

BAULEITPLANUNG DER STADT KRONBERG

BEBAUUNGSPLAN

„BERLINER PLATZ/HARTMUTHSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

STAND: Mai 2005

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.0 GELTUNGSBEREICH.....	3
3.0 ANLASS, ZWECK, VERFAHREN	3
4.0 BESTAND	4
4.1 Bebauung und Nutzung	4
4.2 Verkehr, Versorgung	5
4.3 Grünordnung	5
5.0 PLANUNG.....	6
5.1 Ziele und Zwecke der Planung	6
5.2 Übergeordnete Planungen.....	6
5.3 Bebauung und Nutzung	7
5.4 Verkehr.....	8
5.5 Grünordnung	8
5.6 Wasserschutz.....	9
5.7 Bodenschutz.....	10
5.8 Bodendenkmäler	10

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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

- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.6.2002 (GVBl. I S. 274).

- 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) Art. 1 des Gesetzes vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193).

2.0 GELTUNGSBEREICH

Das Gebiet liegt im Zentrum der Stadt. Es wird von folgenden Straßen eingegrenzt:

Norden : Frankfurter Straße

Osten : Hartmuthstraße

Süden : Heinrich-Winter-Straße

Westen : Berliner Platz

Die Fläche beträgt 1,34 ha.

3.0 ANLASS, ZWECK, VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 23.05.2002 beschlossen. Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre beschlossen, die sich auf folgende Grundstücke erstreckt: Flur 19, Flurstücke 20/1, 21/2, 22/3, 22/4, 22/8, 23/18, 23/20.

Ziel der Planung ist, in der Erdgeschosszone am Berliner Platz und an der Frankfurter Straße, innenstadtgerechte Nutzungen zu sichern – Läden, Gastronomie und Beherbergungsgewerbe. Publikumsschwache Betriebe wie Banken, Verwaltung usw. oder die Umwandlung von Verkaufsräumen in Büros sollen ausgeschlossen werden, da sie der Verödung der zentralen Geschäftszone Vorschub leisten können. Zur Sicherung der Mischstruktur sollen über dem 1. Obergeschoss zur Wohnungen zugelassen werden. Auf der großen Innenparzelle 20/1, die zur Zeit baulich stark untergenutzt ist, sollen Möglichkeiten für die Anordnung von Neubauten mit Wohnungen untersucht werden. Für den übrigen Geltungsbereich soll die bestehende Wohnnutzung gesichert und für einige Parzellen zur besseren Nutzung eine Neuordnung der Bebauung vorgeschlagen werden.

Die Beschlüsse vom 23.05.2002 wurden am 01.06.2002 in der Taunuszeitung bekannt gemacht.

Den Planungsauftrag erhielt das Büro S+P Architekten und Stadtplaner, Bad Soden am Taunus mit Schreiben des Magistrats der Stadt Kronberg vom 24.06.2002.

Vorentwürfe mit unterschiedlichen Planungsvorschlägen wurden am 21.01.2004 in der Bürgerversammlung der Öffentlichkeit vorgestellt und außerdem zur allgemeinen Einsicht vom 22.01.2004 bis 04.02.2004 im Rathaus ausgehängt. Anregungen zu Art und Maß der Nutzungen wurden nicht vorgebracht. Diskutiert wurde nur die mögliche Privatisierung des Fußweges, Parzelle 285/2.

4.0 BESTAND

4.1 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich erfasst sowohl Teile der zentralen Geschäftszone als auch des anschließenden Wohngebietes.

Dem entsprechen die Unterschiede in Bebauung und Nutzung. Am Berliner Platz und zur Ecke an der Frankfurter Straße ist die Bauweise geschlossen. Die Erdgeschosse sind gewerblich genutzt mit Läden, Gastronomie und Dienstleistungen. Dazu kommt der dreigeschossige Beherbergungsbetrieb Hotel Posthaus. Über den Erdgeschossen befinden sich Wohnungen.

Das übrige Gebiet ist mit Wohnhäusern bebaut, und zwar in der Mehrzahl mit Geschosswohnungen. An gewerblichen Nutzungen bestehen eine Druckerei und eine Praxis.

Am Berliner Platz grenzt das Gebiet direkt an die Stadthalle und die Feuerwehr.

4.2 Verkehr, Versorgung

Erschließung und Versorgung sind für alle Grundstücke vorhanden.

Im Innenbereich stehen 14 Garagen, deren Zufahrt von der Frankfurter Straße aus erfolgt. Sie gehören zu den Wohnungen der Baugenossenschaft. In dieser zentralen Stadtlage stellen sie eine Unternutzung des Grundstückes dar.

