

BÜRGERBETEILIGUNG QUARTIER AM BAHNHOF

Dokumentation

Auftraggeber



Magistrat der Stadt Kronberg
Katharinenstraße 7
61476 Kronberg im Taunus

Tel: 0 61 73/703-0
Fax: 0 61 73/703-1900

stadt@kronberg.de
www.kronberg.de

Projektbegleitung

stadt.bau.plan.

Stadtbauplan GmbH
Rheinstraße 40 - 42
64283 Darmstadt

Tel: 06151 - 99 57 0
Fax: 06151 - 99 57 30

bbk@stadtbauplan.de
www.stadtbauplan.de

Vorliegende Dokumentation und zugehörigen Anhang können Sie auf der Website der Stadt Kronberg - www.kronberg.de - downloaden.

Impressum	2
Inhaltsverzeichnis	3
Vorbemerkungen/Einleitung	4
Erste Informationsveranstaltung	6
Workshop	12
Weitere Verfahrensschritte	20
Umgang Beteiligungsergebnisse	24
Exkurs Verkehrsgutachten	30
Zusammenfassung/Ausblick	33

Hintergrundinformationen

Die Stadt Kronberg plant seit einigen Jahren die Entwicklung neuer Baugebiete rund um den Kronberger Bahnhof.

Unter Maßgabe einer moderierten Planungswerkstatt bzw. Bürgerbeteiligung wurden die Aufstellungsbeschlüsse zu den Bebauungsplänen ‚Baufeld V (Gleis 3) und Baufeld VI (Schillergärten)‘ durch die Stadtverordneten am 11.06.2015 beschlossen.

Neben der zukünftigen formellen Beteiligung im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne, gab es für die Kronberger Bürger die Möglichkeit, an folgenden Veranstaltungen teilzunehmen bzw. im Rahmen eines Workshops aktiv mitzuarbeiten und eigene Ideen einzubringen:

- | | |
|----------------------|----------------------------|
| 1. Infoveranstaltung | 09.12.2015
um 19.00 Uhr |
| Workshop | 16.01.2016
um 14.00 Uhr |
| 2. Infoveranstaltung | 16.03.2016
um 19.00 Uhr |

Ort: Stadthalle Kronberg

Beteiligungsmöglichkeiten

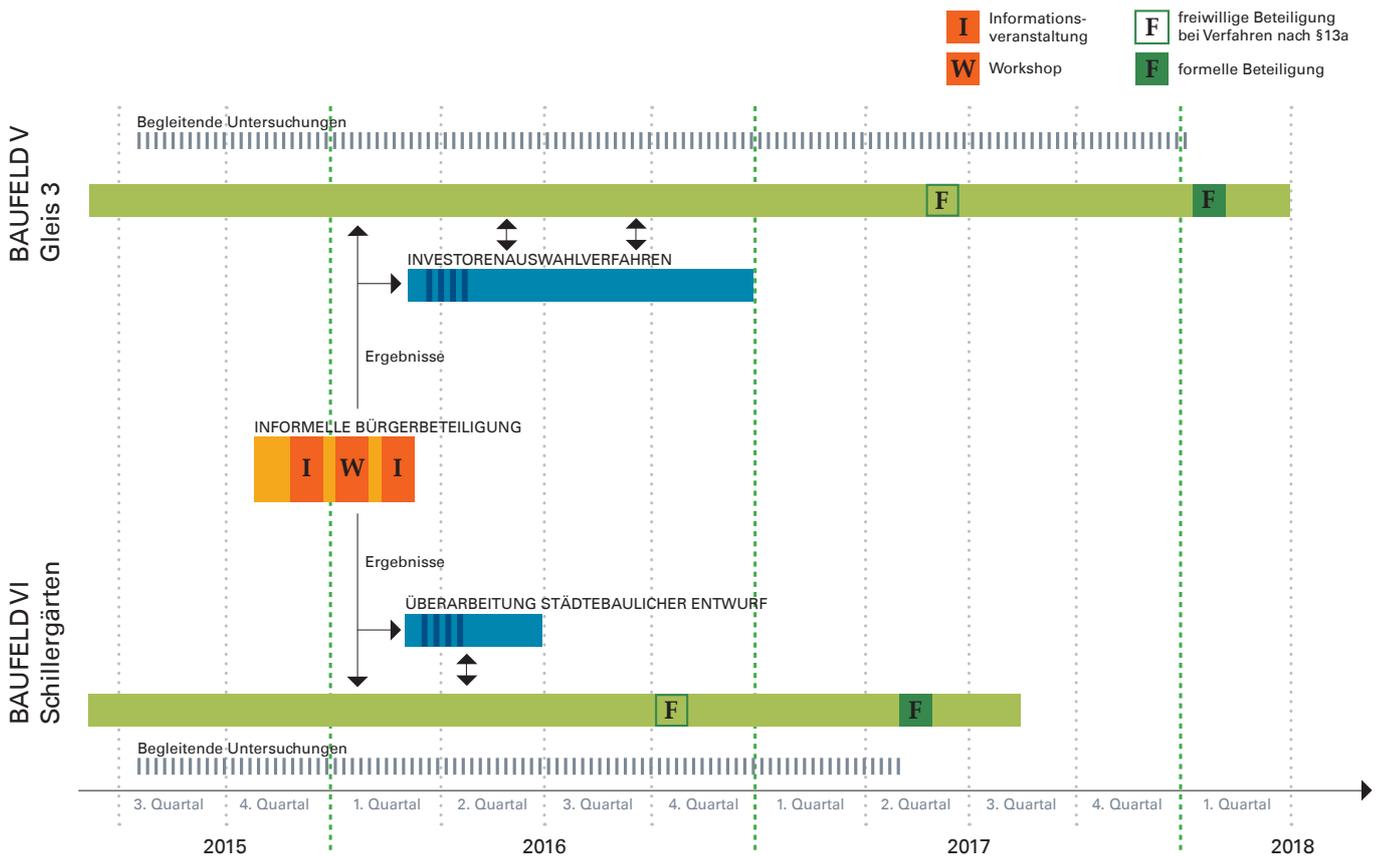
Vorstellung der informellen und formellen Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen der Baugebietsentwicklungen für Gleis 3 und Schillergärten

Informelle Beteiligungen
(Informationsveranstaltungen, Workshop)

- 09. Dezember 2015
 - » 1. Informationsveranstaltung
- 16. Januar 2016
 - » Workshop mit Ideensammlung zu ausgewählten Themen
- 16. März 2016
 - » 2. Informationsveranstaltung
 - » Vorstellung und Umgang mit den Workshopergebnissen und Ausblick

Formelle Beteiligungen
(im Rahmen der Bebauungsplanverfahren zu den Baufeldern V und VI)

- » frühzeitige Beteiligung (freiwillige Beteiligungsstufe bei Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB)
- » Offenlage



Agenda

1. Einführung allgemein

Begrüßung und Rückblick durch Herrn Odszuck (Erster Stadtrat)

- » Rahmenplan von 2012
- » Kennzahlen zu Gleis 3 und Schillergärten
- » Vorstellung des Projektentwicklers ‚Wilma Wohnen Süd GmbH‘ für die Schillergärten (Projektbeispiele)

Vorstellung der Beteiligungsmöglichkeiten durch Herrn Rausch (Stadtbauplan)

- » Ziele, Rahmen, Inhalte/Ablauf
- » informelle Bürgerbeteiligung (Informationsveranstaltungen, Workshop)
- » formelle Bürgerbeteiligung im Rahmen der Bebauungsplanverfahren zu den Baufeldern V und VI (Gleis 3 und Schillergärten)

2. Einführung Workshop

Erläuterungen zur Workshopveranstaltung (Methodik und Inhalte)

- » Vorstellung von geplanten Gruppenthemen
 - a) Gesamtwirkung
 - b) Wohnumfeld
 - c) Nachbarschaften
- » Erläuterung der Vorgehensweise

Teilnehmer

- » Abfrage/Festlegung interessierter Bürger für die Workshopteilnahme
- » Aufnahme Kontaktdaten der Teilnehmer

Diskussion im Plenum

- » Sammlung von vorgebrachten Workshopthemen der Bürger zur eventl. Ergänzung bzw. Zuordnung zu vorhandenen Gruppenthemen
- » Sammlung sonstiger, nicht workshop-relevanter Aspekte im Themenspeicher

3. Ausblick/Verbleib

In Vorbereitung auf den Workshop wurden die Bürger animiert Ideen, Fotos und Zeitungsausschnitte zu sammeln



Rahmenplan

Allgemein

- » Rahmenplan mit Beschluss von Juli 2012
- » Beschluss über die Aufstellung von Bebauungsplänen für beide Baufelder

Kenndaten zu Baufeld V (Gleis 3)

