Stadtentwicklungskonzept Kronberg

2. Forum am 07.11.2015

Wohnen/Landschaft/Gewerbe

2. Forum Stadtentwicklung am 07.11.2015

16:00 Begrüßung (Bürgermeister K. E. Temmen)

Einführung (Erster Stadtrat J. Odszuck)

16:20 Berichte zum Sachstand

Landschaft: Ch. Filip
Gewerbe: I. Richter
Wohnen: E. Mayer-Kalentzi

Nachfragen und Diskussion

18:00 Kurzberichte von den Rundgängen
Ausblick auf die Weiterarbeit

18:15 Einladung: Poster, Gespräche und Kommentare zum Sachstand
- mit einem Glas Wein -
(Raum Herzberg im Obergeschoss)

19:00 Ende

2. Forum Stadtentwicklung: Einführung

Anlass für das Stadtentwicklungskonzept

wo sind wir gestartet?

Methodik des Konzepts, Funktionsweise

Was wird das Ergebnis sein

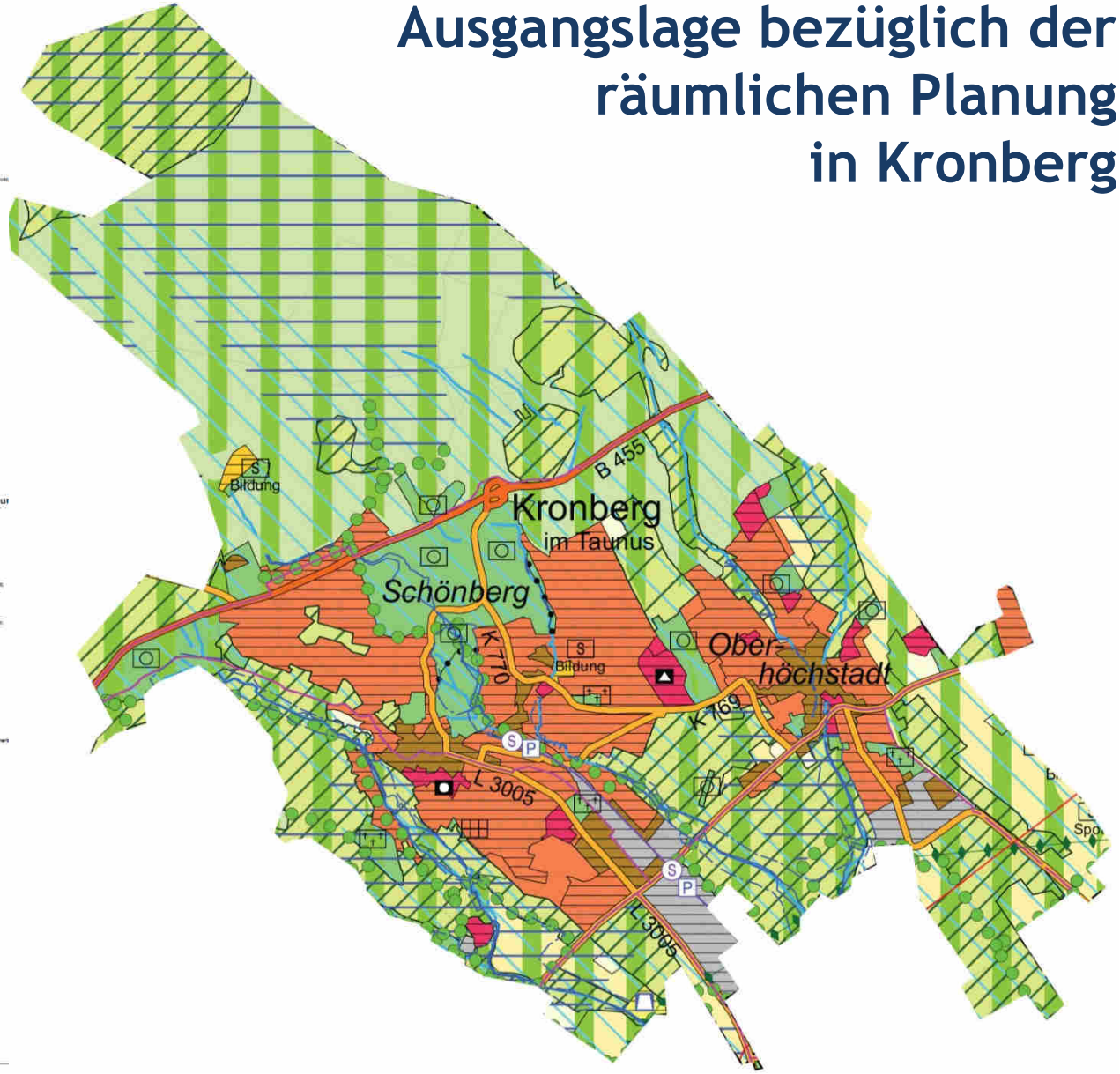
Arbeitsauftrag durch die Stadtverordnetenversammlung

