

KRONBERG IM TAUNUS

BEBAUUNGSPLAN UNTERE FRIEDRICH-EBERT-STRASSE

Begründung

Inhalt

1. Vorbemerkungen
 2. Lage und Nutzung
 3. Ziele und Zwecke der Planung
 4. Art und Maß der Nutzung
 5. Grünflächen
 6. Auswirkungen
 7. Flächenbilanz
 8. Kostenzusammenstellung
- Anhang: 3 Skizzen

1. Vorbemerkungen

- 1.1 Bestandteile des Bebauungsplans
 - Rechtsplan nach § 9 BauGB
 - Begründung mit 3 Skizzen Bestand/Planung
 - Gestaltplan

1.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 30.3.1987, Stand November 1988, ist für das Plangebiet "M" ausgewiesen. Entsprechend Rahmenplan zur Sanierung der Altstadt ist jedoch Besonderes Wohngebiet (WB) festgelegt.

1.3 Rahmenplan Kronberger Altstadt

Aufstellung 1988; Plangebiet: Block 19, 32 und 33

1.4 Landesprogramm "Einfache Stadterneuerung"

Aufnahme 1.1.1987; darin Plangebiet

1.5 Altstadterhaltungssatzung

In Kraft seit 21. Mai 1979; darin Plangebiet

1.6 Bausatzung

In Kraft seit 7. Oktober 1987 (Neufassung): "Satzung zur Gestaltung der Altstadt", seit 16. Oktober 1987 städtische Zuschußlinien, Plangebiet in beiden.

1.7 Stellplatzsatzung

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung vom 22.12.1995

1.8 Aufstellungsbeschuß

Er wurde am 31.5.1990 von der Stadtverordnetenversammlung gefaßt.

1.9 Bürgerbeteiligung

In der Bürgerversammlung vom 20.9.1991 wurde der Vorentwurf den Betroffenen vorgestellt. Danach folgten mit mehreren Grundstückseigentümern Einzelerörterungen. Die Ergebnisse sind bei der Planaufstellung berücksichtigt.

1.10 Öffentliche Auslegungen

Aufgrund von privaten Anregungen und Bedenken während der ersten Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 14.12.1992 bis 15.1.1993 erfolgte gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 22.7.1993 die zweite öffentliche Auslegung vom 11.1.1995 bis 13.2.1995, und zwar mit folgender Änderung:

Flur 20, Flurstück 329/46:

Die kleine Baufläche im Norden mit eingeschossig ausgewiesener Bauweise erhält im Mittelteil auf eine Fläche von ca. 4,0 x 5,0 m eine Ausweisung von zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze.

Mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 14.9.1995 wurde der Bebauungsplanentwurf vom 16.2.1996 bis 18.3.1996 zum dritten Mal öffentlich ausgelegt. Geändert wurde:

Flur 20, Flurstück 46/1.

Zusätzlich zu der zweigeschossig zwingend ausgewiesenen Baufläche wird bis zur Grenze des Flurstücks 51/1 eine weitere Baufläche zweigeschossig als Höchstgrenze ausgewiesen.

2. Lage und Nutzung

Durch das Gebiet läuft die zweite Stadtmauer von 1390 (z.T. noch 3 m hoch). Außerhalb wurde erst im 19. Jahrhundert gebaut (Hainstraße, Katharinenstraße). Innerhalb sind die Grundstücke sehr unterschiedlich in Größe, Zuschnitt und Bebauung. Hier standen im Mittelalter (z.T. schon vor 1390) Burgmannenhöfe. Rest sind heute noch die Receptur, die aus der Westenburg hervorging, und relativ große Parzellen mit hohem Freiflächenanteil.

Mit bedingt durch die historischen Gegebenheiten hat sich das Gebiet trotz seiner zentralen Lage bisher nicht adäquat entwickeln können. Ansätze zu einer zentralen Zone sind vorhanden: In vielen Erdgeschossen sind Läden oder andere Betriebe. Es gibt drei Hotels mit Gastronomie, ein Kino, dazu die Post und die Receptur. Es fehlt jedoch der Zusammenhang. Flächen in Block 32 (bei der Receptur) liegen städtebaulich brach. Der KFZ-Verkehr in der Friedrich-Ebert-Straße verhindert eine altstadtgerechte Nutzung.

