom 09.11.1998 bis 14.11.1998 in der Alten Grundschule ausgestellt. Darüber hinaus wurden in der Bürgerversammlung am 6. August 2001 in der Stadthalle acht Investorenentwürfe der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 06. Oktober 2003 durchgeführt. Dabei wurden keine inhaltlichen Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf vorgebracht.

4.0 BESTAND

4.1 Bebauung und Nutzung

Größtes Bauwerk ist die alte Schule, um 1900 errichtet und um 1950 aufgestockt. Der Schulbetrieb ist in den 70er Jahren erloschen. Seitdem wird nur noch ein Teil der Räume mehr oder weniger provisorisch genutzt, z.B. als Jugendzentrum. Unmittelbar angrenzend wurde die neue Stadthalle errichtet und in deren Zusammenhang ein neues Hotel sowie eine kleine Ladengalerie als Fortsetzung eines größeren Ladengeschäftes, das derzeit von der Firma Schlecker betrieben wird.

Am Rande des Berliner Platzes stehen zwei Pavillons mit Zugängen zur Tiefgarage.

Entscheidend für die Gesamtlage ist die direkte Nachbarschaft zur Altstadt.

4.2 Verkehr, Versorgung

Die Tiefgarage Berliner Platz hat eine Kapazität von 283 Plätzen in drei Geschossen. Die Zufahrt erfolgt von der Frankfurter Straße, die Abfahrt über die Heinrich-Winter-Straße. Die Frankfurter Straße ist eine der Kronberger Hauptverkehrsachsen, die von der Altstadt in Richtung Süden führt

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Teil der Katharinenstraße hat Zweirichtungsverkehr.

4.3 Landschaft

Der sogenannte Schulgarten ist die einzige größere zentral gelegene Grünfläche der Stadt. Sie ist gekennzeichnet durch wertvollen Baumbestand, z.B. Mammutbaum (Naturdenkmal), eine große Pyramideneiche und eine große Rotbuche. Zum Berliner Platz ist die Grünfläche offen, zur Katharinenstraße wird sie dagegen wirkungsvoll durch eine Böschungskante mit dichtem Baumbestand (meist ältere Platanen) gefasst.

5.0 PLANUNGSKONZEPT

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die alte Schule soll durch einen Neubau mit zentralen Funktionen ersetzt werden, z.B. großflächiger Einzelhandel, Geschäfte und Dienstleistungen. Städtebaulicher Zweck ist die infrastrukturelle Anbindung der Altstadt an das Geschäftsgebiet Frankfurter Straße/Berliner Platz. Außerdem wird erwartet, dass die Unterversorgung der Kronberger Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs durch das zentrale Einkaufszentrum behoben wird.

5.2 Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt, Region Rhein-Main vom 06.07.1987, Bearbeitungsstand 31.12.2000 ist das Schulgelände als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sonstige Gemeinschaftseinrichtungen“ ausgewiesen. Eine den neuen Zielen der Planung angepasste Änderung der Festsetzung ist beim Planungsverband beantragt (s. a. Pkt. 3.0).

Das Änderungsverfahren des FNP wird sich nicht zeitgleich mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes abwickeln lassen, so dass aufgrund der derzeitigen Abweichung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs dessen Genehmigung durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt erforderlich ist.

5.3 Bebauung und Nutzung

Das neue Städtebauprojekt mit Supermarkt, Läden, Gastronomie und Wohnungen (Gebiet A) wird entlang der Heinrich-Winter-Straße angeordnet. Es hat an der Katharinenstraße zwei und gegenüber der Stadthalle drei Vollgeschosse und schließt somit an die umgebende Bebauung an. In der Höhenentwicklung gleichen die Neubauten (Traufhöhe 260,00 m, Firsthöhe 263,00 m) dem alten Schulgebäude (Traufhöhe 261,50 m, Firsthöhe 263,00). Nur für das mittlere Baufenster in Teilgebiet A ist die Traufhöhe mit 263,50 m und die Firsthöhe mit 267,00 m festgesetzt. Im Sockelgeschoss wird ein Supermarkt eingerichtet (1.900 m² BGF – 1.190 m² Verkaufsfläche). Darüber befindet sich in drei Einzelgebäuden, die sich um zwei Plätze ordnen, die Ladenzone mit Einzelhandel und Gastronomie (900 m² BGF), und zwar auf Niveau der Katharinenstraße zugänglich. In den Geschossen darüber sind Wohnungen vorgesehen (900 m² BGF).

Eine allgemeine Vorprüfung gemäß § 3 c Abs. 1 Satz 2 UVPG ist nicht durchzuführen, da es sich um ein Städtebauprojekt in einem Kerngebiet (MK) handelt. Mit einer gesamten Grundfläche von 3.700 m² wird der jeweilige Prüfwert von 20.000 m² Grundfläche (Anlage 1, Nr. 18.7 UVPG) nicht erreicht.

Außerdem sollen weitere Nutzungsmöglichkeiten zwischen Schulgarten und Berliner Platz (Gebiet C) eröffnet werden. Eine besondere Rolle spielt hier die große, offene Markthalle, als funktionaler und städtebaulicher Fixpunkt der Innenstadt.

Insgesamt soll ein Nutzungsprogramm angeboten werden können, das den Standort Kronberg langfristig verbessert.

Die Notwendigkeit zur Errichtung eines städtebaulichen Schwerpunktes ergibt sich aus dem Gutachten des Planungsverbandes Frankfurt vom Februar 2001, „Förderung von Einzelhandel und Dienstleistungen in Kronberg im Taunus“. Daraus einige Stichworte.