Ziel der Arbeit, Schranken

Arbeitsstand, Prozess

Was wurde gemacht, wie ist der Prozess bislang verlaufen

Anlass für das Stadtentwicklungskonzept

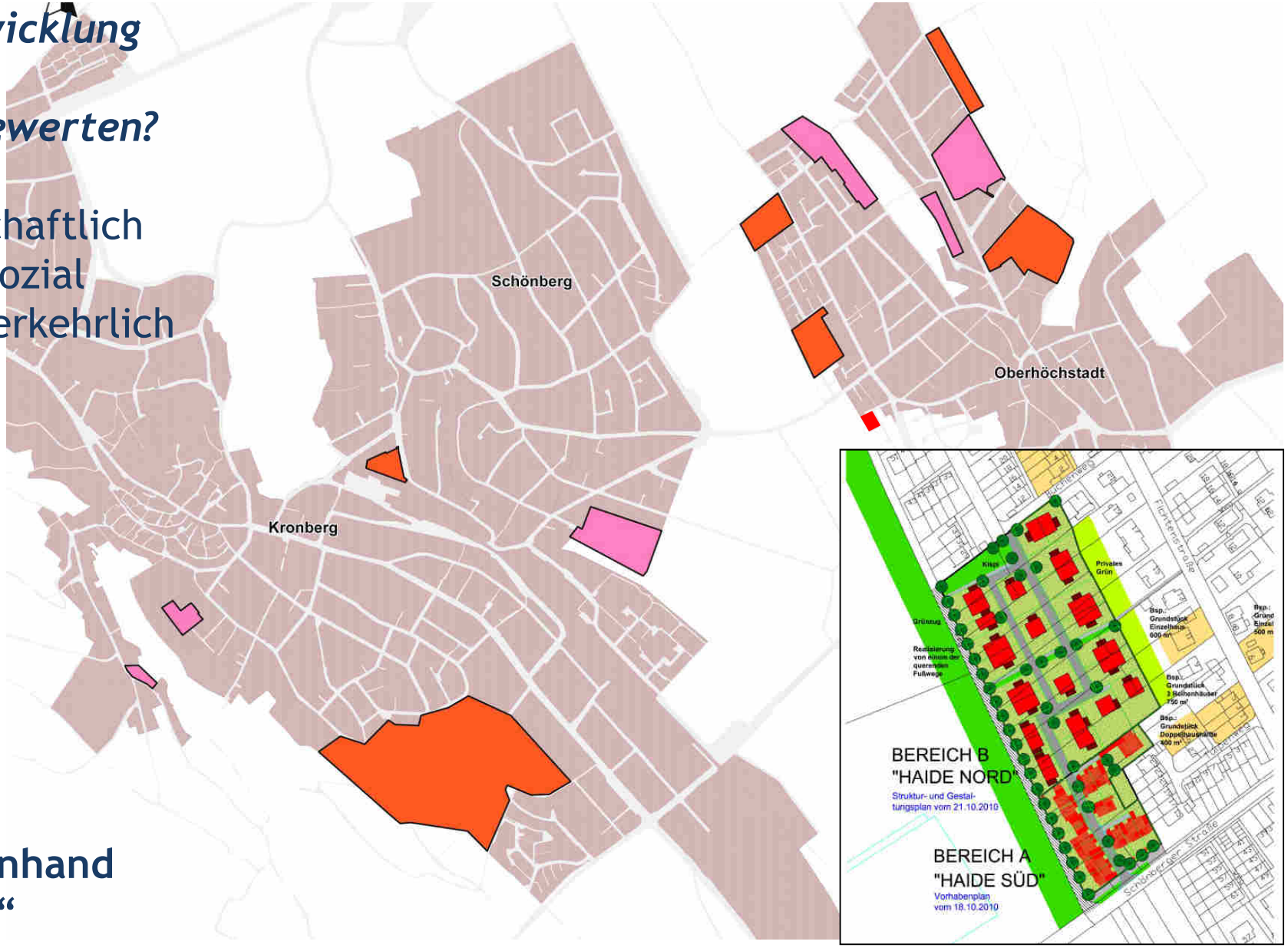


Ausgangslage bezüglich der räumlichen Planung in Kronberg

Methodik des Stadtentwicklungskonzepts

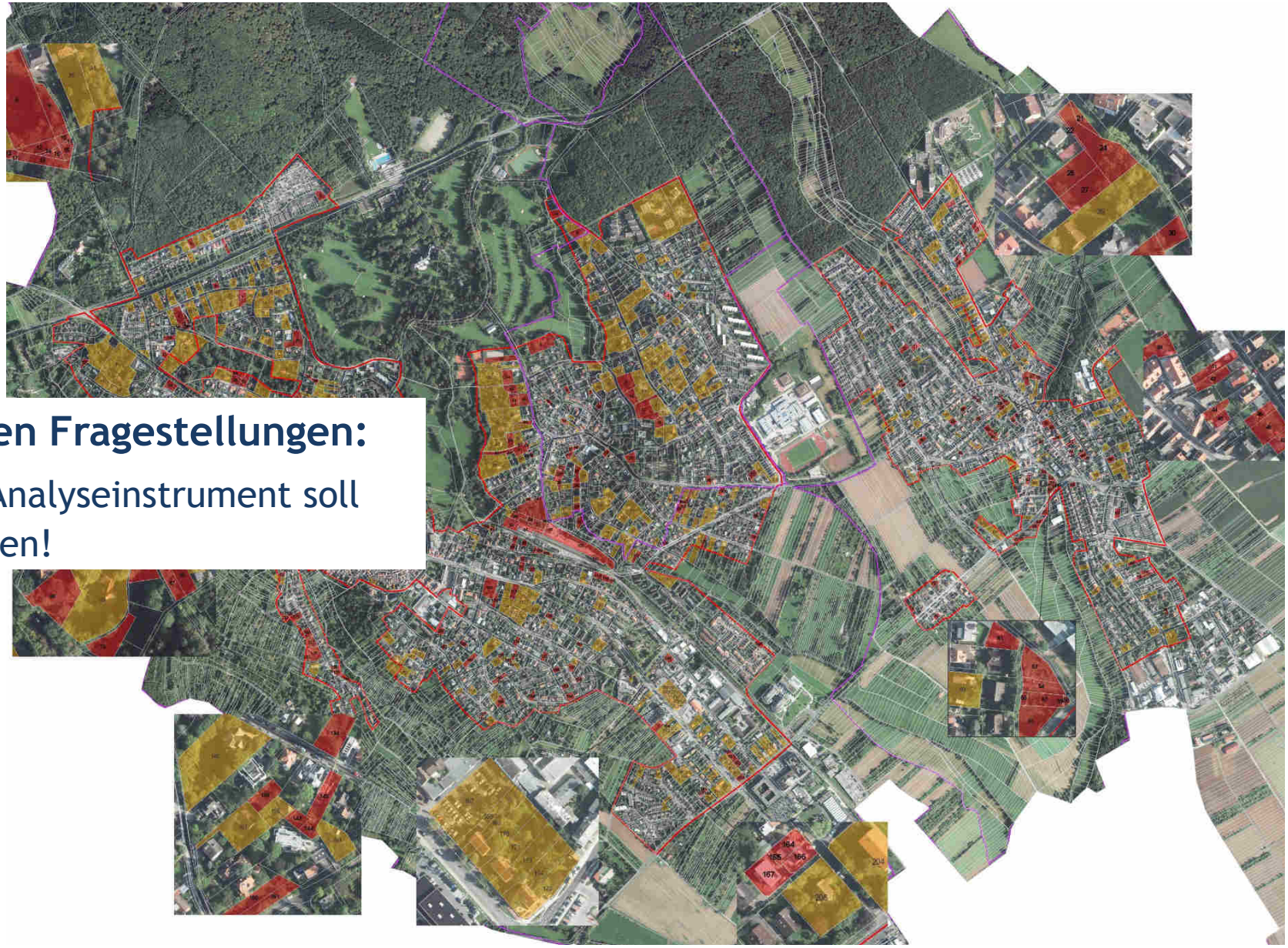
Wie ist diese Entwicklung im Vergleich zu Alternativen zu bewerten?

