

1.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Nordwesten der Altstadt. Er umfasst einen Teil der dicht bebauten Ortslage und den großen Garten an der Königsteiner Straße. Die Gesamtfläche beträgt 1,74 ha.

2.0 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 – BauNO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).

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

- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274).

- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Neufassung vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Oktober 2002 (GVBl. I S. 614).

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Artikel 1 des Gesetzes vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193).

3.0 Planungsgrundlagen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalplan Südhessen 2000 vom 14.11.2000 ist das Plangebiet als „Siedlungsbereich, Bestand“ gekennzeichnet.

3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Frankfurt, Region Rhein-Main, Stand 31.12.2000, ist das Gebiet vorwiegend als gemischte Baufläche ausgewiesen, am Rande am Römerberg auch Wohnbaufläche.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes vom 13.12.2000 zeigt für den dicht bebauten Bereich des Planungsgebietes die Signatur: „Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen“ und für die weniger dicht bebauten westlichen Bereiche die Signatur: „Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen“.

3.3 Wasserschutz, Bodenschutz

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A Brunnen I – III am Schafhof sowie in der quantitativen Schutzzone C und D des Heilquellenschutzgebietes der Theodorus-Quelle.

Gemäß Verdachtsflächenkartei der Datenbank ALTIS liegen auf vielen Grundstücken des Plangebietes Altstandorte vor.

3.4 Denkmalschutz und Naturschutz

Die Altstadt ist als Gesamtanlage in die Liste gemäß § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes eingetragen. Von den rund 60 Einzel-Kulturdenkmälern stehen sechs im Plangebiet.

Dazu gehört auch der Garten zur Villa Königsteiner Straße Nr. 5. Die in diesem Garten befindliche Blaue Atlas-Zeder ist als Naturdenkmal gemäß § 14 Hessisches Naturschutzgesetz ausgewiesen.

3.5 Ortssatzungen

Im Plangebiet gelten folgende Satzungen:

- Satzung zur Gestaltung der Altstadt vom 07. Oktober 1987, geändert am 17. März 1999 und am 16. Juni 2000,
- Altstadterhaltungssatzung vom 21. Mai 1979
- Baumschutzsatzung vom 01. März 1993, geändert am 27. März 1998,
- Stellplatzsatzung vom 22. Dezember 1995.

4.0 Anlass, Zweck, Verfahren

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 15. Juni 2000 beschlossen. Aufgabe ist die planungsrechtliche Umsetzung der Ziele des Rahmenplanes von 1988 zur Sanierung der Altstadt.

5.0 Bestand

5.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet umfasst 1. Teile der Altstadt von 1330 mit Stadtmauerresten und dem komplett erhaltenen Eichentor und 2. Teile der dritten Altstadterweiterung von 1450 dem „Thal“. Auch hier ist der Verlauf der ehemaligen Stadtmauer noch vollständig nachvollziehbar. Reste sind noch als Böschungsmauern vorhanden, vom Haas'schen Tor existiert im Hause Eichenstraße 39 noch der runde Keller.

Von der originalen Bebauung sind noch viele Gewölbekeller erhalten. Die darüber stehenden Gebäude, vorwiegend Fachwerke, stammen aus dem 17. bis 19. Jahrhundert. Die größte Dichte weisen die Parzellen an der Eichenstraße und der Mauerstraße auf, z.T. mit 100 %er Überbauung. Dagegen sind am kleinen Römerberg größere Flächen, wohl über die Jahrhunderte frei geblieben.

Altbauten mit zwei Geschossen bestimmen das Straßenbild, die wenigen Neubauten treten zurück. Störend sind teilweise Verdichtungen durch An- und Nebenbauten.

Die Bauweise ist uneinheitlich: geschlossen, halb offen, geringe Abstände ein- oder beidseitig im Wechsel von Parzelle zu Parzelle, so dass bei Umbau oder Sanierung Konflikte mit dem derzeitigen Baurecht unvermeidlich sind.

