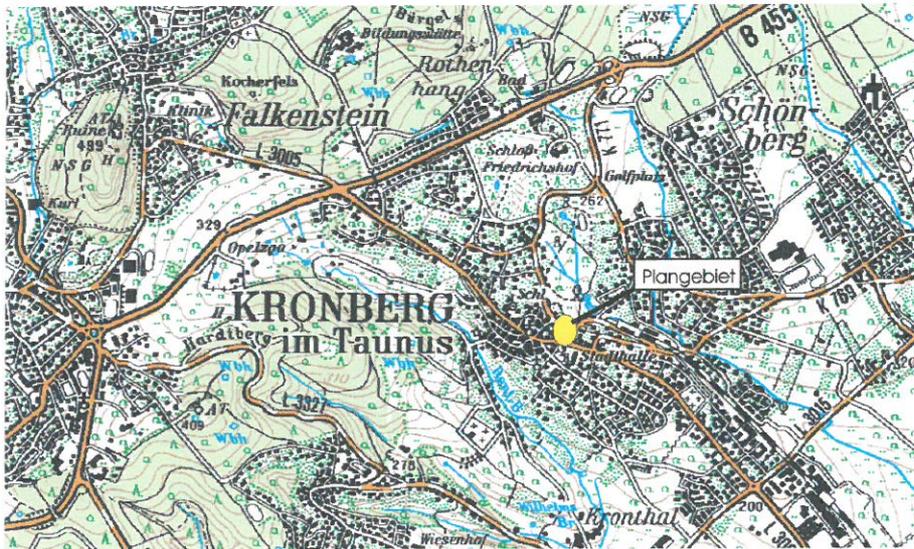


BEGRÜNDUNG

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hainstraße / Frankfurter Straße / Bleichstraße“



INHALTSVERZEICHNIS

Stand: Februar 2002

**Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Zick-Heßler
In der Eck 1, 35435 Wettenberg-Wißmar
Sachbearbeiter : Herr Vollhardt
Objekt-Nr.: 01/01**



**Telefon: 0 64 06 / 90303
Telefax: 0 64 06 / 90305**

1. Anlaß der Planung	1
2. Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereiches.....	2
3.Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	3
4. Vorbereitende Bauleitplanung.....	3
5. Städtebaulich Zielsetzung.....	3
6. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	5
8. Erschließung	6
9. Landschaftsplanung.....	7
10. Bodenordnung.....	7
11. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	7
12. Kosten	8

Anhang: Grünordnungsplan (Text mit Bestands- und Maßnahmenplan)

1. Anlaß der Planung

Die Stadt Kronberg beabsichtigt eine ca. 10.000 m² große Fläche im Innenstadtbereich zwischen Frankfurter Straße, Hainstraße und Bleichstraße städtebaulich neu zu ordnen. Die bauliche Veränderung bezieht sich überwiegend auf die bereits bebauten Grundstücke Frankfurter Str. 1-5 und die Hainstraße 2.

Im rückwärtigen Bereich dieser Grundstücke werden Flächen für den ruhenden Verkehr angeordnet und zusätzlich zwei Stadtvillen errichtet. Darüberhinaus wird ein Großteil der von der Planung beanspruchten Grundstückspartellen dem Stadtpark zugeordnet und entsprechend dem Parkpflegewerk gestaltet.

Mit den geplanten Maßnahmen ist eine städtebauliche Aufwertung des gesamten innerörtlichen Siedlungsquartiers verbunden.

Die Schaffung neuer Wohnflächen sowie die Bereitstellung neuer gewerblicher Nutzflächen für Büroräume und für sonstige Gewerbetreibende (Arbeitsplatzzuwachs) tragen in erheblichem Maße zur Stärkung der Infrastruktur sowie der Verbesserung der Wohnqualität im Kernbereich von Kronberg bei.



Blick in Frankfurter Straße



Blick in die Haingasse

Das gesamte Areal wurde zwischenzeitlich von einem Investor (Vorhabenträger) erworben und soll nunmehr bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Als Planungsinstrument dient der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB.