- » BGF ca. 7.300 m² Geschosswohnungsbau
- » BGF ca. 1.200 m² Gewerbefläche
- » Eigentumswohnung 40%
- » Mietwohnung 60%
- » mittleres bis unteres Preissegment
- » 40% förderfähige Wohnungen

Kenndaten zu Baufeld VI (Schillergärten)

- » GFZ 0,55
- » Wohnbebauung mit 2 Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss
- » Geschosswohnungen im gehobenen Preissegment
- » Gewerbegebäude mit 3 Vollgeschossen



Vorstellung Themenfeld Gesamtwirkung

Beschreibung

- » Das Erscheinungsbild des Gesamtquartiers
- » Gesamtstädtische Einbindung und Zusammenspiel mit dem Umfeld

Blickwinkel

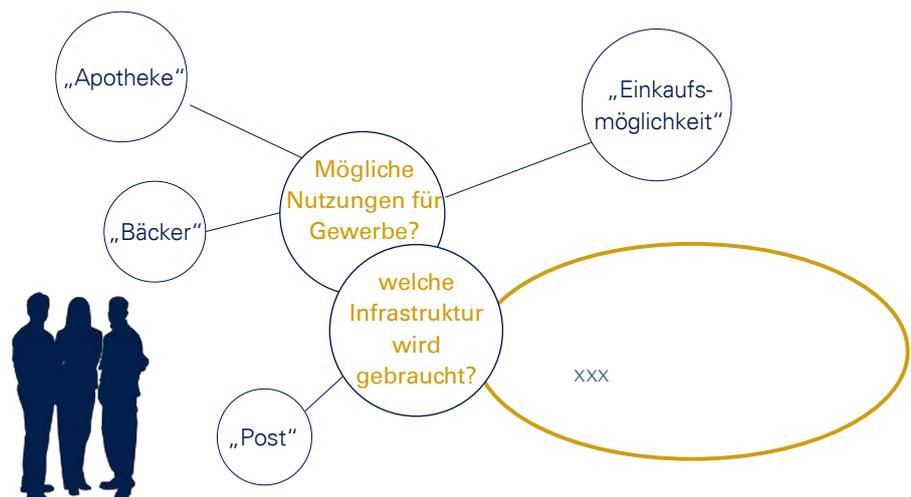
- » Übergeordnete Perspektive, Blick von außen und „oben“

Beispielfrage

- » Wie soll das Quartier wirken?
- » Wie muss das Quartier aussehen, damit es sich in die Umgebung einfügt?

Themen

- » Gesamtwirkung/Einbindung/Identität
- » Infrastruktur/Nutzung
- » Vernetzung
- » Nachhaltigkeit/Ökologie und Energietechnik



Beispiele für Einbindung und benötigte Infrastruktur

Vorstellung Themenfeld Wohnumfeld

Beschreibung

- » Erörterung der Ansprüche der zukünftigen Bewohner an ihr neues Haus/Wohnung und ihr direktes Wohnumfeld

Blickwinkel

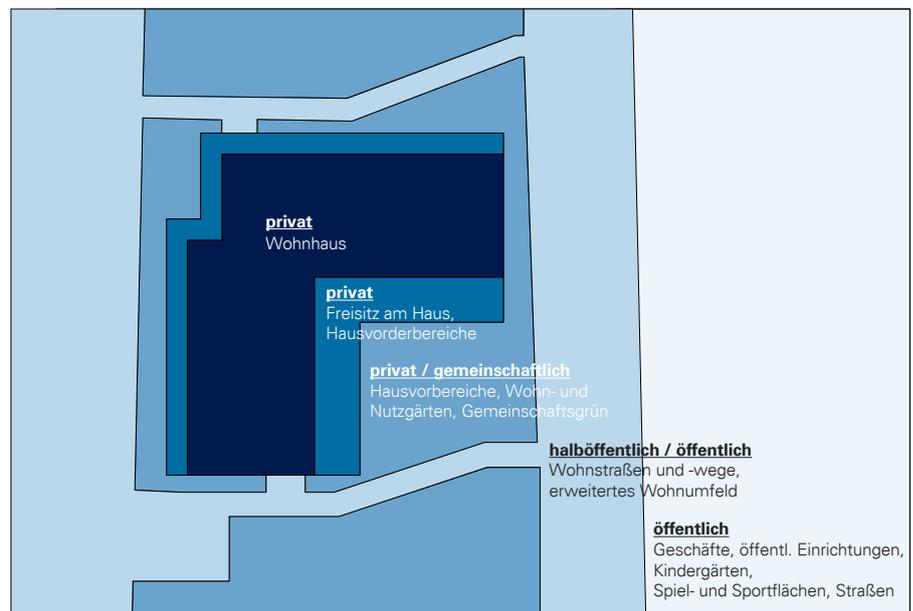
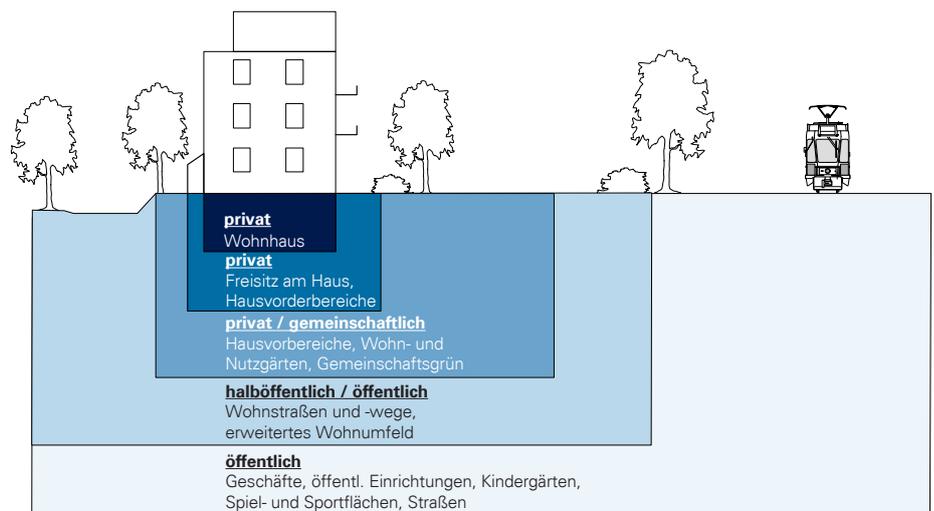
- » Perspektive aus Sicht der zukünftigen Bewohner, detaillierter Blick auf das Quartiersinnere

Beispielfrage

- » Wenn Sie sich in die Lage z.B. eines älteren Paares versetzen, was benötigen Sie im Haus, im Freien, ...?
- » Welche Nutzungen möchten Sie mit anderen teilen, was soll privat sein?

Themen

- » Zonierung und Gestaltung der privaten, halböffentlichen und öffentlichen Freiflächen, Wohnstraßen und -wege



Flächenzonierung
systematische Ansicht/Lageplan

Vorstellung Themenfeld Nachbarschaften

Beschreibung

- » Das Miteinander und Untereinander des Zusammenlebens
- » Schnittstelle zwischen Bestand und Neuem

Blickwinkel

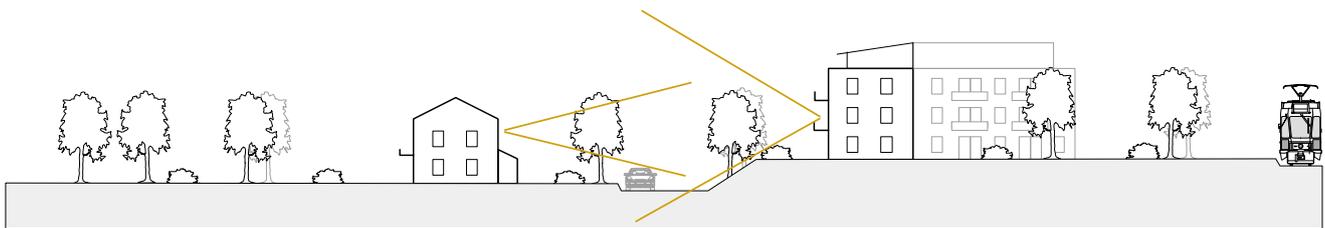
- » Perspektive aus Sicht der direkten Anwohner, Blickbeziehungen, Blick auf die Übergangsbereiche

Beispielfrage

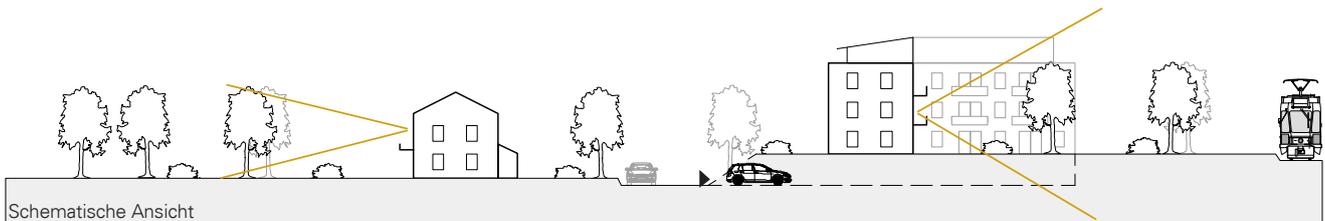
- » Welche Anforderungen bestehen an die Übergangsbereiche zwischen dem neuen Quartier und der bestehenden Nachbarschaft?