Die Altstadt Kronbergs ist bevorzugter Wohnstandort. Das Plangebiet weist ausschließlich Wohngebäude vor, in denen nur vereinzelt Gewerbebetriebe (Handwerker, freie Berufe) bestehen.

Bedeutende Kulturdenkmäler sind die Reste der Stadtbefestigung und das Anwesen Königsteiner Straße 5 – eine Turmvilla des 19. Jahrhunderts mit großem parkähnlichem Garten.

5.2 Verkehr

Die Eichenstraße ist die historische Hauptstraße der Altstadt. Diese Funktion verlor sie Mitte des 19. Jahrhunderts an die (heutige) Friedrich-Ebert-Straße und ihrer Verlängerung, der Königsteiner Straße, die damals neu gebaut wurde, da die Eichenstraße für den Verkehr offensichtlich zu schmal wurde.

Die Straßen der Altstadt sind seit einigen Jahren als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Die parallel zum Hang verlaufenden Straßen sind, als fußläufige Abkürzung, durch Treppen verbunden. Die bekannteste ist die Schutt-Treppe.

In den dicht bebauten Vierteln ist weder auf dem eigenen Grundstück noch auf den Altstadtgassen genügend Raum für den ruhenden Verkehr. In diesen Fällen muss der PKW in der Tiefgarage Berliner Platz abgestellt werden. Die Entfernung beträgt 600 bis 700 m.

5.3 Landschaft

Die Lage am steilen Südwesthang macht den besonderen Reiz der Kronberger Altstadt aus, sowohl im Panorama als auch in den Straßenräumen.

Im Plangebiet beträgt der Höhenunterschied 45 m, tiefster Punkt am Kleinen Römerberg - 224 m ü. NN, höchster Punkt in der Königsteiner Straße – 269 m ü.NN.

Aus dieser Steilhanglage resultiert ein besonderes Charakteristikum der Altstadt. Um nutzbare Flächen zu erhalten wurde das Gelände durch die Stadtmauer und zahlreiche weitere Stützmauern terrassiert.

Städtebaulich lebt die Altstadt von der Lage in der Landschaft, von den umgebenden Wäldern und Hügeln. Sie selbst ist aber ein Zeugnis mittelalterlichen Städtebaus – ohne Grün. Es ist nur Randerscheinung.

So sind die wenigen Freiflächen entlang der Eichenstraße vollständig befestigt, wobei die größeren Höfe teilweise mit hohen Toren geschlossen sind. Entlang der anderen Straßen sind die Freiflächen jedoch auch teilweise als Vorgärten angelegt, soweit sie nicht hofartig als Stellplatzflächen oder Garagenzufahrten genutzt werden.

Wo rückwärtige Grundstücksflächen vorhanden sind, sind diese überwiegend gärtnerisch genutzt und nur für Freisitze befestigt, die auch häufig auf anderem Geländeniveau liegen. Dadurch ergibt sich im Verlauf der Fußwege ein reizvoller Wechsel zwischen enger Bebauung mit Höfen und Hausgärten mit Terrassen.

Der Bebauungsplan erfasst z.T. Randgebiete der Altstadt, in denen sich über die Jahrhunderte keine bauliche Verdichtung entwickelt hat. Beiderseits des Kleinen Römerbergs blieben größere Flächen frei, die heute größtenteils als Gärten genutzt werden. Im Westen grenzt hier das Landschaftsschutzgebiet Taunus mit einer Obstwiese direkt an die Stadtmauer-Relikte.

Eine Besonderheit ist das Grundstück Königsteiner Straße 5. Mit dem Bau der Villa Mitte des 19. Jahrhunderts wurde die Freifläche als großer Park (2.100 qm) mit zahlreichen Bäumen angelegt. Heute zeigt der überwiegend heimische Baumbestand an der steilen Böschung entlang der Königsteiner Straße waldartigen Charakter, der im Eibenwäldchen auf der anderen Straßenseite eine Fortsetzung findet.