4.3 Grünordnung

Zur Lage bzw. Landschaft

Das Planungsgebiet liegt inmitten der Siedlung auf dem flach geneigten Höhenrücken, der sich von der Altstadt nach Südosten hinabzieht.

Zu den Verkehrsflächen

Im südlichen Planungsgebiet liegt ein Verbindungsweg zwischen der Hartmuthstraße und der Heinrich Winter Straße, der in der breiteren Zone als Parkplatz genutzt und nur wenig von Fußgängern frequentiert wird, zumal er nur eine geringfügige Abkürzung bietet.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Im Planungsgebiet sind drei verschiedene Kategorien der nicht überbauten Grundstücksflächen zu unterscheiden:

Im Bereich der geschlossenen Bebauung am Berliner Platz sind die wenigen Freiflächen fast vollständig befestigt. Lediglich im Südwesten befindet sich ein kleiner begrünter Bereich.

Im Bereich der Geschosswohnungsbau im Zentrum des Planungsgebietes befindet sich ein großer befestigter Garagenhof und die anderen Freiflächen sind überwiegend als Rasen mit wenigen Bäumen gestaltet.

Im Bereich der Straßenrandbebauung befinden sich Hausgärten bzw. Vorgärten, die überwiegend ziergärtnerisch gestaltet und nur teilweise für Stellplätze und Zugänge in Anspruch genommen sind.

Gehölze

Der vorhandene Baumbestand ist im nordwestlichen Bereich deutlich höher als im übrigen Planungsgebiet. Besonders auffällig und als stadtbildprägend bewertet sind die große Robinie auf dem Grundstück 189/17 an der Hartmuthstraße und die große Eiche auf dem Grundstück Frankfurter Straße Nr. 10. Als erhaltenswert werden alle Laub- und Nadelbäume bewertet, die mit einem Stammumfang von mehr als 1 Meter auch durch die Baumschutzsatzung geschützt sind.

Außerdem sind in den Hausgärten teilweise kleinere Laub- und Nadelgehölze, Obstbäume, Ziergehölzgruppen und Hecken vorhanden, so dass entlang der

Straßen das typische Bild eines insgesamt durchschnittlich begrünten Wohngebietes vorherrscht. Auf den Freiflächen der Genossenschaftswohnungen sind mehrere junge Laubbäume angepflanzt worden.

Liste der vorhandenen erhaltenswerten Gehölz-Arten

Lateinischer Name	Deutscher Name
<u>Laubbäume</u>	
Aesculus hippocastanum	Roß-Kastanie
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Castanea sativa	Eß-Kastanie
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
<u>Nadelbäume</u>	
Sequoiadendron giganteum	Mammutbaum

5.0 PLANUNG

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß Stadtverordnetenbeschluss ist es Ziel der Planung in den Erdgeschoss der Geschäftszone die Nutzung mit Läden, Gastronomie und Beherbergungsgewerbe langfristig zu sichern. Dieses Ziel steht auch im Zusammenhang mit der Neubebauung am Berliner Platz. Es soll vermieden werden, dass sich in den Erdgeschoss Büros, Banken oder Praxen einrichten, die sich in die Funktion der Geschäftszone nicht einpassen, da sie durch ihre relativ geringe Publikumsfrequenz Leerzonen entstehen lassen und so die für die Akzeptanz notwendige dichte Folge von Läden und Gastronomie schwächen können.

In allen anderen Geschossen hat das Wohnen Vorrang, wobei am Berliner Platz die Möglichkeit eröffnet werden soll, die im Erdgeschoss ausgegrenzten Nutzungen im 1. Obergeschoss zuzulassen.

5.2 Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Gebiet als Siedlungsbereich Bestand dargestellt. Außerdem ist Kronberg die Funktion als Mittelzentrum zugewiesen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt, Region Rhein-Main vom 06.07.1987, Bearbeitungsstand 31.12.2000 ist das Plangebiet mit W (Wohnbauflächen) ausgewiesen.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes vom 13.12.2000 zeigt für den östlichen Bereich des Planungsgebietes die Signatur: "Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen" und für den westlichen Bereich die Signatur: "Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen".

Im Planungsgebiet sind keine Schutzobjekte im Sinne des Hessischen Naturschutzgesetzes ausgewiesen. (Hinweis: Die Eiche auf dem Grundstück Frankfurter Straße 10 ist kein Naturdenkmal, auch wenn irrtümlich ein Schild darauf hinweist).