Themen

- » Miteinander oder Nebeneinander?
- » Abstände, Gebäudehöhen, Einsehbarkeit
- » Umgang mit Geländeversprung
- » Straßenprofil, Straßengestaltung, Ausstattung
- » Erschließung, Eingänge, Tiefgaragen



Bildung von Nachbarschaften

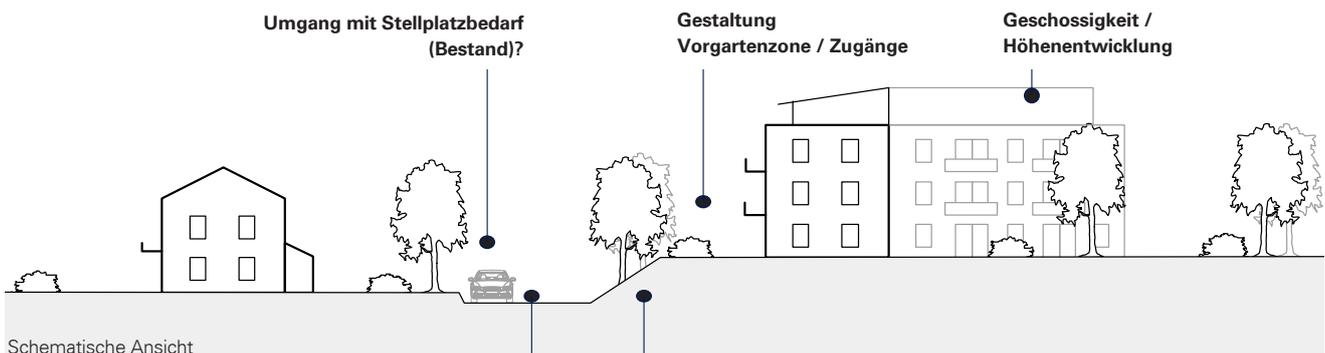


Schematische Ansicht

Orientierung nach „Innen“

Tiefgaragenzufahrt (ebenerdig)

Orientierung nach „Innen“



Schematische Ansicht

Umgang mit Stellplatzbedarf (Bestand)?

Gestaltung Vorgartenzone / Zugänge

Geschossigkeit / Höhenentwicklung

Tiefgaragenzufahrten

Umgang mit Höhenversprung?

Ergänzende Workshopthemen

Im Rahmen der Diskussion im Plenum wurden von den Bürgern Themen zur Bearbeitung im Workshop benannt

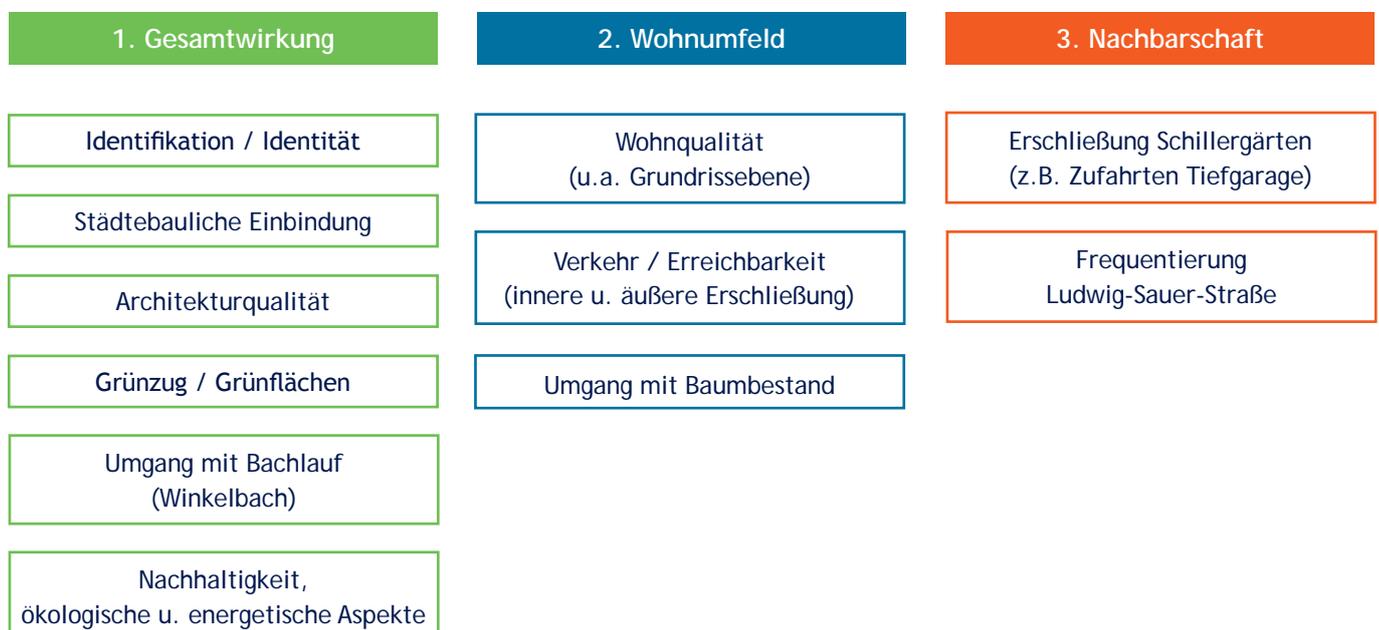
- » Identifikation / Identität
- » Städtebauliche Einbindung
- » Architekturqualität
- » Erschließung Schillergärten (z.B. Zufahrten Tiefgarage)
- » Nachhaltigkeit, ökologische u. energetische Aspekte
- » Grünzug / Grünflächen (Ziel: wenig versiegelte Fläche)
- » Wohnqualität (u.a. Grundrissebene)
- » Frequentierung Ludwig-Sauer-Straße
- » Verkehr / Erreichbarkeit (innere u. äußere Erschließung)
- » Umgang mit Baumbestand
- » Umgang mit Bachlauf (Winkelbach), ggf. Integration in Konzept

Die gesammelten Themen wurden im Nachgang an die Veranstaltung sortiert und konnten den übergeordneten Gruppenthemen ‚Gesamtwirkung, Wohnumfeld und Nachbarschaften‘ zugeordnet werden (siehe Abbildung).

Themenspeicher

Als sonstige, nicht workshoprelevante Themen wurde die verkehrliche Belastbarkeit durch zusätzlich entstehenden Verkehr aufgenommen. Bezüglich der verkehrlichen Thematik wurde auf das vorliegende Verkehrsgutachten verwiesen.

Ausblick: Aufgrund des allgemeinen Interesses wurden die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens im Rahmen des Workshops durch Herrn Odszuck vorgestellt.



Agenda

1. Einführung

14.00 Uhr
Begrüßung, Erläuterung der Zielsetzung, Überblick Agenda

14.15 Uhr
Vorstellung Verkehrsgutachten zum Rahmenplan

14.25 Uhr
Einführung in die Workshopmethodik:
» kurzer Rückblick Infoveranstaltung (Umgang mit von den Bürgern vorgebrachten Themen)
» Vorstellung der Gruppenthemen
a) Gesamtwirkung
b) Wohnumfeld
c) Nachbarschaften
» Erläuterung der Vorgehensweise
» Gruppeneinteilung

2. Gruppenarbeitsphase

14.45 Uhr
Beginn Gruppenarbeitsphase

Bearbeitung der drei Gruppenthemen im Rundlaufverfahren, 30 min pro Thementisch, mit 5 min Pause bei Tischwechsel

16.25 Uhr
Pause
(gleichzeitig Zusammenfassung der Gruppenergebnisse durch Stadtbauplan)

3. Gemeinsame Arbeit im Plenum

16.45 Uhr
Vorstellung der Gruppenergebnisse im Plenum durch Stadtbauplan
je 20 Minuten: 5 Minuten Vortag, 15 Minuten Feedback aus dem Plenum