5.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen im Plangebiet sind durch die alten Stadtmauern und zahlreiche Stützmauern größtenteils terrassiert. Nahezu jedes Baugrundstück verfügt über befestigte Freiflächen und Grünflächen auf unterschiedlichen Geländeneiveaus. Diese reizvolle kleinteilige Flächenstruktur bewirkt in Verbindung mit der kleinteiligen Siedlungsstruktur sowohl eine hohe Aufenthaltsqualität der privaten Außenräume als auch die große Attraktivität der öffentlichen Freiräume, vor allem im Verlauf der Fußwege.

Soweit entlang der Eichenstraße die beidseitige Bebauung im Planbereich liegt, sind die wenigen Freiflächen vollständig befestigt. Da die Höfe teilweise mit hohen Einfriedungen geschlossen sind, wird das Bild der sehr dichten Bebauung noch verstärkt. Im Sommer jedoch entsteht durch zahlreiche Pflanzgefäße ein südländischer Charme. Ganz anders wirken die Freiräume entlang der Königsteiner Straße, wo mit dem Haus Nr. 1 die dichte Altstadt mit den Höfen endet und bis zum Haus Nr. 5 eine breite Zone ummauerter Gartenhöfe folgt. Im Bereich des großen parkartigen Gartens prägt der waldähnliche Baumbestand an der langen steilen Böschung das Straßenbild. Auch im unteren Gartenbereich sind entlang der Eichenstraße über die hohe Mauer kaum Einblicke in diesen Garten möglich.

Entlang der anderen Erschließungsstraßen sind die Freiflächen teilweise als Vorgärten angelegt, soweit sie nicht hofartig als Stellplatzflächen oder Garagenzufahrten genutzt werden. Stellenweise stören unschöne Flächenbefestigungen in Bereichen, die als Vorgarten gestaltbar wären.

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

Zwischen dichter Bebauung und Mauern sind einige größere, nur wenig einsehbare Gartenhöfe entstanden. Dagegen bieten sich entlang der Fußwege durch die Altstadt reizvolle Einblicke in kleine angrenzenden Gartenteile.

Auch von den großen Gärten am Kleinen Römerberg sind vom Fußweg nur kleine Bereiche einsehbar. Die große Gartenzone an der Stadtmauer ist nur aus weiter Entfernung für die Allgemeinheit sichtbar, da das angrenzende Landschaftsschutzgebiet weitgehend eingezäunt ist.

Insgesamt sind zwei verschiedene Kategorien der nicht überbauten Grundstücksflächen zu unterscheiden: zum einen die befestigten Freiflächen mit Höfen und Stellplätzen und zum anderen die Hausgärten, zu denen auch die befestigten Freisitze gehören. Dadurch ergibt sich in der Altstadt ein reizvoller Wechsel zwischen enger Bebauung mit Höfen und Hausgärten mit Terrassen.

5.5 Öffentliche Grünflächen

Die einzige öffentliche Grünfläche im Plangebiet liegt am Ort des Zusammentreffens von der Eichenstraße mit dem Römerberg. Von dem kleinen Sitzplatz über der steilen, nicht nutzbaren Fläche bietet sich zwischen Häusern und Bäumen ein schmales Blickfeld über das Rentbachtal auf den bewaldeten Hang. ein viel weiteres Blickfeld über das Plangebiet bis zur Frankfurter Skyline bietet dagegen der Sitzplatz oben an der Königsteiner Straße (außerhalb des Plangebietes neben Gebäude Nr. 5). Ganz unten ist der Kleine Römerberg platzartig mit Sitzgelegenheiten gestaltet. Auf den schmalen Straßen- und Wege-Parzellen sind nur minimale Flächen nicht befestigt.

5.6 Gehölze

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

Von den Laubbäumen sind fast alle, auch die Obstbäume, erhaltenswert, weil sie das örtliche Straßenbild in jeweils ganz unterschiedlicher Weise beleben. Dagegen sind die Nadelbäume in der Altstadt langfristig nicht erhaltenswert, vor allem, wenn sie sich dominant über die Dachlandschaft entwickeln. Bei einigen höher werdenden Laubbäumen fällt ein starker Rückschnitt auf, was wegen der visuellen Dominanz der Dachlandschaft und der weiten Aussicht nicht negativ zu werden ist. Raumbildende Gehölzgruppen sind zum einen an den Grenzen zwischen der Altstadt und zum anderen im Verlauf der Stadtmauer zum Landschaftsschutzgebiet erhaltenswert. Das große Salweidengebüsch am Haus Kleiner Römerberg Nr. 3a ist stadtgestalterisch nicht erhaltenswert und für die Bewohner unmittelbar am Haus auch nicht zumutbar.