5.3 Bebauung und Nutzung

Gemäß derzeitiger Nutzungscharakteristik wird für die Grundstücke am Berliner Platz und an der Frankfurter Straße Besonderes Wohngebiet (WB) und für den übrigen Teil des Geltungsbereiches Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Zur Sicherung der Versorgung und zur Abwehr strukturfremder Nutzungen werden für die Anwesen zum Berliner Platz im Erdgeschoss Ladengeschäfte, gastronomische Betriebe und das Hotel festgeschrieben. Dies geschieht im Hinblick auf die zukünftige Rolle des Berliner Platzes als Geschäftszentrum Kronbergs. Die entsprechende Neubebauung am gegenüberliegenden Rande des Platzes begann im Jahre 2004. Nicht zentrumstypisches Gewerbe wie Büros, Praxen oder Kanzleien wird am Berliner Platz im 1. Obergeschoss Raum gegeben. Die Geschosse darüber bleiben dem Wohnen vorbehalten.

Die Grundstücke an der Hartmuthstraße und der Heinrich-Winter-Straße werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dies entspricht der derzeitigen Hauptnutzung. Außer Wohnungen befinden sich hier eine Praxis und ein nicht störender Gewerbebetrieb, eine Druckerei.

Zur Ordnung der Bebauung und besseren Ausnutzung wird für zwei Grundstücke als langfristige Lösung der Ersatz der Grenzbebauung durch freistehende Gebäude vorgeschlagen.

Auf dem extensiv genutzten Garagengrundstück können Wohnbauten entstehen. Es wird dafür geschlossene Bauweise festgelegt, da in Kombination mit dem Altbestand ein Gebäude von über 50 m Länge entstehen wird.

5.4 Verkehr

Geändert wird die Anlage für den ruhenden Verkehr. Durch die Neubebauung entfallen die Einzelgaragen. Ersatz und der zusätzliche Bedarf wird durch die Tiefgarage abgedeckt. Für Ein- und Ausfahrt wird die bereits bestehende Zufahrt von der Frankfurter Straße ausgenutzt.

Mittig im Plan ist ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit eingetragen. Auf dieser Strecke soll ein Fußweg ausgebaut werden. Er dient den Anwohnern der südlich angrenzenden Wohngebiete als direkte Verbindung zum Berliner Platz, auf dem zur Zeit das neue Geschäftszentrum Kronbergs im Bau ist, mit Supermarkt, Einzelhandel, Diensten, Markthalle usw. Durch diesen neuen Fußweg, der zum Teil schon als Passage in der bestehenden Bebauung am Berliner Platz vorhanden ist, können Umwege über die stark befahrene Frankfurter Straße oder die Heinrich-Winter-Straße vermieden werden.

Der sogenannte „Schmelzweg“ zwischen Heinrich-Winter-Straße und Hartmuthstraße erfüllt keine notwendigen verkehrstechnischen Funktionen. Die Fläche kann privatisiert und den benachbarten Wohngrundstücken zugeteilt werden.

5.5 Grünordnung

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Ziel der Grünordnung im Planungsgebiet ist die Erhaltung und Erhöhung des Baumbestandes. Damit sollen zum einen die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes zur Erhaltung und Erhöhung der Durchgrünung von Siedlungsflächen umgesetzt werden und zum anderen die harmonische Einbindung der Baukörper ins Stadtbild erreicht bzw. gesichert werden. Gleichzeitig wird die Attraktivität der Freiflächen und damit auch die Wohnortqualität für die Bewohner gefördert bzw. gesichert.

In den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden die vorhandenen und geplanten Bäume aus den nachfolgend genannten Gründen differenziert: Die beiden stadtbildprägenden Bäume sollen langfristig an ihrem Standort erhalten und ggf. ersetzt werden.

Für die gemäß Baumschutzsatzung zu erhaltenden Laub- und Nadelgehölze soll abweichend von der Satzung ein ggf. erforderlicher Ersatz nur innerhalb des Grundstückes zulässig sein. Die Entscheidung über Standort und Baumart von Ersatzbäumen kann im Rahmen der Fällgenehmigung entsprechend der Satzung erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Bergahorn mit einem Stammumfang von mehr als 1 Meter auf dem Grundstück Frankfurter Straße Nr. 10 an der Grenze zu Nr. 12 nicht festgesetzt wurde, weil hier eine Erhaltung wegen des angrenzenden Gebäudes und eine Ersatzpflanzung wegen des übrigen Baumbestandes nicht zugemutet werden kann.