17.45 Uhr
Wahl von 2 Sachverständigen für Investorenauswahlverfahren für Gleis 3

Ausblick/Verbleib

Ca. 18.30 Uhr
Ende der Veranstaltung

Erläuterung der Vorgehensweise im Plenum durch Stadtbauplan



Themenspeicher

Wohnnutzung
(sozial geförderter Wohnungsbau)
an anderer Stelle

Ausbildung Kreuzung Ludwig-Sauer-
Straße / Schillerstraße

aus Vorstellung Verkehrsgutachten:
Überprüfung der tatsächlichen
Prognosezahlen



Bearbeitung während der Gruppenphase

Themenfeld Gesamtwirkung - Schillergärten

Gesamtwirkung | Einbindung | Identität

- » als ‚Gärten‘ erkennbar
- » unterschiedliche Vorstellungen bei der Dimensionierung der Gebäude: kompakte Volumen in Form von Stadtvillen (keine Einfamilienhäuser) vs. Einfamilienhäuser
- » Ein- / Ausfahrt der Tiefgarage über die Tiefgarage des angrenzenden Hotels im Süden der Schillergärten
- » unterschiedliche Vorstellungen bei der Dimensionierung der Ludwig-Sauer-Straße: ausreichend Breite herstellen vs. derzeitige Größe mit Mauer beibehalten
- » Gewerbegebäude nicht zu hoch

Infrastruktur | Nutzung

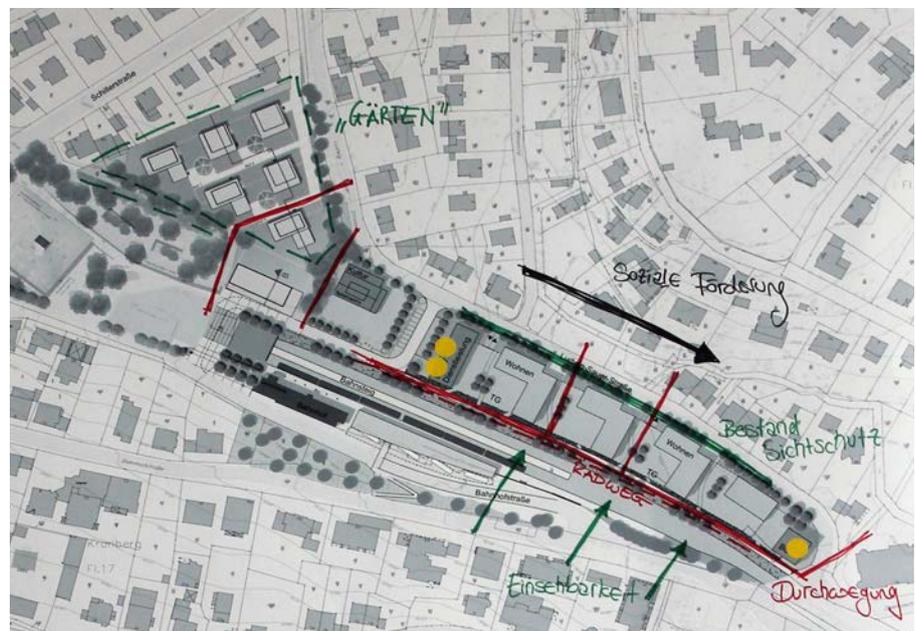
- » reines Wohngebiet
- » bei Bedarf ein Kinderspielplatz

Vernetzung (Grünflächen | Wegeverbindungen)

- » grüne Wirkung soll beibehalten werden
- » Grünzug durch beide Gebiete (Schillergärten und Gleis 3) mit starker Durchwegung, Vernetzung mit offenen Wegestrukturen
- » Wegebeziehung von Ludwig-Sauer-Straße über Schillergärten in Richtung Gleise

Nachhaltigkeit | Ökologie und Energetik

- » integriertes Mobilitätskonzept (mit Anschluss an die S-Bahn)
- » Nahwärmenetz
- » Solarwärme/Photovoltaik und/oder zentrale Versorgung durch ein Blockheizkraftwerk
- » Regenwassernutzung



Themenfeld Gesamtwirkung - Gleis 3

Gesamtwirkung | Einbindung | Identität

- » unterschiedliche Vorstellungen bei der Transparenz des Quartiers: Einblicke und Durchblicke in Quartieren mit offenen Wegestrukturen vs. Privatsphäre durch starke Begrünung an den Außenbereichen des Gebiets stärken
- » aufgelockerte Strukturen durch beispielsweise terrassierte Baukörper
- » unterschiedliche Vorstellungen bei der Dimensionierung der Gebäude: kleinteilige Strukturen (kein Geschosswohnungsbau) vs. Geschosswohnungsbau/hohe Dichte
- » heterogene Strukturen
- » unterschiedliche Vorstellungen bei der „Gesamtquartiersbildung“: 4 unterschiedliche kleinere Quartiere mit eigenem Erscheinungsbild vs. einheitliches Erscheinungsbild „Gleis 3“
- » typprägend und ‚pfiffig‘ (gleichzeitig noch bezahlbar)
- » Einbindung durch ortstypische Holzhäuser/Holzfassaden

Infrastruktur | Nutzung

unterschiedliche Vorstellungen zur Infrastruktur: keine Konkurrenz zur Altstadt, keine Gastronomie, keine Nahversorgung vs. kleine Einkaufsmöglichkeiten, kleines Café oder Lokal, wenn keine Konkurrenz zur Altstadt

Begegnungsraum innerhalb d. Viertels bei Bedarf ein Kinderspielplatz wenn Gewerbe, dann eher am Bahnhof oder im Osten

am östlichen Rand des Quartiers kein Wohnen

Wohnen und Arbeiten kombinieren --> Arbeitsräume

Vernetzung (Grünflächen | Wegeverbindungen)

- » grüne Wirkung, v.a. entlang der Ludwig-Sauer-Straße soll beibehalten werden (Erhaltung und Aufwertung des Grünzuges Ludwig-Sauer-Straße und entlang der Gleise)
- » Grünzug durch beide Gebiete (Schillergärten und Gleis 3) mit starker Durchwegung, Vernetzung mit offenen Wegestrukturen
- » Rad- und Fußweg entlang der S-Bahn
- » Dachgärten

Nachhaltigkeit | Ökologie und Energetik

- » Bach soll erlebbar werden (Beispiel Hofheim)
- » Mäandrieren des Baches gewünscht
- » integriertes Mobilitätskonzept (mit Anschluss an die S-Bahn)
- » Nahwärmenetz
- » Solarwärme/Photovoltaik und/oder zentrale Versorgung durch ein Blockheizkraftwerk
- » Regenwassernutzung



Themenfeld Wohnumfeld - Schillergärten

Privat: Wohnhaus

Erscheinungsbild

- » differenzierte Höhenentwicklung/ unterschiedliche Gliederung der Baukörper
- » Heterogenität und Bewegung in der Fassade, keine „Block-Optik“
- » Eingang bzw. Hauseingang als Identifikation mit Wohnhaus
- » begrünte Flachdächer

Nutzung/Ausstattung

- » verschiedene Arten von Wohnungen (Single, Paar, größere Wohnungen)
- » flexible Grundrisse (z.B. durch Schiebewände)
- » Barrierefreiheit durch ebenerdige Wohnungen (Wirtschaftlichkeit) bzw. Integration von Rampen im Haus
- » ausreichend Abstellmöglichkeiten für z.B. Rollatoren, Kinderwagen
- » Balkone

Bewohner

- » Durchmischung der Nutzer
- » Interaktion und miteinander agieren/kommunizieren
- » Begegnungszonen schaffen (z. B. kommunikative Flure über Lichthöfe)
- » Blick nach außen zulassen
- » Große Differenzierung der Wohnmöglichkeiten und Gebäude

Privat: z.B. Freisitz am Haus, Hausvorderbereich

- » Unterbringung der Müllstandorte und Fahrradstellplätze in Tiefgarage
- » Private Gärten im Außenbereich

Privat/Gemeinschaftlich:

z.B. Hausvorbereiche, Wohn- und Nutzgärten, Gemeinschaftsgrün

- » wohnungsnahes Konzept für Unterstellmöglichkeiten von Fahrrädern etc., z. B. in begrünten Boxen bzw. überdacht pro Wohneinheit
- » Integration von Gestaltungselementen: ausreichende Beleuchtung
- » insgesamt eher privater Charakter

Halböffentlich/Öffentlich:

Wohnstraßen und -wege, erweitertes Wohnumfeld

Allgemein

- » Leben und Bewegung (Bahn und Kammermusiksaal) im Quartier
- » „Zu Hause bilden“ durch Vielfalt, Privatheit und Grün

Wegeverbindungen

- » fußläufige Durchwegungen bedeuten Offenheit, aber auch weniger Privatsphäre (Abschottung vs. Offenheit) --> (öffentliche) Durchwegung ermöglichen
- » keine dunklen Ecken