Drei alte knorrige Bäume, eine Robinie, eine Esche und ein Spitzahorn, sowie ein großer Eibenbusch bestimmen das Bild der öffentlichen Grünfläche und der umgebenden Straßenräume. Ein früher vorhandener vierter Baum ist nicht nachgepflanzt worden. Der Platz des Kleinen Römerbergs wird von einem großen Silberahorn aufgewertet. Am Aussichtspunkt an der Königsteiner Straße flankiert eine große Platane (außerhalb des Geltungsbereichs) das Gebäude Nr. 5. Im Randbereich von Verkehrsflächen sind zwei Holunder-Bäumchen bemerkenswert.

BEBAUUNGSPLAN „EICHENSTRASSE“**BEGRÜNDUNG**

Seite 8

Von dem vorhandenen Baumbestand werden alle Laub- und Nadelbäume auf den öffentlichen Flächen sowie im privaten Garten Königsteiner Str. 5 als landschafts- bzw. stadtbildprägend und deshalb ihrem Standort als unbedingt schutzwürdig bewertet. Das gilt in ganz besonderem Maße für die riesige Eiche neben dem Atelierturm und das Naturdenkmal Blaue Atlas-Zeder. Aus dem Bild des waldartigen Baumbestandes mit überwiegend einheimischen Laubbäumen, wie Ahorn und Stieleichen, heben sich eine Säuleneiche, zwei Ungarische Eichen, eine Fichte und zwei sehr große Eiben besonders ab. Auch die kleineren Eiben am Hangfuß sind wegen ihrer Nachbarschaft zum Eibenwäldchen besonders erhaltenswert. Die Schutzwürdigkeit des Gartens bezieht sich ausschließlich auf den Baumbestand, der geringe Unterwuchs ist nicht schutzbedürftig.

Liste der vorhandenen, erhaltenswerten Gehölz-Arten

Abkürzung	Lateinischer Name	Deutscher Name
<u>Laubbäume</u>		
A	Malus spec.	Apfel-Baum
Apl	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aps	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
As	Acer saccharinum	Silber-Ahorn
B	Pyrus spec.	Birn-Baum
Bp	Betulus pendula	Sand-Birke
Cb	Carpinus betulus	Hainbuche
Cs	Castanea sativa	Eß-Kastanie
Fe	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Jr	Juglans regia	Walnuß
K	Prunus spec.	Süßkirschen-Baum
Pa	Platanus acerifolia	Platane
PN	Prunus cerasifera 'Nigra'	Blut-Pflaume
Qf	Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Qr	Quercus robur	Stiel-Eiche
Qrf	Quercus robur fastigiata	Säulen-Eiche
Rp	Robinia pseudoacacia	Robinie
Tc	Tilia cordata	Winter-Linde
Tp	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
UC	Ulmus glabra 'Camperdown'	Camperdown-Ulme
UW	Ulmus carpinifolia 'Wredei'	Gold-Ulme
Z	Prunus spec.	Zwetschgen-Baum

Nadelbäume

Cag	Cedrus atlantica glauca	Blaue Atlas-Zeder
Ch	Chamaecyparis spec.	Scheinzypresse
Pb	Picea breweriana	Mähnen-Fichte
Tb	Taxus baccata	Gemeine-Eibe

Sträucher

Sn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
----	----------------	--------------------

6.0 Planungskonzept**6.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Zweck dieses Bebauungsplanes ist die Umsetzung der Ziele des Rahmenplanes zur Wiederherstellung und Gestaltung der Altstadt von 1988.