Festgestellt wurden Angebotslücken im Einzelhandel aus Sicht der Kronberger Bürger, es fehlen z.B. ein Lebensmittelsortimenter in zentraler Lage, Läden für Reformkost oder Delikatessen. Auch preisgünstigere Einkaufsmöglichkeiten für Textil, Schuhe und Lederwaren wurden gewünscht.

Zur Erhöhung der Attraktivität und Steigerung der Passantenzahlen wären Magnetbetriebe günstig. Als Standort ist der Berliner Platz genannt.

Das Gastronomieangebot müsse ausgebaut werden, insbesondere hinsichtlich Sitzmöglichkeiten im Freien, welches sich besonders am Berliner Platz anbieten würde.

Unter der Überschrift „Stadtgestaltung“ ist vor allem gefordert den Berliner Platz durch Einzelhandel aufzuwerten und in diesem Zusammenhang die Verbindung zur Altstadt herzustellen.

5.4 Verkehr

Die Auswirkungen des neuen Zentrums auf den ruhenden und fließenden Verkehr wurden durch das Ingenieurbüro Burgholzer – Trieb, Kronberg untersucht. Danach können die umliegenden Straßen und Straßenknoten den zusätzlichen Verkehr (410 Kfz/h) aufnehmen

Zitat aus dem o.g. Gutachten:

Zusammengefasst ist festzustellen, dass das Bauvorhaben im Bereich des Berliner Platzes / Alte Grundschule auch unter Beachtung der zwischenzeitlich erfolgten Änderung des Knotenpunktes L 3005 / Bleichstraße und unter Beachtung der zusätzlichen geplanten Bebauung im Bereich des Berliner Platzes / Bleichstraße zu gerade noch erträglichen Veränderungen im Verkehrsablauf auf der L 3005 führen wird.

Die Katharinenstraße kann dann zur Einbahnstraße in Richtung Rathaus ausgebildet werden, wenn auf das Linksabbiegen im Individualverkehr in die Bleichstraße verzichtet wird.

Bei einem kompletten Rückbau der Katharinenstraße zu einem verkehrsberuhigten Bereich mit zusätzlichem Unterbinden des Verkehrs von der Hainstraße zur Katharinenstraße würde auf der L 3005 einen Rückstau von etwa 50 m entstehen.

Hierdurch tritt eine leichte Behinderung des Geradeausverkehrs in die Friedrich-Ebert-Straße ein, was aber noch hingenommen werden kann.

Die Parkplätze für das neue Zentrum werden in dessen Tiefgeschossen untergebracht, auch mit einer Fußgängerverbindung zur vorhandenen Tiefgarage Berliner Platz.

5.5 Landschaft

Die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes mit der Randbebauung des Berliner Platzes zum Park hin würde lediglich in den erst vor einem Jahrzehnt umgestalteten Bereich der Parkanlage eingreifen.

Der maßgebliche Eingriff in den Gehölzbestand des Parkes beträfe die Rotbuchen-Reihe mit 5 Bäumen im direkten Gebäudebereich (Nr. 23-27). Eine weitere Rotbuche (Nr. 28) in Gebäudenähe könnte eventuell bleiben, wird jedoch vermutlich zusammen mit dem Kronthaler Brunnen einer sinnvollen Wegeverbindung weichen müssen. Diese jungen, verhältnismäßig vitalen Bäume sind noch gut verpflanzbar, so dass sie an einem neuen Standort erhalten werden können. Auch die gebäudenähe junge Platane (Nr. 22) auf dem Berliner Platz könnte verpflanzt werden, sollte aber als Straßenbegleitbaum und zur Gestaltung des Eingangsbereiches zum Platz möglichst erhalten bleiben.

Zum Schutz der beiden Naturdenkmale und ihrer Wurzelbereiche wären in der Bauphase sorgfältige Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Das gilt besonders für die Säuleneiche (Nr. 2), deren Krone nahe an das geplante Gebäude reicht. Da die weitreichenden Wurzeln des Mammutbaumes (Nr. 1) bis zur Tiefgarage reichen, dürfte das Gebäude nur mit Punktfundamenten gebaut werden. Aus diesem Grund sollte auch ein Arbeitsbereich von 1,5 Metern zum Park hin ausreichen, zumal der Baustellenbetrieb vom Berliner Platz aus erfolgen könnte.

Die wenig attraktive Gehölzpflanzung an der Rampe würde wegen der geplanten Überbauung des gesamten Zugangsbereiches zur Tiefgarage teilweise entfallen, könnte jedoch im Randbereich ergänzt und gestalterisch aufgewertet werden.

Die vorgesehene Überbauung des Parkes betrifft überwiegend derzeitige Rasenflächen, wobei der Eingriff durch vollständige Bodenversiegelung sich auf den kleinen südlichen Gebäudeteil beschränken würde. Der weitaus größte Bereich liegt unter der geplanten Aufständigung des Gebäudes, wo das Dachflächenwasser verrieselt werden könnte und mit einem offenen Belag, z.B. in Form von Holzrosten, ein Teil der Bodenfunktionen erhalten bliebe.

Das Standbild des Ritters Hartmut müsste versetzt werden, wobei ein neuer Standort mit Blickbeziehung zur Burg an verschiedenen anderen Stellen im Park möglich wäre. Die Sichtbeziehung zwischen Platz und Park bliebe durch die geplante Aufständigung des zentralen Gebäudebereiches zumindest teilweise erhalten. Allerdings würde die Aussicht vom Berliner Platz zur Burg durch das Bauwerk weitgehend unterbunden, sie wäre jedoch bei Erhaltung der jungen Rotbuchen mit deren Wachstum nach und nach ohnehin erheblich eingeschränkt.

Bad Soden, den 11.12.2003

S+P Architekten und Stadtplaner

Dipl.-Ing. Roland Fromme