Grünraum

- » kleine Schrebergärten



Themenfeld Wohnumfeld - Gleis 3

Privat: Wohnhaus

Erscheinungsbild

- » differenzierte Höhenentwicklung/ unterschiedliche Gliederung der Baukörper
- » Heterogenität und Bewegung in der Fassade, keine „Block-Optik“
- » Eingang bzw. Hauseingang als Identifikation mit Wohnhaus
- » begrünte Flachdächer

Nutzung/Ausstattung

- » verschiedene Arten von Wohnungen (Single, Paar, größere Wohnungen)
- » flexible Grundrisse (z.B. durch Schiebewände)
- » Barrierefreiheit durch ebenerdige Wohnungen (Wirtschaftlichkeit) bzw. Integration von Rampen im Haus
- » ausreichend Abstellmöglichkeiten für z.B. Rollatoren, Kinderwagen
- » Balkone

Bewohner

- » Durchmischung der Nutzer
- » Interaktion und miteinander agieren/kommunizieren
- » Begegnungszonen schaffen (z.B. kommunikative Flure über Lichthöfe)
- » Blick nach außen zulassen

Privat: Freisitz am Haus, Hausvorderbereich

- » Unterbringung der Müllstandorte und Fahrradstellplätze in Tiefgarage
- » Freiraum öffentlich gestalten, z.B. keine private Gärten

Privat/Gemeinschaftlich:**z.B. Hausvorbereiche, Wohn- und Nutzgärten, Gemeinschaftsgrün**

- » wohnungsnahes Konzept für Unterstellmöglichkeiten von Fahrrädern etc., z.B. in begrünten Boxen bzw. überdacht pro Wohneinheit
- » Ausbilden von mehreren thematischen Innenhöfen, z.B. Spielplatz, parkähnlichen Strukturen, etc.; Innenhöfe mit privatem (Hausgemeinschaft) und öffentlichem Charakter
- » Integration von Gestaltungselementen: Sitzbänke, Bach, ausreichende Beleuchtung
- » insgesamt eher öffentlicher als privater Charakter

Halböffentlich/Öffentlich:**Wohnstraßen und -wege, erweitertes Wohnumfeld**

Allgemein

- » Leben und Bewegung (Bahn und Kammermusiksaal) im Quartier
- » „Zu Hause bilden“ durch Vielfalt, Privatheit und Grün

Wegeverbindungen

- » fußläufige Durchwegungen bedeuten Offenheit, aber auch weniger Privatsphäre (Abschottung vs. Offenheit) --> Durchwegung eher nicht notwendig
- » keine dunklen Ecken
- » geschützter und sicherer Geh- und Radweg für Schüler entlang der Gleise

Grünraum

- » den Bach dauerhaft attraktiv halten und vor Austrocknung bewahren
- » „urbane“ oder „natürliche“ Gestaltung des Baches wird kontrovers gesehen
- » Bach als Begegnungsstätte für Anwohner und Außenstehende
- » Abgrenzung und Zonierung durch Begrünung entlang der Gleise

Abgrenzung zur S-Bahn

- » Bach als natürliche Barriere zu den Gleisen
- » Rad- und Fußweg als Barriere zu den Gleisen
- » Aktiver Schallschutz entlang der Gleise durch bauliche Anlage bzw. passiver Schallschutz an den Gebäuden, um Lärmimmissionen durch Bahn (Klimaanlage) zu reduzieren

Themenfeld Nachbarschaften - Schillergärten

Erscheinungsbild

- » Kronberg und der Ortsteil Schönberg sollen durch das Quartier zusammenwachsen
- » Quartier mit seiner ‚Körnung‘ soll Bezug zur Umgebung (Ludwig-Sauer-Straße und Schillerstraße) nehmen
- » Abstand der Neubebauung zu Grundstücken an der Schillerstraße sollen größer als Mindestabstandsfläche nach Baugesetzbauch sein
- » Dissenz, woran sich die Ausrichtung der Gebäude orientieren soll: Bebauung an der Ludwig-Sauer-Straße oder an der vorhandenen Topografie
- » Durchwegungsmöglichkeit in alle Richtungen: Zugang zum Viktoria-park, zur Innenstadt, sowie zum Studien- und Verwaltungszentrum (SVZ) und Bahnhof
- » barrierefreie Ausgestaltung der Wege
- » Wahrung der Privatheit zu angrenzenden Gärten und Wohnraum
- » Zugang von den Grundstücken an der Schillerstraße ins neue Quartier nicht erforderlich

Freiraum/Grün

- » möglichst viel Grün erhalten, der Name „Schillergärten“ soll auch weiterhin prägend für die Wirkung des Quartiers sein
- » „Grünes Portal“ zu Kronberg
- » Diskrepanz zwischen Wunsch nach aufgelockerter Bebauung und zum anderen möglichst Erhalt von zusammenhängenden Grünflächen (bei gleichzeitiger Konzentration der Baumasse)

Gesellschaft

- » vielfältiges Angebot schaffen, um eine breite Zielgruppe anzusprechen



Themenfeld Nachbarschaften - Gleis 3

Erscheinungsbild

- » ein Gegenüber ist wünschenswert, aber zu beachten wäre:
 - » Lichtdurchlässigkeit, keine geschlossenen Wände/Fassaden
 - » Staffelung der Gebäude in Höhe und Lage (max. Höhe wurde kontrovers diskutiert)
 - » Bezug zum Bestand in Form und Ausdruck
 - » Verschattung Bestand vermeiden
 - » Bäume und Grün entlang der Ludwig-Sauer-Straße möglichst erhalten, sonst Ersatz schaffen
 - » grüne Vorgärten, ruhig und ohne öffentliche Nutzung

- » obere Ludwig-Sauer-Straße wird teilweise vom Profil her als zu schmal empfunden
- » Erschließung der Tiefgarage über „Hoteleinfahrt“ im Osten des Gleis 3
- » Gesamtes Gebiet Tiefgarage Gleis 3 und Schillergärten

Freiraum/Grün

- » Bach als attraktives Element für alle
- » öffentliches Grün/Wohnumfeld ‚transparent‘ gestalten
- » Ausstattung: befestigte, aber versickerungsfähige Flächen (ggf. teilüberdacht, z.B. mit Glas), Spielgeräte

Gesellschaft

- » gesellschaftliche Kontinuität, lange Verweildauer der Bewohner

Sonstiges

- » Lärm- und Erschütterungsschutz bei Anlage der TGA beachten, auch für Bestand

Straßenraum

- » Anbindung/Zugang Häuser auf Niveau Ludwig-Sauer-Straße wird allgemein als besser empfunden, wenn dabei zumindest in großen Teilen der Grünzug erhalten werden kann
- » bei eventueller Fahrbahnveränderung keinen zusätzlichen Verkehr anziehen
- » Erhalt von Parkmöglichkeiten in der Ludwig-Sauer-Straße wird kontrovers diskutiert
- » Wunsch nach einem Gehsteig im Süden
- » weitere radikale Idee: Ludwig-Sauer-Straße ganz ohne Stellplätze gestalten, Besucherstellplätze evtl. in Tiefgarage anbieten oder Parkplätze in der Ludwig-Sauer-Straße kostenpflichtig ausbilden
- » Tiefgaragen-Zufahrt soweit wie möglich an die Ränder legen
- » TGA-Zufahrten ansprechend und gut gestalten, Begrünung, viel Licht, ggf. Zufahrten parallel zur Ludwig-Sauer-Straße



Beteiligungsergebnisse im weiteren Planungsverfahren

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens fließen in das weitere Planungsverfahren ein (Investorenauswahl-/Bebauungsplanverfahren) bzw. werden auf städtischer Ebene diskutiert (Stadtverordnetenversammlung):

Investorenauswahlverfahren

- » Fast alle erarbeiteten Aspekte und Themen können im Investorenauswahlverfahren (Gleis 3) und als Anregung für den Investor Wilma Wohnen GmbH (Schillergärten) einfließen
- » die 2 Sachverständigen Dr. Christian Glossner und Bethold Hackl wurden im Rahmen des Workshops als Vertreter der Bürgerschaft gewählt und begleiten das Investorenauswahlverfahren für Gleis 3

Bebauungsplanverfahren

im Rahmen des Bauleitverfahrens werden die angesprochenen Fachthemen auf Basis des Bau- und Planungsrechts untersucht und ggf. durch Fachplanungen verifiziert wie z.B. Umgang mit ruhendem Verkehr, ggf. Erschütterungsschutz, Nahversorgung