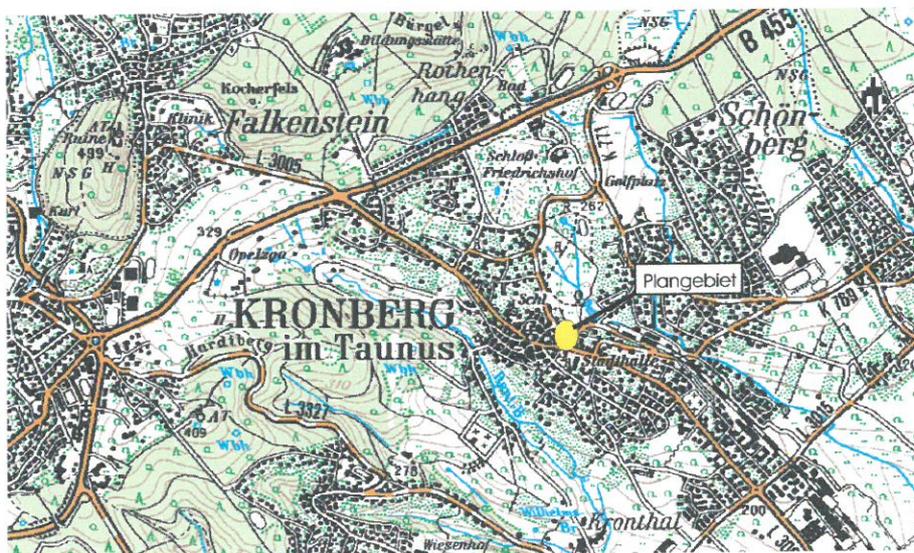
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg hat in ihrer Sitzung am 01.03.2001 auf Antrag der Faltus – Schwarz - GbR, Marburg, die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Hainstr. – Frankfurter Str. – Bleichstr.“ beschlossen. Der Vorhabenträger hat gegenüber der Stadt sein Vorhaben konkretisiert und in Form eines Vorhaben und Erschließungsplanes vorgelegt. Nach Beteiligung der Bürger und der TöB im März/April 2002 wurde die Planung am 07.02.2002 als Satzung beschlossen.

2. Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereiches

Der vorgesehene Planungsbereich liegt innerhalb des Kernstadtbereiches von Kronberg in unmittelbarer Lage zur Altstadt. Begrenzt wird der Planbereich im Süden von der Frankfurter Straße, im Westen von der Hainstraße und im Osten von der Bebauung entlang der Bleichstraße. Nördlich grenzt der Bereich direkt an den Kronberger Stadtpark.

Das Plangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 10.000 m², wobei ca. 6.500 m² als Mischgebiet und Stellplatzfläche und ca. 3.500 m² für grünordnerische Maßnahmen ausgewiesen werden. Innerhalb des Mischgebietes ist der überwiegende Bereich bereits bebaut. Für neue Baumaßnahmen stehen lediglich ca. 1.500 m² zur Verfügung.

Übersichtskarte



3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgten Ziele und Zwecke stehen den Vorgaben des Regionalplanes Südhessen nicht entgegen. Das Plangebiet ist im Regionalplan als Siedlungsfläche-Bestand dargestellt. Damit liegt die gem. § 1 (4) BauGB erforderliche Anpassung an die Ziele der Raumordnung vor.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kronberg ist der Planungsbereich des Mischgebietes als „Gemischte Baufläche“ und der Bereich der Grünordnung als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Stadtpark dargestellt. Insofern ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

5. Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Bauvorhabens geschaffen werden.

Die Abwicklung der Gesamtmaßnahme läßt sich in zwei Bauabschnitte teilen. Der erste Bereich umfaßt die Hauszeile entlang der Frankfurter Straße, die zwei Villen am Stadtpark sowie den Bau der Tiefgaragen. Die beiden Stadtvillen sind als Raumkante vom Stadtpark her zu sehen und stellen gleichermaßen eine bauliche Begrenzung zur Innenstadt dar. Die Stellung und Größe der beiden Solitärbauten nimmt die vorhandene Bauzeile entlang der Hainstraße (zum Park) städtebaulich auf und bildet einen baulich harmonischen Abschluß dieser Zeile bis hin zur Bleichstraße.

Die Nutzung der beiden Villen wird überwiegend dem Wohnen zukommen, wobei auch Dienstleister, freie Berufe oder sonstige nicht störende Gewerbetreibende angesiedelt werden könnten.

Entlang der Frankfurter Str. werden die vorhandenen Gebäude abgebrochen und durch neue Gebäude ersetzt. Die Kubatur der geplanten Häuserzeile orientiert sich an einer der umgebenden Bebauung verträglichen Größenordnung. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festlegung der max. zulässigen Vollgeschosse und der max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen konkret vorgegeben. Für die straßenseitige Gestaltung der Hausfassade wird ein eigenständiger Fassadenwettbewerb durchgeführt.

Die Nutzungen der entstehenden Gebäude sind als Wohn- und Geschäftshäuser vorgesehen. Die Nutzungsverteilung wird wie folgt erwogen:

- Im EG Läden, Geldinstitute, Boutiquen, Gaststätten (Bistro) und sonstiges Gewerbe
- im Obergeschoß Büros, Kanzleien und Wohnen
- Im Dachgeschoß überwiegend Wohnen

Beibehalten wird ein Zu- und Ausfahrtsbereich durch ein Torhaus von der Frankfurter Str. in den rückwärtigen Grundstücksbereich, der auch zukünftig als Pkw - Stellplatzfläche dient.

Eine zentrale Bedeutung kommt der geplanten Fußwegeverbindung zwischen dem Stadtpark und der Frankfurter Straße zu. Die Wegeführung eröffnet eine völlig neue fußläufige Verbindung von der Altstadt bis hin zum Stadtpark.

Unterhalb der von der Frankfurter Str. zu befahrenden Stellplatzfläche werden zwei weitere Tiefgaragenebenen gebaut, die ausschließlich von der Bleichstraße angefahren werden können. Mit dem geplanten Stellplatzangebot werden alle Anforderungen an den ruhenden Verkehr gelöst.