- Ökologisch-landschaftlich
- Gesellschaftlich-sozial
- Infrastrukturell-verkehrlich
- Wirtschaftlich



Vergleichbarkeit anhand von „Steckbriefen“

Methodik des Stadtentwicklungskonzepts

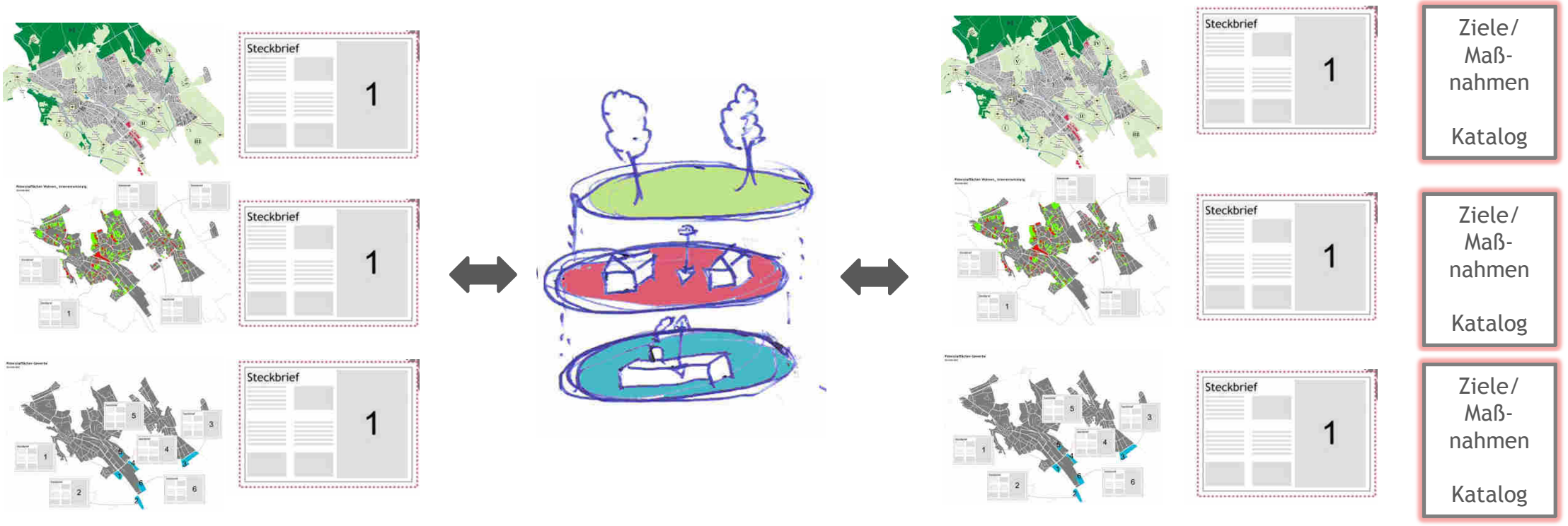


Bei raumbezogenen Fragestellungen:

→ systematisches Analyseinstrument soll entwickelt werden!

Methodik des Stadtentwicklungskonzepts

Zusammenfassung der Ergebnisse



1 Systematische Zusammenfassung

2.Konflikte & Synergien

3. Endprodukt mit:

Themenbezug: konkretisierte Ziele

Handlungsbezug: Empfehlungen

Raumbezug: Flächen und Räume

UK5 Allgemein 3

Knippenberger, Ute; 29.04.2016

Methodik des Stadtentwicklungskonzepts

Vorgehensweise, Aufbau

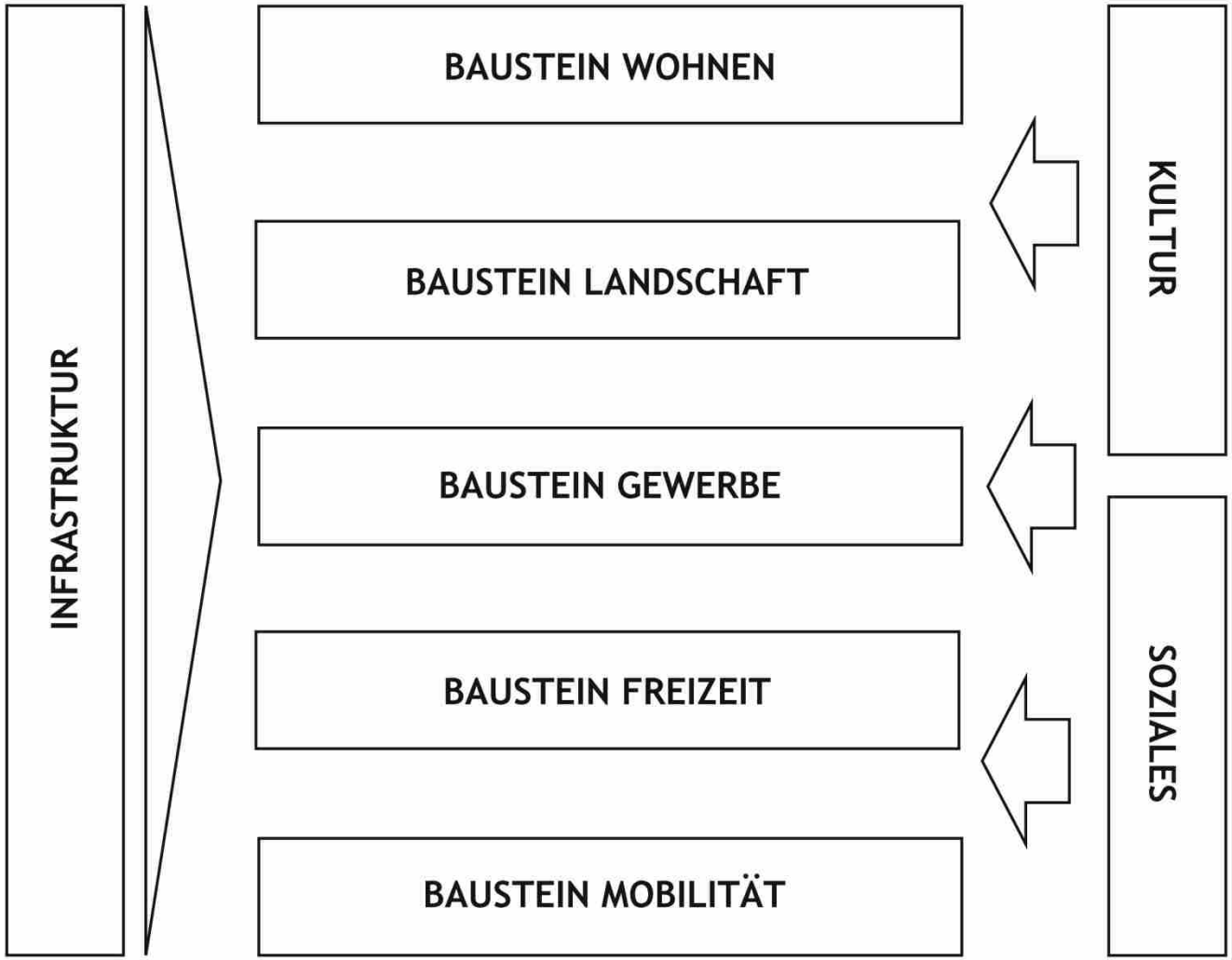
Aufbau in Bausteinen

Erarbeitung in Themengruppen

Analysen und Ergebnisse überlagerbar

Querschnittsthemen fließen ein

weitere Bausteine denkbar



Auftrag durch die Stadtverordnetenversammlung

Ausgangspunkt

Kein Anfang bei „null“

Keine Leitbilddiskussion!

→ Das System der Strategischen Ziele der Stadt Kronberg i.T.