Bei den weiteren anzupflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäumen im Plan handelt es sich um vorgeschlagene Baumstandorte, wobei Standorte vorhandener Laub-, Nadel- und Obstbäume, insbesondere der bereits neu gepflanzten Bäume, die noch nicht durch die Baumschutzsatzung geschützt sind, berücksichtigt wurden. Das bedeutet, dass die vorhandenen Bäume nicht unbedingt erhalten werden müssen, aber für die festgesetzte Anzahl der Bäume auf dem jeweiligen Grundstück angerechnet werden. Standorte für neue Bäume wurden teilweise entlang der Straßen vorgeschlagen, um dort auch den Straßenraum mitzugestalten. Außerdem sollen neue Bäume die große Freifläche der Genossenschaftswohnungen aufwerten. Die vorgeschlagenen Standorte dürfen innerhalb der Grundstücke verändert werden. Baumstandorte und befestigte Flächen sollen möglichst so im Zusammenhang geplant werden, dass eine Beschattung und somit Minimierung der Flächenaufheizung erreicht werden kann.

Die Anzahl der festgesetzten Bäume, insbesondere der neu vorgeschlagenen Baumstandorte orientiert sich an folgenden Berechnungen mit dem Ziel der weitgehenden Gleichbehandlung gleich nutzbarer Grundstücke:

Im Bereich mit der festgesetzten Grundflächenzahl 0,4 soll auf den übrigen 60% der Grundstücksflächen für je 200qm ein Baum gepflanzt bzw. erhalten werden.

Im Bereich mit der festgesetzten Grundflächenzahl 0,9 soll der einzige vorhandene Baum erhalten bleiben, für weitere Bäume ist kein Platz vorhanden.

Als Auswirkung der Planung ist die Beseitigung von 5 Bäumen im Bereich der geplanten Tiefgarage zu erwähnen. Dabei handelt es sich um 4 Bäume (zwei Tulpenbäume, eine Birke und eine zweistämmige Esche), die durch die Baumschutzsatzung geschützt sind. Die erforderliche Ersatzpflanzung ist durch die Festsetzung von neuen Baumstandorten auf den Grundstücken der Genossenschaftswohnungen berücksichtigt.

Die Liste der vorgeschlagenen Gehölzarten enthält vorrangig großkronige Bäume, Damit wird das Ziel verfolgt, mit wenigen Bäumen viel Kronenvolumen zu erreichen. Mit der Aufnahme des Mammutbaumes in die Liste soll diese in Kronberg charakteristische Baumart gefördert werden.

5.6 Wasserschutz

Auf die Lage des Bebauungsplanes in der Trinkwasserschutzzone und im Heilquellenschutzgebiet wird im Textteil hingewiesen. Dort sind die genauen Bezeichnungen und die entsprechenden Verordnungen eingetragen. Ebenso

wird ein entsprechender Hinweis zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

5.7 Bodenschutz

Laut Feststellung des Planungsverbandes Ballungsraum Rhein-Main befinden sich im Geltungsbereich keine Altablagerungen und fünf Altstadtorte (ehemalige Betriebsstätten).

1. u. 2. Hartmuthstraße 14/Heinrich-Winter-Straße 9: ehemalige Tankstelle. Das Grundstück ist inzwischen mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Es ist davon auszugehen, dass mit der Auskoffering für das Fundament und das Kellergeschoss die Altlastenrelevanz nicht mehr besteht.

3. Frankfurter Straße 8, zwei ehemalige Betriebe: Zahntechnisches Laboratorium, Herstellung optischer Geräte. Das Gebäude aus dem 19. Jahrhundert wurde 2005 renoviert, so dass mit einer baulichen Veränderung in den nächsten Jahrzehnten nicht zu rechnen ist und eine Prüfung auf Altlasten ohne Beschädigung der Bausubstanz nicht erfolgen kann.

4. Heinrich-Winter-Straße 7, zwei grafische Betriebe. Die Firmen bestehen auch heute noch. Wohngebäude und Werkstatt stammen aus dem 19. Jahrhundert. Der Bebauungsplan sieht eine Veränderung für die bebaute Fläche der Werkstatt vor. Sollte hier ein Neubau realisiert werden, können eventuelle Altlasten mit dem Bauaushub beseitigt werden.

5. Frankfurter Straße 6, ehemalige Dachdeckerei. Die Dachdeckerei bestand im 19. Jahrhundert. Wegen der geringen Fläche des Grundstücks ist davon auszugehen, dass hier nur ein Büro mit Musterangebot betrieben wurde. Das eigentliche Baumaterial wurde extern gelagert.

5.8 Bodendenkmäler

Entsprechend der Anregung des Landesamts für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, wird der Hinweis auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes im Wortlaut geändert, mit dem Ziel bei geplanten Bodeneingriffen rechtzeitig einen Fachmann der Behörde einzuschalten.

Bad Soden, den 28.04.2005

S+P Architekten und Stadtplaner

Dipl.-Ing. Roland Fromme