Im Rahmenplan zur Altstadterneuerung (1988) wurden an mehreren Stellen Mängel und Mißstände, aber auch die Qualitäten dieses Gebietes behandelt. Auf Seite 44 heißt es: Der starke Verkehr auf der Hauptstraße (Friedrich-Ebert-Straße) verhindert nun seit Jahrzehnten eine Gestaltung der Stadtmitte, die als Lebensmitte der gesamten Stadt allen Bewohnern dient.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Grundlage ist die Zielsetzung des Rahmenplanes 1988

Ziel 1

Erhaltung und Wiederherstellung der historischen Bauten

Ziel 2

Gestaltung des öffentlichen Raumes - vorrangig des zentralen Erlebnisraumes

Ziel 3

Gestaltung und Ordnung der Blockinnenbereiche

Ziel 1, Erhaltung und Wiederherstellung historischer Bauten.

Im Block 32 und 33 stehen 17 erhaltenswerte Bauten, darunter die barocke Receptur und ein repräsentatives (verputztes) Fachwerkhaus von 1634. Viele andere sind barock oder barocke Umbauten älterer Häuser.

In Block 19 stehen 8 erhaltenswerte Bauten des 18. und 19. Jahrhunderts. Der Schutz ist in der Satzung zur Gestaltung der Altstadt festgelegt.

Ziel 2, Gestaltung des öffentlichen Raumes - vorrangig des zentralen Erlebnisraumes.

Im Zielplan A des Rahmenplanes 1988 ist der Block 32/33 vorrangig für die Entwicklung der zentralen Zone aus dem schon vorhandenen Potential an privaten Betrieben und öffentlichen Einrichtungen vorgesehen. Aufgrund der Erörterungen mit den Eigentümern muß vorerst auf die geplanten Durchgänge und Passagen verzichtet werden, das übrige Programm ist jedoch realisierbar. Insbesondere ein inneres Schlüsselgrundstück, jetzt nur mit Garagen genutzt, kann auf lange Sicht mit einem Wohn-/Geschäftshaus bebaut werden. Damit wird die empfindlichste Lücke geschlossen, die bisher die Entstehung einer attraktiven Geschäftszone blockiert hat. Auch andere Grundstücke im Blockinnern würden an dieser Entwicklung teilnehmen.

In Block 19 ist bereits ein Gebäudekomplex in dieser Art aufgewertet worden.

Unabdingbare Voraussetzungen für die Gestaltung und Wiedergewinnung des öffentlichen Raumes ist die Verkehrsberuhigung auf der Hauptstraße der Altstadt, der Friedrich-Ebert-Straße. Erst mit Verwirklichung dieser Maßnahme kann für die Bewohner und Besucher der Altstadt der dringend notwendige zentrale Erlebnisraum geschaffen werden, der Straßen und Plätze, Läden und Betriebe hindernisfrei miteinander verbindet. Kronberg erhält die lang entbehrte Mitte.

Ziel 3, Gestaltung und Ordnung der Blockinnenbereiche.

In Block 19 ist um die ehemalige Stadtmauer herum ein Konglomerat von Bauten entstanden, das kaum noch zu entwirren ist. Durch Verlagerung der Baumassen zu den Rändern hin soll im Innern Luft für Grünflächen geschaffen werden.

4. Art und Maß der Nutzung

Die Festlegung der Art der Nutzung ergibt sich aus dem Bestand und der Zielsetzung. In den Erdgeschossen sind, wie heute schon in den meisten Häusern, Läden, Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie. In den Obergeschossen sind Wohnungen. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen und auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Es ist besonderes Wohngebiet.

Das Maß der Nutzung ist von Parzelle zu Parzelle sehr unterschiedlich, gemäß historischem Bestand. Vielfach werden die Maximalwerte § 17 (1) BauNVO überschritten. Entsprechend Bestand ist daher das Maß der baulichen Nutzung durch überbaubare Flächen und Geschößzahl festgelegt.

5. Grünflächen

Gärten gibt es zur Zeit nur auf einigen Grundstücken in Block 33, sonst einige Solitärbäume, in Block 19 nur einen Platanenhof (Gasthaus). Alle größeren Bäume sind im Bebauungsplan als erhaltenswert festgelegt. Neuanlage bzw. Erweiterung der Gärten zur Verbesserung des Wohnumfeldes sind in Block 19 und 33 vorgesehen.

6. Auswirkungen

Der Bebauungsplan betrifft bebautes Gebiet. Neue Häuser entstehen im Austausch abgängiger Substanz.

Auf der großen Parzelle Tanzhausstraße 16 ist eine Baumasse eingetragen. Die beanspruchte Grünfläche wird auf anderen Grundstücken ausgeglichen.