Nachfolgende Abb. geben einen Überblick über die baulichen Anordnung der Gebäude und der Freiflächen sowie der Bebauung entlang der Frankfurter Straße.



Der zweite Bauabschnitt umfaßt einen zum Teil vier-geschossigen Gebäudekomplex an der Hainstraße. Bauliche Veränderungen einhergehend mit zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten werden derzeit noch überprüft.

Die geplanten Maßnahmen lassen auf ein gesundes Mischungsverhältnis Wohnen/Gewerbe schließen das zu einer unweigerlichen Bereicherung der Innenstadt führt.

Zur Sicherung der Durchführung der einzelnen Baumaßnahmen wurde zwischen der Stadt Kronberg und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) geschlossen.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes ist als Mischgebiet (Mi) gem. § 6 BauNVO vorgesehen.

Innerhalb des Gebietes ist die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Baugrenzen fixierte bauliche Ausnutzung zulässig. Auf die Festlegung einer GRZ und GFZ wird verzichtet da das Bauvolumen im VEP und im Durchführungsvertrag konkretisiert ist.

Die zulässigen Nutzungsarten sind in § 6 BauNVO geregelt, wobei die allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen (Nachbarschaftsverträglichkeit, Verkehrsaufkommen) grundsätzlich nicht zulässig sind.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als Bestandteil des Bebauungsplanes werden gestalterische Festsetzungen gem. § 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB getroffen. Die Gestaltungsfestsetzungen sollen dazu beitragen, keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen zu lassen. Die Gestaltungsfestsetzungen beschränken sich jedoch nur auf die Dachgestaltung der zur Frankfurter Str. hin orientierten Dächer sowie der Gebäudehöhen im rückwärtigen Grundstücksbereich. Zudem wird Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers geregelt.

8. Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über einen neuen Anschluß an die Bleichstraße. Von dieser Anbindung können ausschließlich die zwei Ebenen der Tiefgaragen befahren werden. Über die Zufahrt zur Frankfurter Straße wird das Parkdeck angebunden.

8.2 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg nachzuweisen. Anvisiert ist die Ausweisung von ca. 150 Stpl. in den Tiefgaragenebenen für die Anwohner und Mieter sowie ca. 50 Stpl. auf dem Parkdeck die überwiegend für Besucher bereit gestellt werden sollen.

8.3 ÖPNV-Anbindung und Radverkehr

Die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes ist durch innerörtliche Haltestellen gegeben. Die Rad- und fußläufige Anbindung des Gebietes ist aufgrund seiner innerörtlichen Lage gesichert.

8.4 Ver- und Entsorgung

Geplant ist eine Entwässerung im Mischsystem mit Anschluß an einen bereits vorhandenen Kanal im Bereich der Bleichstraße. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Kronberg des Abwasserverbandes Kronberg zugeführt.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und einer Wiederverwertung (ganzjährige Nutzung) zuzuführen. Mit dieser getroffenen Maßnahme wird der Abfluß des Niederschlagswassers geregelt ohne den Schmutzwasserkanal erheblich mehr zu belasten.

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluß an das vorhandene Wasserleitungsnetz der Stadt sichergestellt.

Alle vorgenannten Maßnahmen werden mit dem Tiefbauamt der Stadt Kronberg abgestimmt.

9. Landschaftsplanung

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Grünordnungsplan auf der Grundlage des HENatG erstellt worden. Die Ergebnisse des Grünordnungsplanes wurden weitestgehend als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf den der Begründung beigefügten Grünordnungsplan, bestehend aus Text und Karte, verwiesen (s. Anhang).

Ein kleinerer Teilbereich des VEP (Zufahrt von der Bleichstraße) liegt innerhalb der Landschaftsschutzverordnung „Taunus“.

Der Kreisausschuß des Hochtaunuskreises hat am 11.01.2002 eine landschafts- und naturschutzrechtliche Genehmigung für den Bau der Zufahrt unter Beachtung von Nebenbestimmungen erteilt.

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung sind nicht erforderlich (§ 45 BauGB), da der Vorhabenträger im Besitz der Grundstücksflächen ist. Private Grenzregulierungen bleiben unberührt.

11. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

11.1 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Altflächen, Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

11.2 Trinkwasserschutz

Der Planbereich liegt in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes für die Stadt Kronberg. Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind einzuhalten.

Weiterhin ist zu beachten, dass sich das Planungsgebiet in der Zone D (quantitative Schutzzone) der staatl. anerkannten Heilquelle „Theodorus-Quelle“ der Firma Kronthal befindet.

12. Kosten

Für die Erschließung des Gebietes entstehen der Stadt Kronberg keine Kosten. Der Vorhabenträger ist und hat sich verpflichtet die entstehenden Erschließungskosten zu übernehmen.

Die Kostenübernahme und Verwirklichung des Vorhabens wird in einem Durchführungsvertrag geregelt.

aufgestellt: Kronberg / Wettenberg im März 2001,
fortgeschrieben im Februar 2002