Stadtverordnetenversammlung

- » Einzelne - im Workshop genannte - Aspekte werden in der Stadtverordnetenversammlung thematisiert/ diskutiert
- » aus dem Themenfeld Gesamtwirkung
 - » unterschiedliche Vorstellungen zur Infrastruktur: keine Konkurrenz zur Altstadt, keine Gastronomie, keine Nahversorgung vs. kleine Einkaufsmöglichkeiten, kleines Café oder Lokal, wenn keine Konkurrenz zur Altstadt
 - » Nahwärmenetz
- » aus dem Themenfeld Nachbarschaften
 - » Kronberg und der Ortsteil Schönberg sollen durch das Quartier zusammenwachsen
 - » vielfältiges Angebot schaffen, um eine breite Zielgruppe anzusprechen

Beschlusslage

Aspekte, die durch Beschlüsse fixiert sind wie z.B. die beschriebenen Kennwerte, finden keine weitere Berücksichtigung



Bearbeitung während der Gruppenarbeitsphase

Beteiligungsergebnisse im Bebauungsplanverfahren (Gleis 3 und Schillergärten)

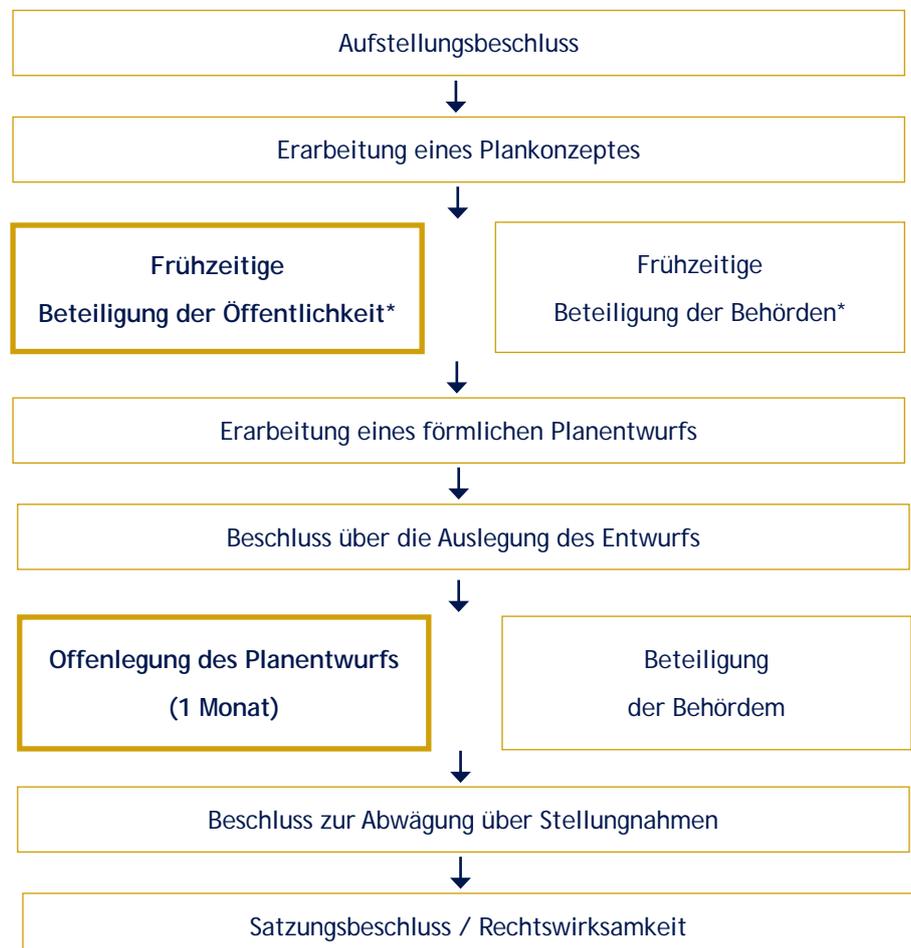
Inhalte Bebauungsplan

- » Planzeichnung und textliche Festsetzungen zu:
 - » Art und Maß der baulichen Nutzung
 - » Bauweise
 - » überbaubaren Grundstücksflächen
 - » Verkehrsflächen
 - » Grünflächen
 - » etc.
- » Begründung:
 - » Darlegung von Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen

Weitere zu beachtende Themen, ggf. unterstützt durch Fachgutachten/Untersuchungen

- » Ergänzung Verkehrsgutachten (Vorstellung der aktuellen Ergebnisse)
- » Emissionsgutachten (Lärm/Erschütterung Bahn, Konzeption Tiefgaragen bzgl. Ein- & Ausfahrten)
- » Arten- und Naturschutz (u.a. Gehölzstreifen entlang der Ludwig-Sauer-Straße)

- » Konzeption Nahversorgung in Abstimmung mit Einzelhandelskonzept
- » Fachplanung Renaturierung Bachlauf
- » etc.



Beteiligungsergebnisse im Investorenauswahlverfahren (Gleis 3)

Gliederung der Auslobung

Teil A - Formalien

Teil B - Umfeld und Planungsgebiet

Teil C - Planungsaufgabe

- » Aufgabenstellung / Zielvorgaben:
 - » Städtebau
 - » Freianlagen
 - » Nutzung
 - » Erschließung
 - » ruhender Verkehr
 - » etc.

Verfahrensunterlagen (Anlagen zur Auslobung)

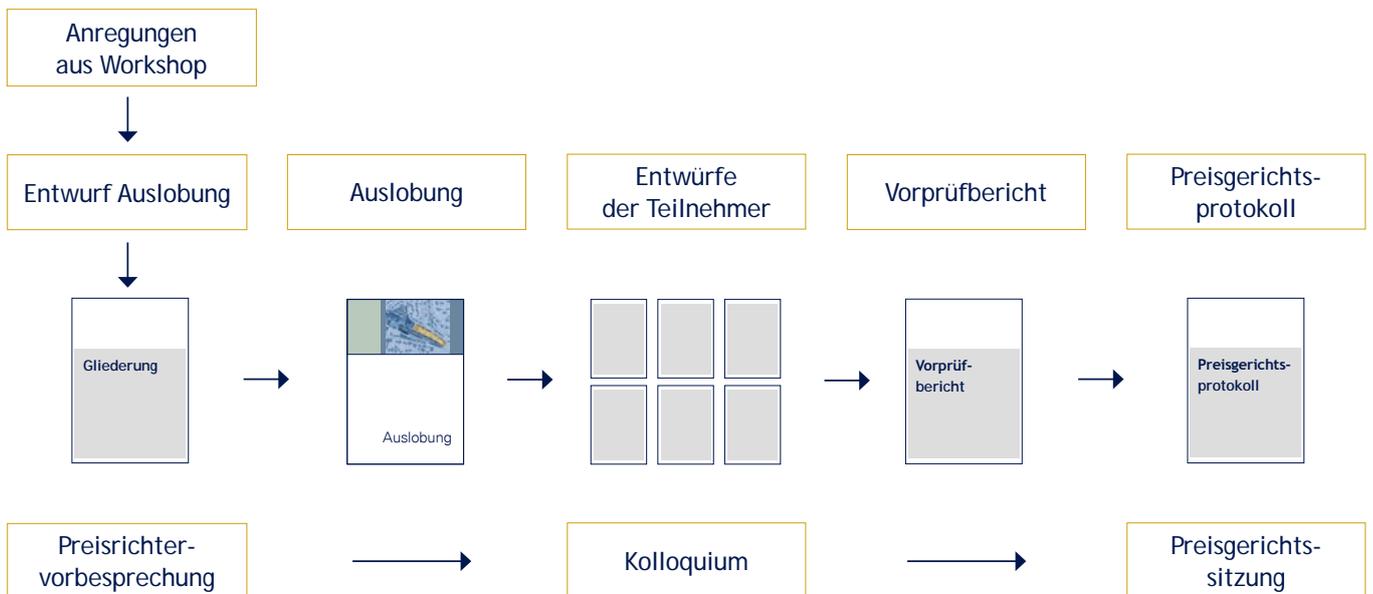
- » Dokumentation der Bürgerbeteiligung ‚Quartier am Bahnhof‘
- » Emissionsgutachten
- » Verkehrsgutachten
- » etc.