Spielregeln und Rahmenbedingungen

Handlungsspielräume

- Einfluss auf laufende Projekte und Prozesse
- Rahmen bestehender Beschlusslagen
- Entscheidungsbefugnisse

Abgestimmter Prozess

- Akteure im SEK
- Kommunikation, „Verzahnung“ mit den gewählten Gremien

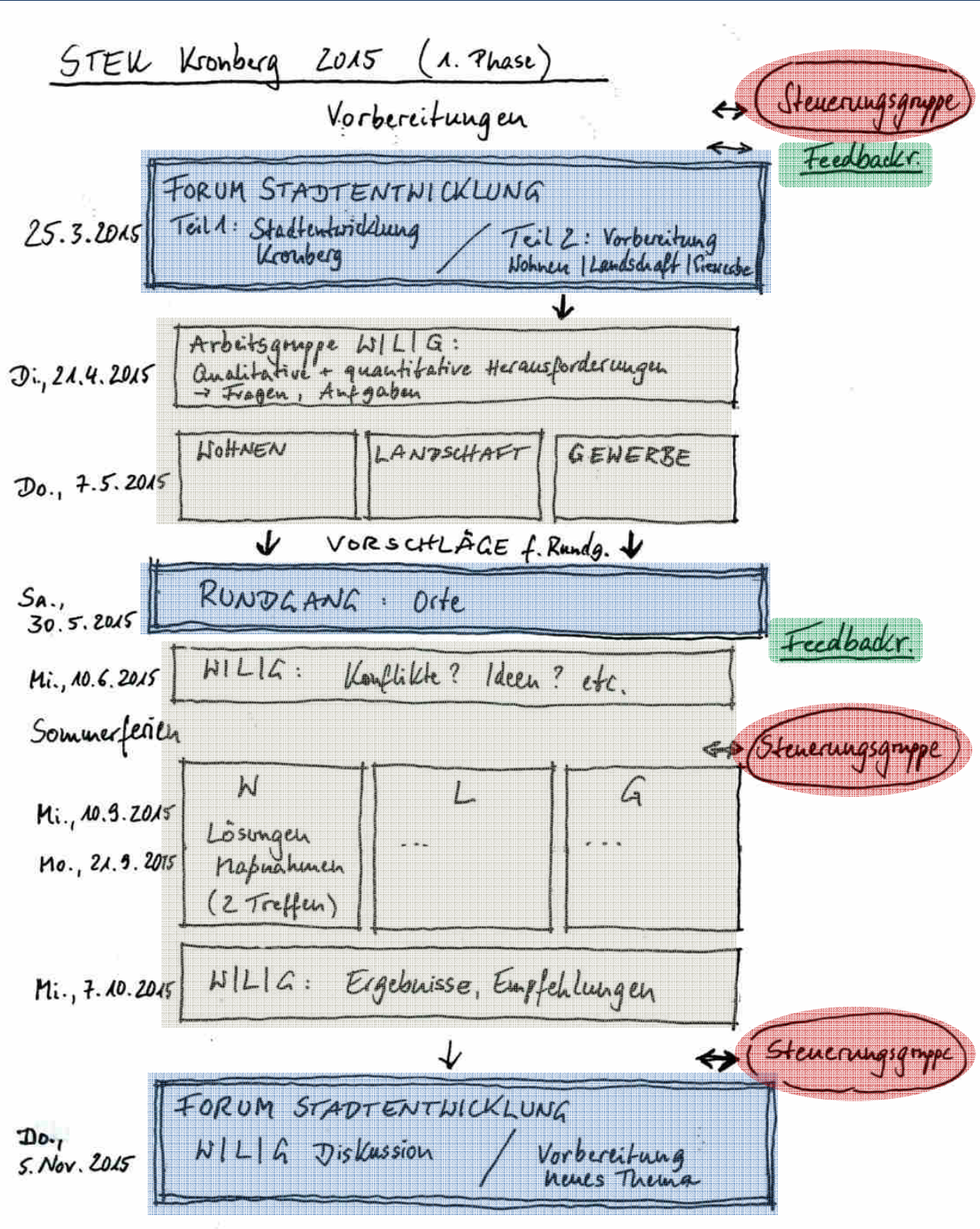
Stadt Kronberg im Taunus

Öffentliche Diskussionen

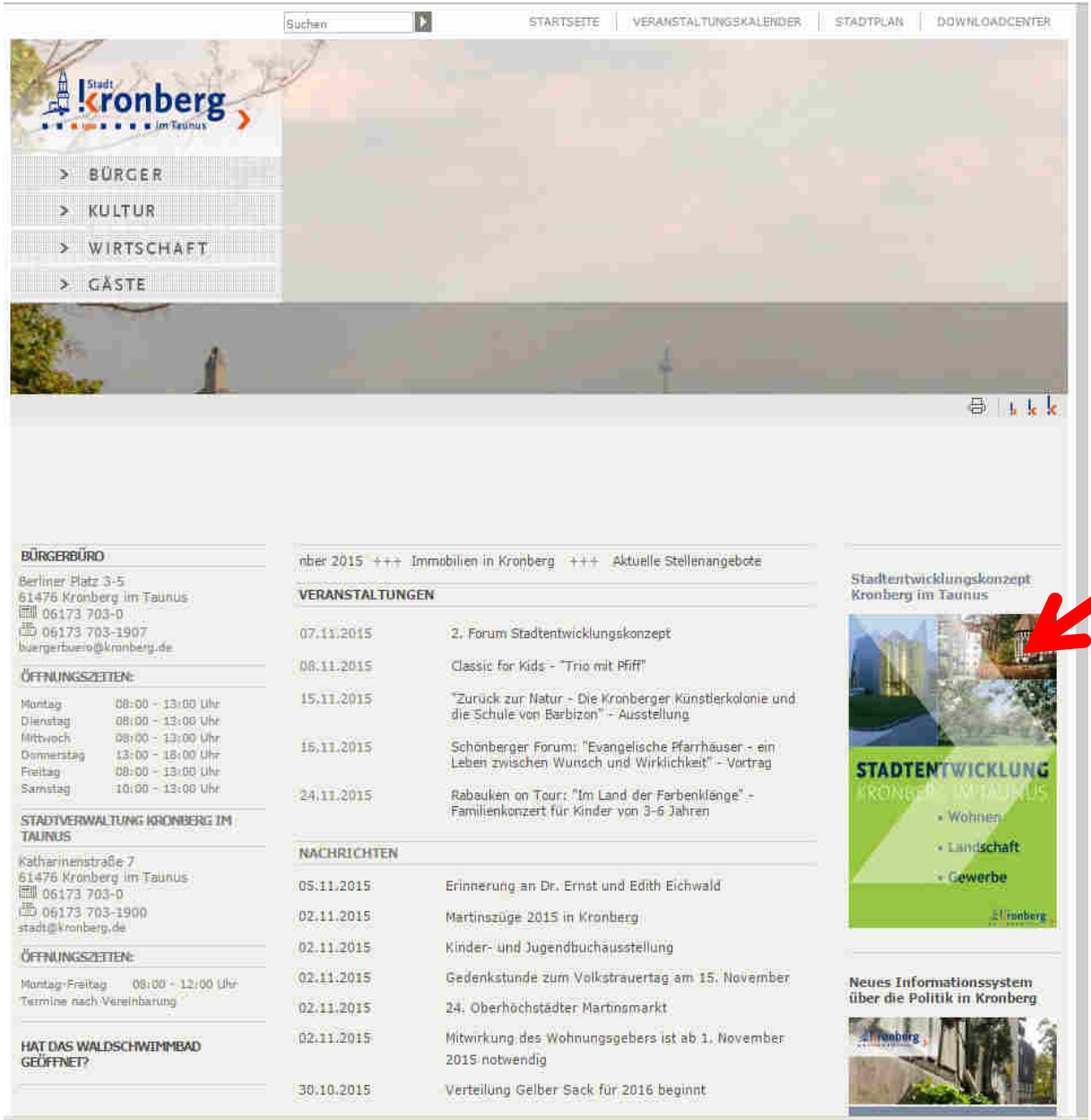
Arbeitsgruppe
Bürgerschaft + Fachleute

Politische Kommunikation

Rückmeldungen Prozess



Stadtentwicklungskonzept - Online



weiterführende Informationen

UK6

Auftrag/ Anlass zum Handeln

Warum Landschaft diskutieren?

Stetig zunehmende Nutzungsansprüche an die Landschaft (Fläche), die untereinander konkurrieren.

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft aufgrund ihres Eigenwertes und als Garant für eine intakte Umwelt.

Ökologie:

Verantwortlicher Umgang mit den natürlichen Ressourcen ist die unerlässliche Grundlage für die Sicherung der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Eingriffe in den Naturhaushalt erfordern daher eine systematische Planung und Interessensabwägung. Das Kronberger Landschaftsbild als wesentlicher, identitätsstiftender Aspekt ist hierbei handlungsleitend, soll bewahrt und zur Geltung gebracht werden.

Gesellschaft:

Die Alleinstellungsmerkmale Kronbergs als attraktiver Wohn- und Lebensort in der Region sind als Standortfaktor und für die gesellschaftliche Wertigkeit zu sichern und zu nutzen.

Stadtentwicklung:

Erarbeitung von Konzeptionen und Teilplanungen zum Thema Landschaft in Kronberg im Taunus, die als Planungsgrundlage und Orientierung stadtpolitischen Handelns dienen.

UK6 Allgemein 2 (Reduktion für all TG)

Knippenberger, Ute; 29.04.2016

Übergeordnete Zielstellung

Oberziel der AG Landschaft

„Landschaft“ in und um Kronberg i. T. ist ein identitätsstiftendes Merkmal und ein wesentlicher Grund für die Attraktivität des Standortes. Kronberg i. T. soll sich auch künftig als „grüne“ Stadt im „Grünen“ in der Region hervorheben.

Kernfrage

Wie kann der „Grüncharakter“ Kronbergs auch für die Zukunft gewahrt und weiterentwickelt werden?

Vorgehensweise

- Abgrenzung relevanter Themenschwerpunkte
- Konkretisierung entsprechender Ziele und Handlungsbedarfe
- Festlegen von Prioritäten (räumlich und zeitlich)

Erste Eindrücke

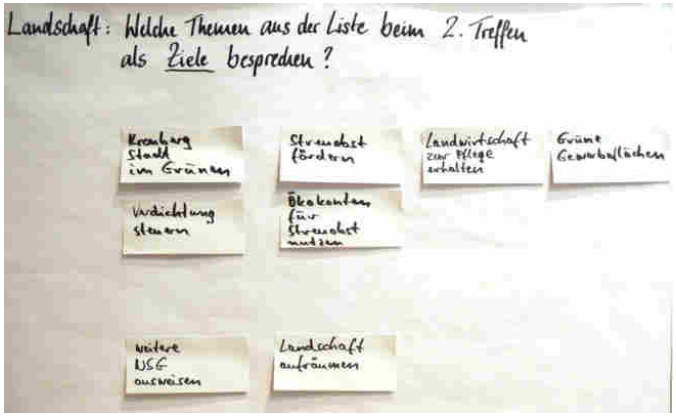
Stärken/ Schwächen

Themenfindung und Handlungsfelder

Welche (Grün-) Themen?

Landschaftserlebnis

- Blickachsen
- Ortsränder und -zufahrten
- Zuwegungen
- Grünzüge/Freizeitachsen



Landschaftsökologie

- Grünkorridore & Biotopverbund
- Biotopschutz
- Kalt- und Frischluftschneisen

Landschaftspflege

- Bäche & Talräume
- Streuobst

Analyse Landschaftserlebnis

Visuelle Eindrücke

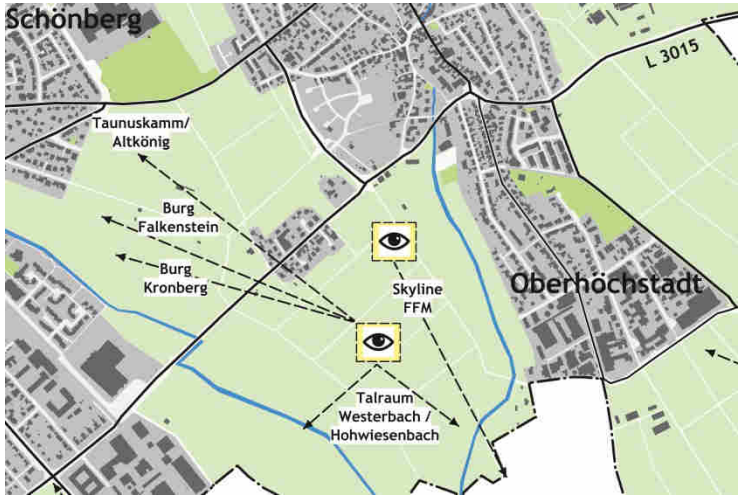
- *Blickachsen*
- *Positiv- /Negativbeispiele*
- *Ortsentrees*
- *Siedlungsränder*
- *Zuwegungen*

Analyse Landschaftserlebnis

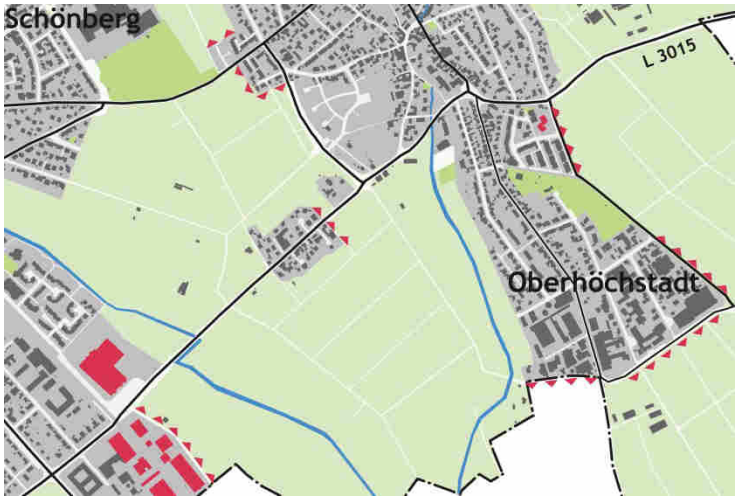
Arbeiten am Plan (Beispiele)