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

Ziel 1

Wiederherstellung der Altstadtstruktur

Ziel 2

Erhaltung und Gestaltung des öffentlichen Raumes

Ziel 3

Erhaltung und Wiederherstellung historischer Gebäude

Ziel 1

Erhaltung und Wiederherstellung der Altstadtstruktur

Kennzeichnend für die Bebauung ist die unregelmäßige Bauweise. Insbesondere die sehr schmalen Abstände von 50 cm bis 100 cm zwischen den historischen Gebäuden sind typisch für die Kronberger Altstadt. Wenn auch in der Altstadtgestaltungssatzung geringere als in der HBO festgesetzte Abstände zugelassen sind, so erscheint eine weitere planungsrechtliche Regelung notwendig, mit dem Ziel, die Altstadt bei Um- oder Neubauten vor störenden Eingriffen durch strikte Durchsetzung derzeit geltenden Baurechts zu bewahren.

Gerade in der Eichenstraße, wo die Gebäude dicht aneinander liegen, ohne dass es jedoch zur geschlossenen Bauweise kommt, werden die Winkel (oder Reule) durch Baulinien gesichert. Auch an den schmalen Stellen (Breite nur 2,50 m – 3,00 m) der Mauerstraße erhalten die sich gegenüberliegenden Häuser Baulinien, um den historischen Abstand zu wahren und das Straßenbild nicht zu verändern.

Ziel 2

Erhaltung und Gestaltung des öffentlichen Raumes

Es ergeben sich Überschneidungen mit Ziel 1. Dazu gehört jedoch auch die Wiederherstellung der Straßen als Lebensraum, in erster Linie verkehrsberuhigt, dann aber auch entsprechend neu gestaltet, wie bereits im Altstadtkern begonnen.

Wesentlich für die Wirkung des historischen Straßenraums ist auch die Stellung der Altbauten. Sie wird durch die Firstrichtung festgelegt.

Ziel 3

Erhaltung und Wiederherstellung historischer Gebäude

Im Plangebiet sind sieben Bauten in die vorläufige Denkmalliste eingetragen. Darüber hinaus sind gemäß Liste zur Altstadtsatzung 24 historische Gebäude erhaltenswert. Sie sind, als Hinweis, im Plan mit „E“ bezeichnet. Diese Einstufung ist insofern von Bedeutung, als sowohl im Landesprogramm Einfache Stadterneuerung (bis 2004) und nach den Richtlinien der Stadt erhöhte Zuschüsse bei deren Instandsetzung gewährt werden können.

6.2 Bebauung und Nutzung

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

Neue Bauflächen sind nur auf dem Anwesen Kleiner Römerberg 3 vorgesehen. Hier soll die Grenze der Altstadt entlang der Trasse der Stadtmauer von 1450 stärker betont werden, unter Einbeziehung des Eckturmes (sog. Nusschale), der nicht nur als Grundmauer, sondern auch als Bauwerk sichtbar gemacht werden soll.

Wegen der sehr großen Unterschiede in Parzellengröße und deren Überbauung wird das Maß der Nutzung über die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (entspricht den überbaubaren Flächen) und der Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

Als Art der Nutzung ist besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen, da es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt, in dem die Wohnnutzung vorherrscht. Daneben sollen jedoch auch die wenigen vorhandenen Gewerbebetriebe zulässig bleiben, z. B. Schreinerei, Glaserei etc.

Sowohl auf den eng bebauten Parzellen als auch auf den größeren zusammenhängenden Grünflächen wird zum Schutz der Wohnumfeldqualität und zur Erhaltung des Landschaftsbildes der Bau von Nebenanlagen eingeschränkt.

6.3 Verkehr

Hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich im Bestand keine weiteren planungsrechtlichen Erfordernisse. Die Ausweisung als Fußgängerbereich bzw. verkehrsberuhigter Bereich wird übernommen.

Soweit vorhanden werden Flächen für Garagen ausgewiesen. Teilweise kann in Höfen geparkt werden. Die Mehrzahl der PKW muss jedoch in der Tiefgarage Berliner Platz abgestellt werden.