Zusammensetzung Preisgericht

- » Fachpreisrichter und Stellvertreter
- » Sachpreisrichter und Stellvertreter
- » Sachverständige, u.a. 2 Vertreter der Bürgerschaft (Dr. Christian Glossner und Berthold Hackl)

Ausstellung

- » die Wettbewerbsbeiträge und Ergebnisse werden im Anschluss an das Verfahren öffentlich ausgestellt



-----> Begleitung durch 2 Sachverständige ausgewählt aus dem Kreis der Bürger

Zielvorgaben

Städtebau

Verkehr

„In dem Plangebiet soll ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet entwickelt werden. Es wird besonderer Wert auf einen zusammenhängenden Quartierscharakter, aber auch auf eine identitätsstiftende Adressbildung (,Individualität im Ensemble‘) gelegt.“



Wohnformen

Ziel ist es zeitgemäße Wohnformen anzubieten. Der Verteilungsschlüssel sieht ca. 80% Einzel-, Doppel- und Reihenhausbau sowie 20% Mehrfamilienhausbau vor. Dabei sollen maximal 650 Wohneinheiten realisiert werden, die Begrenzung der baulichen Dichte liegt somit bei maximal 30 Wohneinheiten pro Hektar Bruttobauland. Neben gefördertem Wohnungsbau sollen auch senioren-gerechte Angebote geschaffen werden. Neben der Umsetzung der kommunalpolitischen Vorgaben sind entsprechende bauliche, soziale und ökologische Qualitätsstandards zu berücksichtigen.

Motorisierter Individualverkehr MIV

Bei der Planung ist auf eine verträgliche Abwicklung des MIV und attraktive Ausgestaltung der Straßenräume zu achten. Vorzusehen ist ein flächensparendes Erschließungssystem mit übersichtlicher Gestaltung und ausreichender Dimensionierung des ruhenden Verkehrs.

Die Anbindung des neuen Wohngebiets soll über die 'Konrad-Zuse-Straße' und die 'Heerstraße' über den 'Westring' erfolgen. Nach Angaben des Tiefbau- und Vermessungsamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden soll die Haupteerschließungsstraße des zukünftigen Baugebiets gemäß RAST 06 als Sammelstraße mit einer Breite von 17,50 m ausgebaut werden. Die Anbindung an die 'Konrad-Zuse-Straße' und die 'Heerstraße' soll nach Auskunft des Tiefbau- und Vermessungsamtes über Kreisverkehrsplätze erfolgen. Gemäß der RAST 06 sind Wohnstraßen 14,50 m und private Wohnwege 4,5 - 9,0 m breit auszuführen.

Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV, Rad- und Fußwege

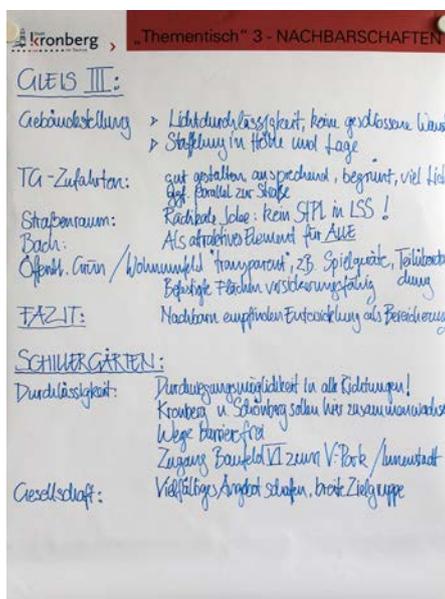
Die Haupteerschließungsstraße des geplanten Baugebiets soll so konzipiert werden, dass diese auch für Linienbusse befahrbar ist (siehe Motorisierter Individualverkehr MIV). Das geplante Rad- und Fußwegenetz soll vorhandene Strukturen aufgreifen und sich somit in die gewachsene Struktur integrieren.



„Es werden verschiedene Wohnungstypen mit flexiblen Grundrisskonzepten für eine heterogene Nutzerstruktur erwartet.“

Beteiligungsergebnisse im Investorenauswahlverfahren (mögliche Textbausteine)

Ergebnisse des Workshops



- TG-Zufahrten
- » gut gestalten
 - » ansprechend
 - » begrünt
 - » viel Licht
 - » ggf. parallel zur Straße

Zielvorgaben

Städtebau

Verkehr

„Bei der Planung soll angemessen auf die bestehende Wohnbebauung reagiert werden (Bildern von Nachbarschaften).“



Wohnformen

Ziel ist es zeitgemäße Wohnformen anzubieten. Der Verteilungsschlüssel sieht ca. 80% Einzel-, Doppel- und Reihenhausbau sowie 20% Mehrfamilienhausbau vor. Dabei sollen maximal 650 Wohneinheiten realisiert werden, die Begrenzung der baulichen Dichte liegt somit bei maximal 30 Wohneinheiten pro Hektar Bruttobauland. Neben gefördertem Wohnungsbau sollen auch senioren-gerechte Angebote geschaffen werden. Neben der Umsetzung der kommunalpolitischen Vorgaben sind entsprechende bauliche, soziale und ökologische Qualitätsstandards zu berücksichtigen.

Motorisierter Individualverkehr MIV

Bei der Planung ist auf eine verträgliche Abwicklung des MIV und attraktive Ausgestaltung der Straßenräume zu achten. Vorzusehen ist ein flächensparendes Erschließungssystem mit übersichtlicher Gestaltung und ausreichender Dimensionierung des ruhenden Verkehrs.

Die Anbindung des neuen Wohngebiets soll über die 'Konrad-Zuse-Straße' und die 'Heerstraße' über den 'Westring' erfolgen. Nach Angaben des Tiefbau- und Vermessungsamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden soll die Haupteerschließungsstraße des zukünftigen Baugebiets gemäß RAST 06 als Sammelstraße mit einer Breite von 17,50 m ausgebaut werden. Die Anbindung an die 'Konrad-Zuse-Straße' und die 'Heerstraße' soll nach Auskunft des Tiefbau- und Vermessungsamtes über Kreisverkehrsplätze erfolgen. Gemäß der RAST 06 sind Wohnstraßen 14,50 m und private Wohnwege 4,5 - 9,0 m breit auszuführen.

Der Stellplatznachweis ist im Verhältnis 1:1,5 (Wohneinheit zu Stellplatz) gemäß der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden (siehe Anlage 6) zu führen. Bei Wohnwegen unter 5,5 m Breite ist ein Stellplatznachweis im Verhältnis 1:2 zu führen.

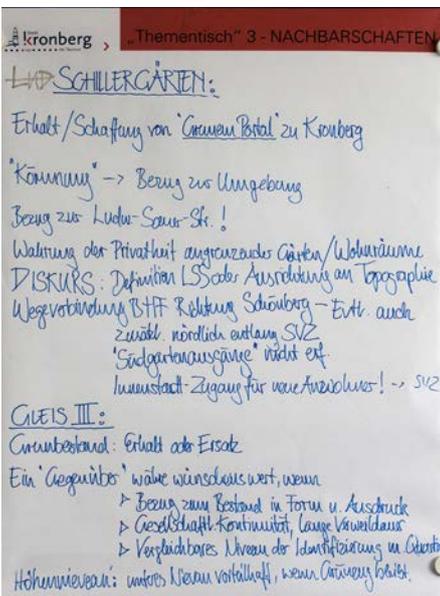
Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV, Rad- und Fußwege

Die Haupteerschließungsstraße des geplanten Baugebiets soll so konzipiert werden, dass diese auch für Linienbusse befahrbar ist (siehe Motorisierter Individualverkehr MIV).

Das geplante Rad- und Fußwegenetz soll vorhandene Strukturen aufgreifen und sich somit in die gewachsene Struktur integrieren.

Beteiligungsergebnisse im Investorenauswahlverfahren (mögliche Textbausteine)

Ergebnisse des Workshops



- Ein „Gegenüber“ wäre wünschenswert, wenn
- » Bezug zum Bestand in Form u. Ausdruck
 - » Gesellschaftliche Kontinuität, lange Verweildauer
 - » vergleichbares Niveau der Identifizierung mit dem Quartier

„Bei der Erschließungsplanung ist eine verträgliche Abwicklung des MIV zu berücksichtigen und eine attraktive Ausgestaltung der Straßenräume zu beachten, insb. bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs und der TG-Zufahrten.“

Zielvorgaben

Städtebau

Wohnformen

Ziel ist es zeitgemäße Wohnformen anzubieten. Der Verteilungsschlüssel sieht ca. 80% Einzel-, Doppel- und Reihenhausbau sowie 20% Mehrfamilienhausbau vor. Dabei sollen maximal 650 Wohneinheiten realisiert werden, die Begrenzung der baulichen Dichte liegt somit bei maximal 30 Wohneinheiten pro Hektar Bruttobauland. Neben gefördertem Wohnungsbau sollen auch seniorengerechte Angebote geschaffen werden. Neben der Umsetzung der kommunalpolitischen Vorgaben sind entsprechende bauliche, soziale und ökologische Qualitätsstandards zu berücksichtigen.

Verkehr

Motorisierter Individualverkehr MIV

Bei der Planung ist auf eine verträgliche Abwicklung des MIV und attraktive Ausgestaltung der Straßenräume zu achten. Vorzusehen ist ein flächensparendes Erschließungssystem mit übersichtlicher Gestaltung und ausreichender Dimensionierung des ruhenden Verkehrs.