1. *Blickachsen*
2. *Ortsränder, Fernwirkung Gebäude*
3. *Zuwegungen*
4. *Freizeitachsen*

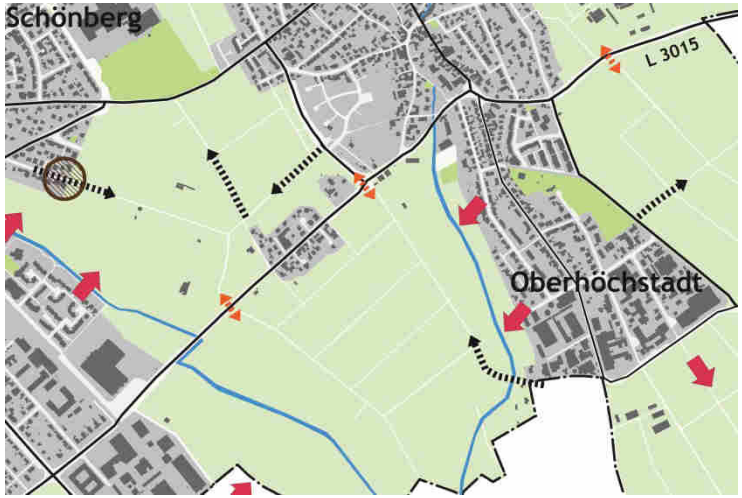
1.



2.



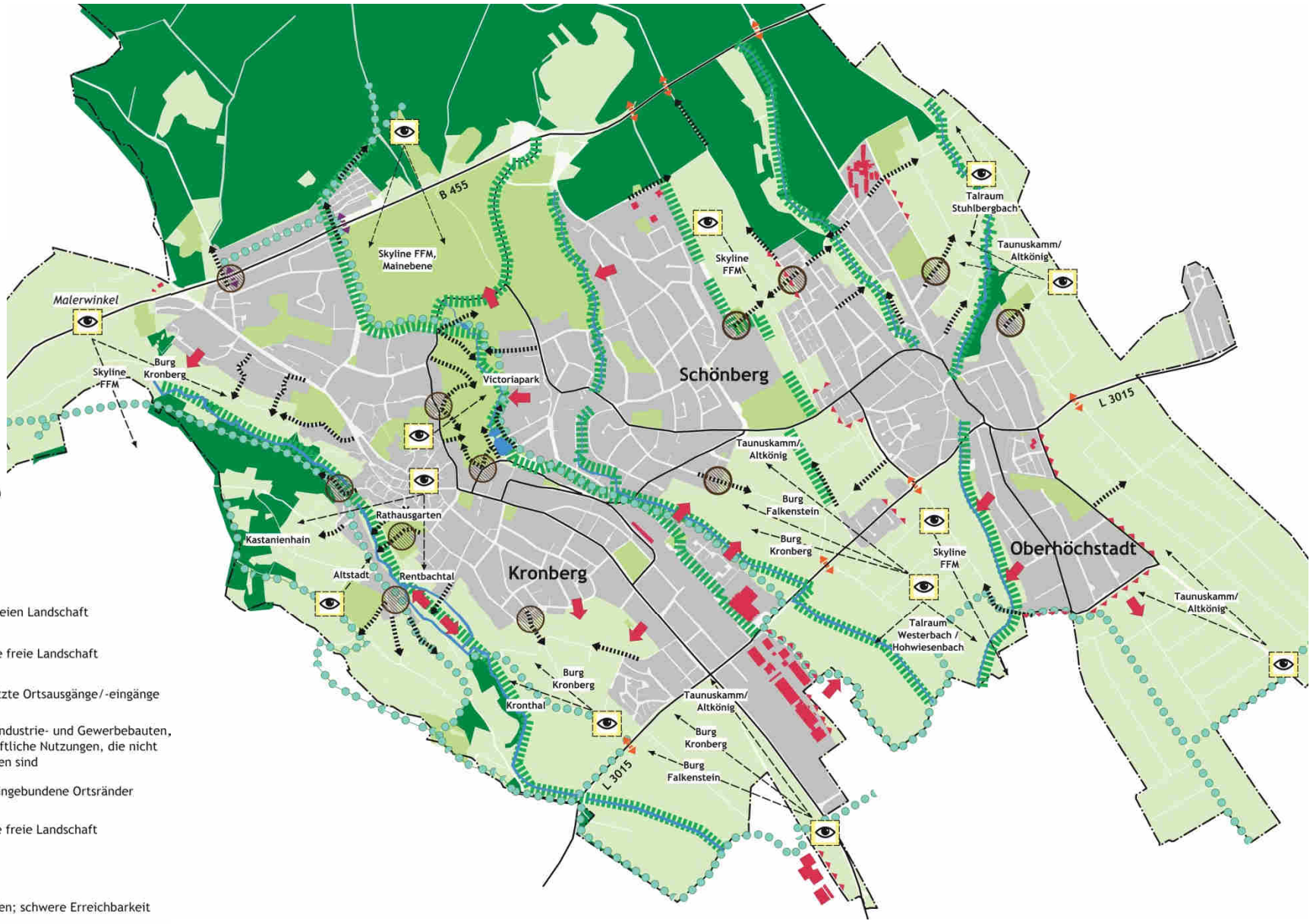
3.



4.

Analyse Landschaftserlebnis - ERGEBNIS

Gesamtplan



Legende

- Siedlungsbreich
- Aussenbereich - Offenland
- Aussenbereich - Wald
- Gemarkungsgrenze
- Fliessgewässer
- Hauptverkehrsachsen
- Vorranggebiet für Regionalparkkorridor (RegFNP)
- Parkanlagen, Sport- und Spielplätze, Friedhöfe
- Grünzüge
- Besondere Blickbeziehungen (Sichtachsen) der freien Landschaft
- Zuwegungen (befestigt) vom Siedlungsrand in die freie Landschaft
- Von Fuß-/Spaziergängern besonders häufig genutzte Ortsausgänge/-eingänge
- Visuelle Störungen des Landschaftsbildes durch Industrie- und Gewerbebauten, großformatige Wohnbebauung oder landwirtschaftliche Nutzungen, die nicht oder nur zum Teil landschaftsgerecht eingebunden sind
- Nicht oder nur unzureichend in die Landschaft eingebundene Ortsränder
- Fehlende oder unzureichende Zuwegungen in die freie Landschaft
- Vorhandene Querungen von Verkehrswegen
- Fehlende Querungen oder fehlende Querungshilfen; schwere Erreichbarkeit und Isolation von Freiräumen