6.4 Grünordnung

Private Grünflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Hauptziel der Grünordnung im Plangebiet ist die Erhaltung und geringfügige Vergrößerung der vorhandenen Grünflächen. Damit soll sowohl die Wohnortqualität als auch die besondere Eigenart der örtlichen Freiraumstruktur gesichert bzw. verbessert werden.

Auf den privaten Grundstücken außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen soll der charakteristische Unterschied zwischen den überwiegend befestigten Höfen und den überwiegend gärtnerisch angelegten Hausgärten erhalten bleiben. Eine kleinflächige Mischung beider Freiflächenarten wird nur dort beibehalten, wo Vorgärten teilweise als Stehplatzflächen genutzt werden.

Um die Differenzierung planerisch zu sichern, erfolgt die zeichnerische Festsetzung von Privaten Grünflächen. Die Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung ist nicht erforderlich. Hierbei werden nicht nur Hauszugänge durch Vorgärten sowie Gartenwege, sondern auch Terrassen generell den Grünflächen zugeordnet, auch wenn sie auf anderem Geländeniveau liegen. Deshalb ist auch die Neuanlage von befestigten Freisitzen mit bis zu 15 qm Überdachungen innerhalb der Grünflächen zulässig. Gartenhütten bis 30 cbm sollen nur zugelassen werden, sofern sie nicht in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Platz finden.

Die kleinflächig geplante Beseitigung von Grünflächen durch neue Bebauung wird ausgeglichen durch kleinflächige Vergrößerungen durch die Planung von Grünflächen im Bereich vorhandener, aber kurzfristig unerwünschter Flächenbefestigungen und Nebenanlagen. Hier soll durch die gestalterische Aufwertung mit gärtnerischen Elementen eine Verbesserung der Wohnqualität und Attraktivitätssteigerung der Altstadt erzielt werden, z.B. im Verlauf der Fußwege und entlang der Unteren Höllgasse.

Der jeweils vorhandene Freiraum-Charakter entlang der Straßen und Wege wird erhalten bzw. betont durch: die Höfe und Stellplatzhöfe entlang der Eichenstraße und dem Römerberg, die Mischung von Stellplatzflächen mit Vorgärten entlang der Steinstraße und der Mauerstraße (soweit PKW-geeignet), sowie die kleinen Gartenflächen im Stadtmauerbereich zwischen Mauerstraße und Römerberg und im Verlauf der zahlreichen Fußwege. Alle rückwärtigen Gärten werden umfassend als Grünflächen gesichert.

In den Randbereichen zu den Verkehrsflächen ist generell eine sorgfältige Gestaltung der Grundstücksflächen erwünscht, das betrifft besonders den Platzbereich am Kleinen Römerberg.

Öffentliche Grünflächen

Außer der vorhandenen öffentlichen Grünfläche werden auch alle kleinen, nicht befestigten Straßen- und Wegebereiche als öffentliche Grünflächen festgesetzt, um dort mit der Pflanzung von Gehölzen die Straßenräume aufzuwerten. Die Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung ist nicht erforderlich.

Gehölze

Das zweite Ziel der Grünordnung ist die Sicherung der erhaltenswerten, insbesondere der landschafts- und stadtbildprägenden Gehölze gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Kronberg in der Fassung der Änderung vom 27.03.1998 sowie die Ergänzung von Gehölzen zur gestalterischen Aufwertung der Freiräume und des Stadtbildes. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen ist nicht für jedes Haus ein Baum vorgesehen. Eine einheitliche Regelung von mindestens einem Baum je (angefangene) 100 qm Garten ist nur für die größeren Grundstücke möglich. Mit den Standortvorschlägen für neue Bäume in den privaten Grünflächen sollen die Gestaltungsziele für die Grünflächen unterstützt werden. Generell sind die Bäume nahe der angrenzenden Straßen und Wege erwünscht, vor allem im Bereich der Stellplätze in Vorgärten. Die landschafts- bzw. stadtbildprägenden Bäume sollen ggf. am selben Standort ersetzt werden. Die anderen erhaltenswerten Bäume können ggf. durch einen anderen Baum an anderer Stelle des Grundstücks ersetzt werden. Auch für die geplanten Bäume kann von den Standortvorschlägen abgewichen werden. Im Bereich vorhandener Nadelbäume und Sträucher sind die geplanten Laubbäume als langfristige Alternative gedacht.