Die Anbindung des neuen Wohngebiets soll über die 'Konrad-Zuse-Straße' und die 'Heerstraße' über den 'Westring' erfolgen. Nach Angaben des Tiefbau- und Vermessungsamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden soll die Haupterschließungsstraße des zukünftigen Baugebiets gemäß RAST 06 als Sammelstraße mit einer Breite von 17,50 m ausgebaut werden. Die Anbindung an die 'Konrad-Zuse-Straße' und die 'Heerstraße' soll nach Auskunft des Tiefbau- und Vermessungsamtes über Kreisverkehrsplätze erfolgen. Gemäß der RAST 06 sind Wohnstraßen 14,50 m und private Wohnwege 4,5 - 9,0 m breit auszuführen.

Der Stellplatznachweis ist im Verhältnis 1:1,5 (Wohneinheit zu Stellplatz) gemäß der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden (siehe Anlage 6) zu führen. Bei Wohnwegen unter 5,5 m Breite ist ein Stellplatznachweis im Verhältnis 1:2 zu führen.

Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV, Rad- und Fußwege

Die Haupterschließungsstraße des geplanten Baugebiets soll so konzipiert werden, dass diese auch für Linienbusse befahrbar ist (siehe Motorisierter Individualverkehr MIV).

Das geplante Rad- und Fußwegenetz soll vorhandene Strukturen aufgreifen und sich somit in die gewachsene Struktur integrieren.

Vorstellung überarbeitetes Verkehrsgutachten

Gesamtverkehrsaufkommen durch Rahmenplan

An Werktagen mit Konzertereignis - „worst-case“

Kammermusiksaal:	231		8
Hotel:	192		16
Studien- u. Verwaltungszentrum:	65		2
Büro Baufeld III:	111		6
Büro Baufeld VI (BHF-Platz):	124		9
Bahnhofsgebäude:	79		7
Wohnen Baufeld V:	155		10
Wohnen Baufeld VI:	132		8
Gesamt / 24 h:	1.092 Pkw	+	66 LKW = 1.158

Ergebnis Prognose Gesamtverkehr

Höchster Belastungsfall: Spitzenstunde / Verkehre jeweils beide Fahrtrichtungen

Schillerstraße:	7:15 - 8:15 Uhr
315 PKW davon 10 LKW	(+17 / +0)
Bahnübergang:	17:45 - 18:45 Uhr
335 PKW davon 17 LKW	(+28 / +0)
Bahnhofstraße:	7:45 - 8:45 Uhr
400 PKW davon 25 LKW	(+28 / +3)
Ludwig-Sauer-Straße:	7:15 - 8:15 Uhr
93 PKW davon 2 LKW	(+27 / +0)

Vorstellung überarbeitetes Verkehrsgutachten

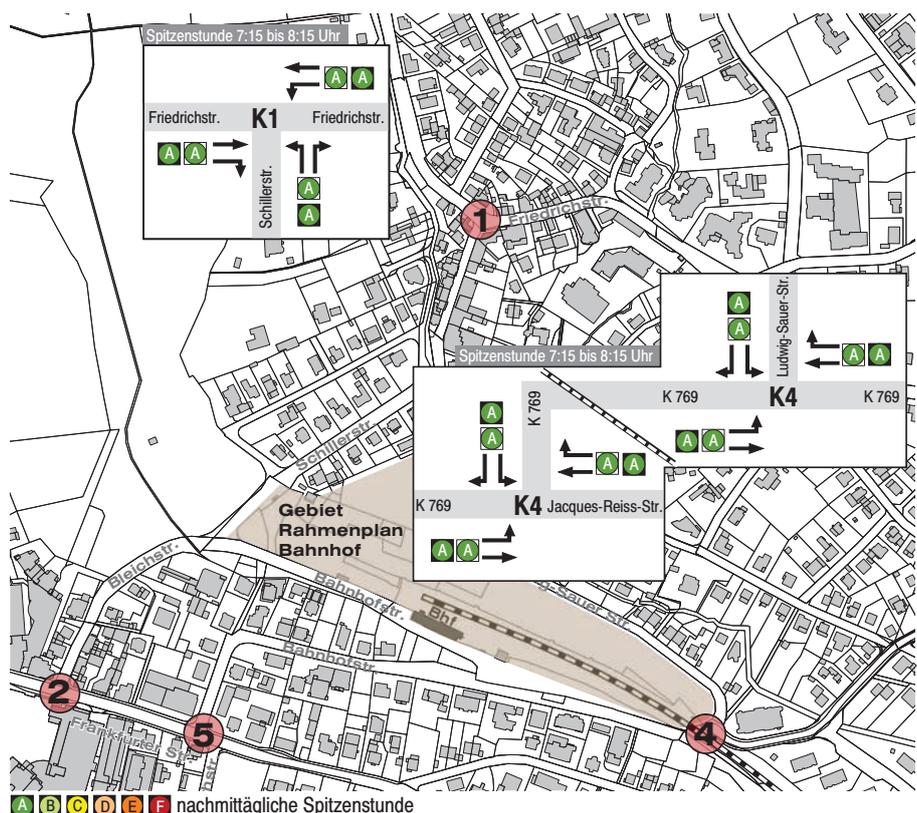
Fazit

bezüglich des Verkehrsflusses

- » geringe Belastungszunahme während der Spitzenstunden an den Knotenpunkten von ca. 2-10 % durch zusätzliches Verkehrsaufkommen nach Umsetzung aller Baufelder
- » Zusatzverkehr kann selbst zur Spitzenstunde überwiegend mit sehr guter Qualität (Verkehrsqualitätsstufe A) abgewickelt werden

Auswirkungen auf die Nachbarschaft

- » Gutachterliche Betrachtung im Bauleitplanverfahren
- » Für Baufeld II erfolgt und berücksichtigt
- » Auswirkungen voraussichtlich gering, wegen der geringen Verkehrszunahmen, insbesondere in den Nachtstunden



Zusammenfassung/Ausblick

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens fließen - wie bereits beschrieben - in das weitere Planungsverfahren ein (Investorenauswahl-/ Bebauungsplanverfahren) bzw. werden auf städtischer Ebene diskutiert (Stadtverordnetenversammlung):

Investorenauswahlverfahren

- » Fast alle erarbeiteten Aspekte und Themen können im Investorenauswahlverfahren (Gleis 3) und als Anregung für den Investor Wilma Wohnen GmbH (Schillergärten) einfließen
- » die 2 Sachverständigen Dr. Christian Glossner und Bethold Hackl wurden im Rahmen des Workshops als Vertreter der Bürgerschaft gewählt und begleiten das Investorenauswahlverfahren für Gleis 3

Bebauungsplanverfahren

im Rahmen des Bauleitverfahrens werden die angesprochenen Fachthemen auf Basis des Bau- und Planungsrechts untersucht und ggf. durch Fachplanungen verifiziert wie z.B. Umgang mit ruhendem Verkehr, ggf. Erschütterungsschutz, Nahversorgung

Stadtverordnetenversammlung

- » Einzelne - im Workshop genannte - Aspekte werden in der Stadtverordnetenversammlung thematisiert/ diskutiert
- » aus dem Themenfeld Gesamtwirkung
 - » unterschiedliche Vorstellungen zur Infrastruktur: keine Konkurrenz zur Altstadt, keine Gastronomie, keine Nahversorgung vs. kleine Einkaufsmöglichkeiten, kleines Café oder Lokal, wenn keine Konkurrenz zur Altstadt
 - » Nahwärmenetz
- » aus dem Themenfeld Nachbarschaften
 - » Kronberg und der Ortsteil Schöenberg sollen durch das Quartier zusammenwachsen
 - » vielfältiges Angebot schaffen, um eine breite Zielgruppe anzusprechen

Beschlusslage

Aspekte, die durch Beschlüsse fixiert sind wie z.B. die beschriebenen Kennwerte, finden keine weitere Berücksichtigung

Weiteres Vorgehen

- » Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu Gleis 3 und Schillergärten
- » Ausstellung der Beiträge aus dem Investorenauswahlverfahren zu Gleis 3
- » Vorstellung des überarbeiteten Entwurfs durch den Investor Wilma Wohnen GmbH



stadt.bau.plan.

Magistrat der Stadt Kronberg
Katharinenstraße 7
61476 Kronberg im Taunus

Tel: 0 61 73/703-0
Fax: 0 61 73/703-1900

stadt@kronberg.de
www.kronberg.de

Stadtbauplan GmbH
Rheinstraße 40 - 42
64283 Darmstadt

Tel: 06151 - 99 57 0
Fax: 06151 - 99 57 30

bbk@stadtbauplan.de
www.stadtbauplan.de