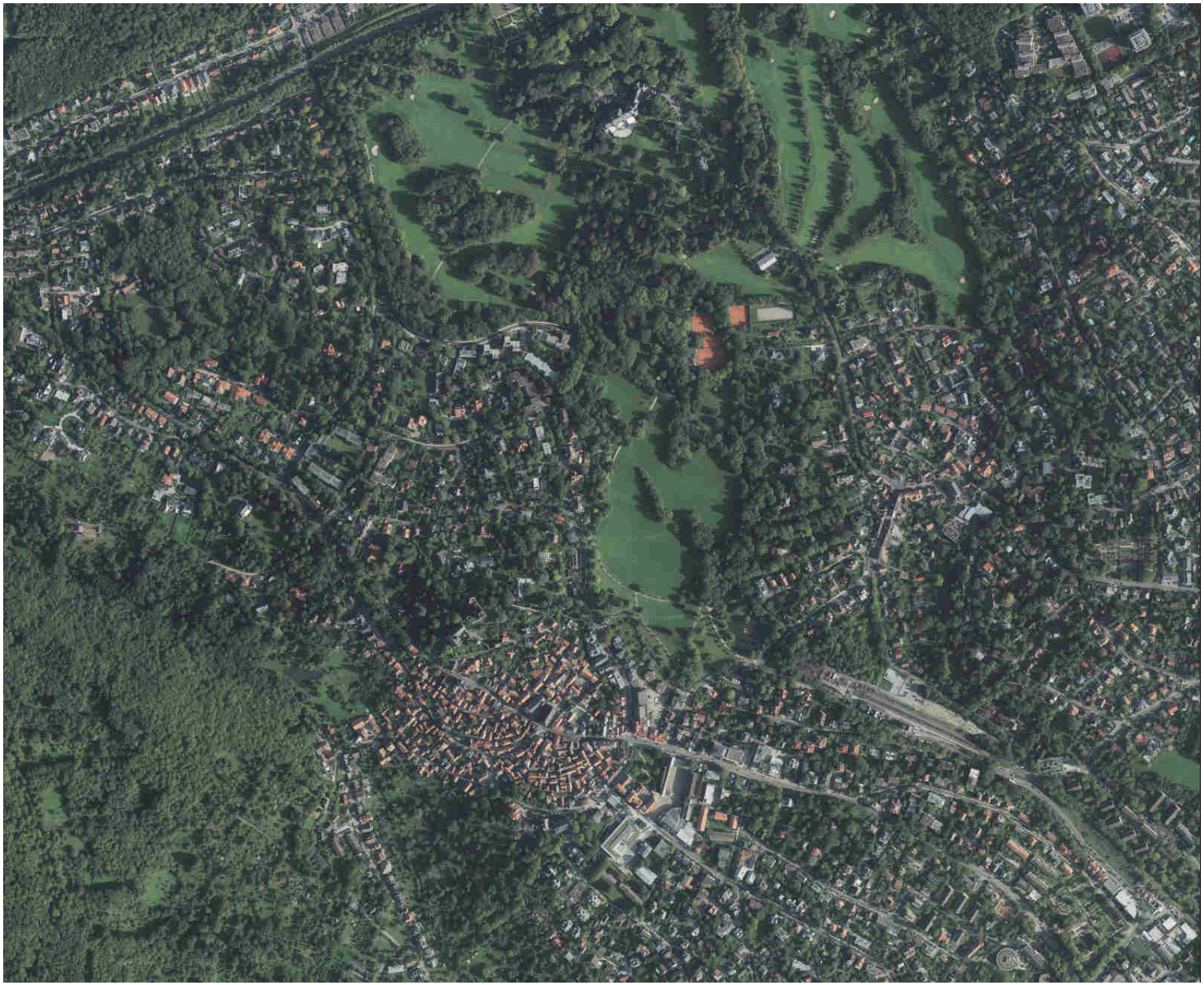
UK3 Landschaft 1

Knippenberger, Ute; 29.04.2016

Analyse Landschaftsökologie

Ökologische Beziehungen

- *Grünkorridore / Biotopverbund*
- *Biotopschutz*
- *Kalt- und Frischluft-schneisen*

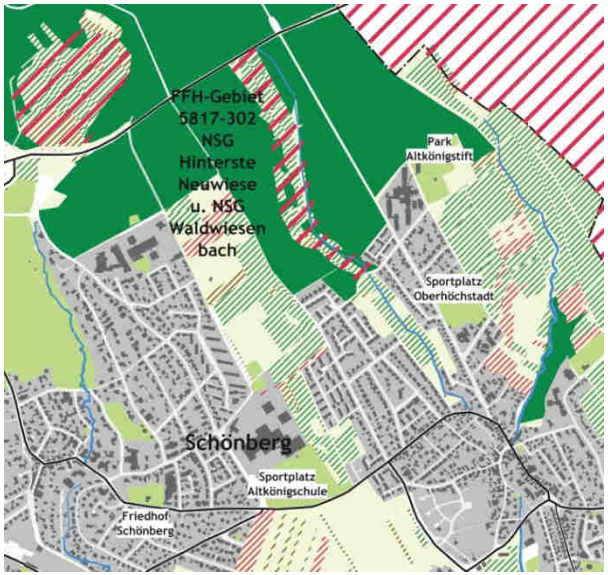


Analyse Landschaftsökologie

Arbeiten am Plan (Beispiele)

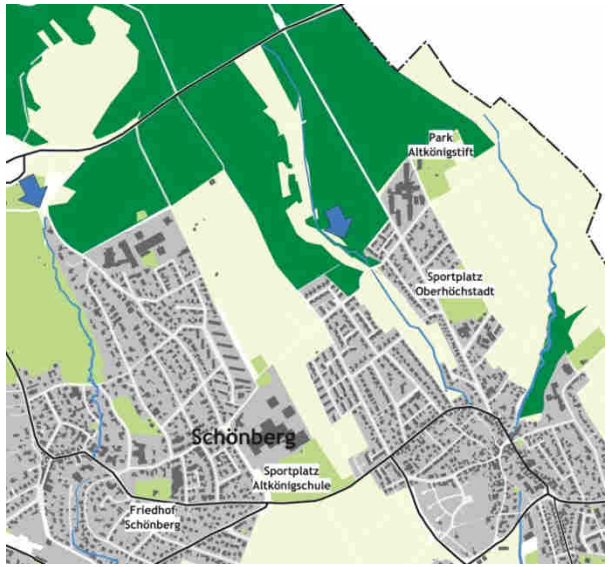
1. *Schutzgebiete, geschützte Biotope*
2. *Grünkorridore, Biotopverbund*
3. *Kalt- und Firschluftschneisen*

1.



2.

3.