Am westlichen Stadtrand ist zur gestalterischen Hervorhebung des ehemaligen Stadtmauerverlaufs die Fortsetzung der raumbildenden Gehölzgruppe geplant. Diese kann auch in Form einer immergrünen Hecke aus Eiben oder Buchsbaum gestaltet werden. Dies kann bei Beseitigung des benachbarten Salweiden-Gebüschs als Ersatzmaßnahme betrachtet werden.

Auf der öffentlichen Grünfläche soll der beseitigte Baum am Römerberg zur Erhaltung der Aussicht nicht ersetzt werden. Stattdessen ist ein großer Baum auf der anderen Straßenseite geplant. An der Unteren Höllgasse soll ein hoher Baum auch zur Gestaltung der Stadtsilhouette neben dem hohen Gebäude Königsteiner Straße 2 beitragen. Als Baumart für diese beiden Standorte ist der in Kronberg schon an anderen Stellen wachsende Schwarze Maulbeerbaum erwünscht. Die geschützte Mauerecke am Kleinen Römerberg eignet sich für die Pflanzung eines Feigenbaumes. Diese wärmeliebenden Gehölze unterstreichen den südländischen Charme der Altstadt.

Die Baumarten-Vorschläge für die privaten Grünflächen umfassen vorwiegend kleinbleibende Bäume. Damit soll nicht nur die Schattenwirkung in den kleinen Gärten begrenzt werden, sondern durch die Dominanz der Dachlandschaft erhalten bleiben. Am Kleinen Römerberg ist vorrangig die Pflanzung von Obstbäumen erwünscht, um den dörflichen Charakter dieses weniger dicht bebauten Gebietes zu unterstreichen. Auch die übrigen Bereiche können durch auffällig blühende Bäume aufgewertet werden.

Liste der vorgeschlagenen Gehölz-Arten

Lateinischer Name	Deutscher Name
<i>Acer platanoides</i> Globosum	Kugel-Ahorn
<i>Betula albosinensis</i>	Kupfer-Birke
<i>Crataegus crus-galli</i>	Hahnen-Dorn
<i>Crataegus x prunifolia</i>	Pflaumen-Dorn
<i>Ficus caria</i>	Feige
<i>Laburnum anagyroides</i>	Goldregen
<i>Malus</i> – Sorten	Apfel-Bäume
<i>Malus floribunda</i>	Rosa Zierapfel
<i>Malus x purpurea</i>	Roter Zierapfel
<i>Morus alba</i>	Weißer Maulbeerbaum
<i>Morus nigra</i>	Schwarzer Maulbeerbaum
<i>Nothoffagus antarctica</i>	Scheinbuche
<i>Prunus</i> – Sorten	Kirschen, Pflaumen, Pfirsiche
<i>Prunus cerasifera</i>	Kirsch-Pflaume
<i>Prunus sargentii</i>	Scharlach-Kirsche
<i>Prunus serrulata</i>	Japanische Blüten-Kirsche
<i>Pyrus</i> – Sorten	Birn-Bäume
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus forminalis</i>	Eisbeere

Heckengehölze

Buxus sempervirens

Buchsbaum

Taxus baccata

Gemeine Eibe

6.5 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.

6.6 Bodenschutz

Die Altstandorte gemäß Verdachtsflächenkartei der Datenbank ALTIS sind nach Auskunft des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main als nicht altlastenrelevant einzustufen. Es handelt sich um drei Firmen, die an diesen Standorten ihr Büro haben, jedoch keine Gerätewartung vornehmen.

Bad Soden, den 17.02.2005

Dipl.-Ing. Roland Fromme

Angelika Meyer

Landschaftsarchitektin