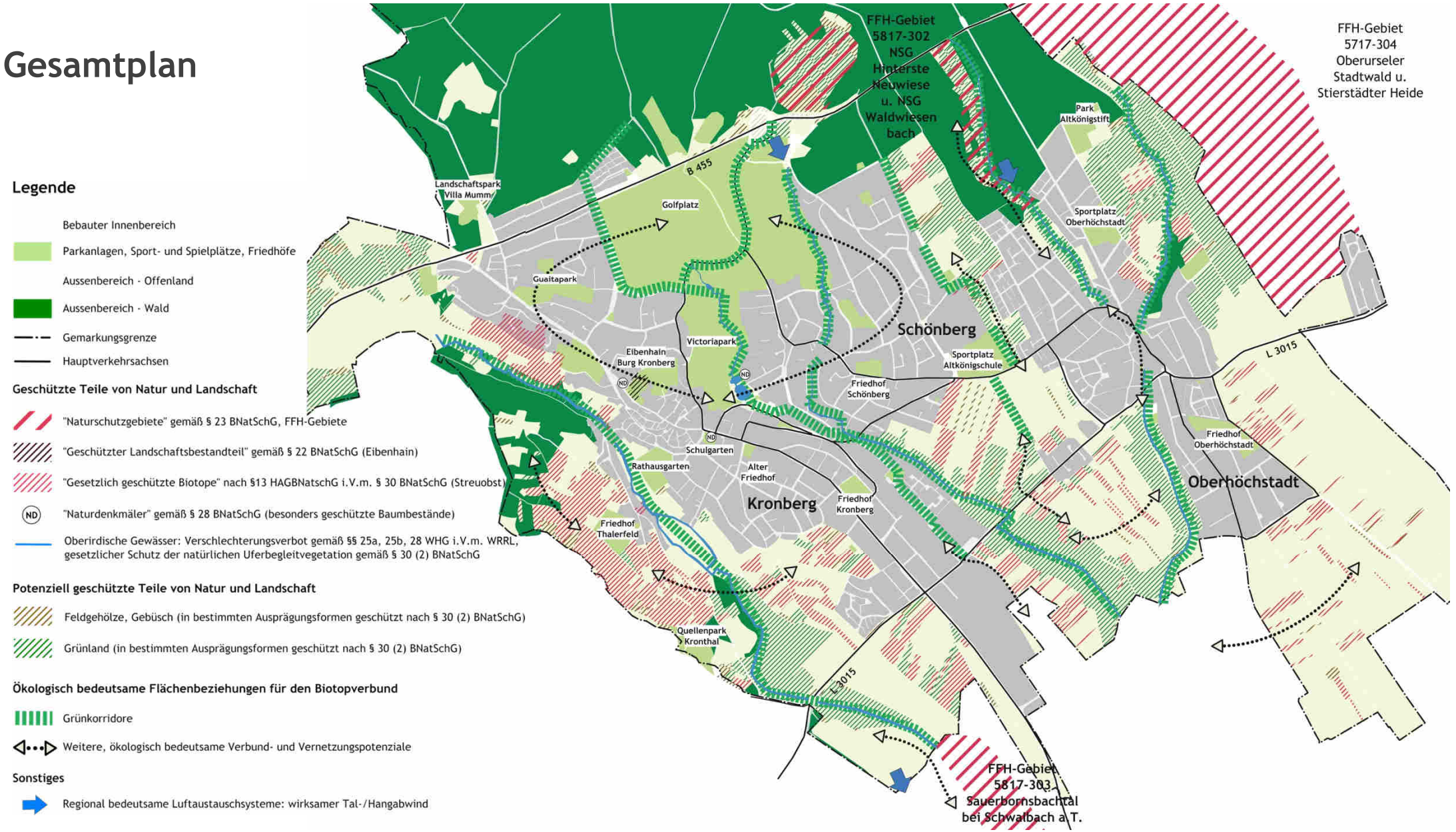


UK4 Landschaft 2 (Ausschnitt)

Knippenberger, Ute; 29.04.2016

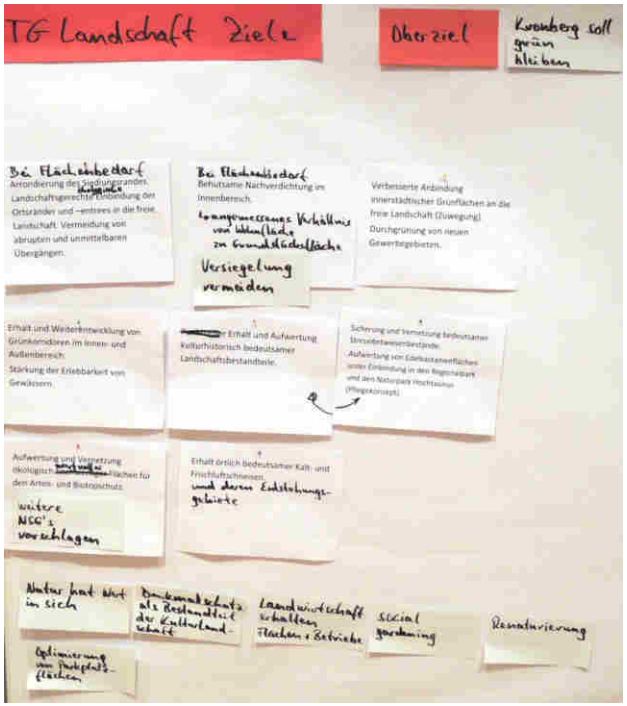
Analyse Landschaftsökologie - ERGEBNIS

Gesamtplan



Zielkonkretisierung - ERGEBNIS

Wesentliche Ziele zur Aussen-entwicklung



- Bei Flächenbedarf: Landschaftsgerechte Einbindung der Siedlungsränder in die freie Landschaft.
- Verbesserte Anbindung innerstädtischer Grünflächen an die freie Landschaft (Zuwegung).
- Durchgrünung von neuen Gewerbegebieten.
- Erhalt und Weiterentwicklung von Grünkorridoren.
- Stärkung der Erlebbarkeit von Gewässern.
- Sicherung und Vernetzung bedeutsamer Streuobstwiesen-bestände. Erhalt und Aufwertung von Edelkastanienflächen (beides ist historisches Kulturgut!).
- Aufwertung und Vernetzung von Flächen für den Arten- und Biotopschutz. Weitere Flächen zum Schutz ausweisen.
- Erhalt örtlich bedeutsamer Kalt- und Frischluftschneisen und deren Entstehungsgebiete.
- Landwirtschaft mit Flächen und Betrieben erhalten.

Erste Handlungsempfehlungen - ERGEBNIS

Räumlich konkrete Empfehlungen

- **Ortsentrees** Eschborn-Süd, Oberurseler Straße und Bahnhof aufwerten.
- **Ortsrand** Oberhöchstadt-Süd aufwerten.
- **Zuwegungen** in den Stadtwald über die B455 verbessern.
- **Grünkorridor** vom Victoriapark über das künftige Bahnhofsareal in die Westerbachaue entwickeln.
- **Talraum** Rentbach mit einer Rückverlegung des Baches in das Taltiefste aufwerten.

Perspektive Innenentwicklung (Ausblick)

- **Bei Flächenbedarf:** Behutsame Nachverdichtung im Innenbereich. Berücksichtigung eines angemessenen Verhältnisses von überbauter Fläche zur Grundstücks-freifläche.

Auftrag/ Anlass zum Handeln

Warum Entwicklung Gewerbe:

Anfragen Kronberger Gewerbetreibender nach neuen Flächen & Expansionsmöglichkeiten

Anfragen externer Firmen nach Gewerbestandorten in Kronberg

<u>Ökonomie:</u>

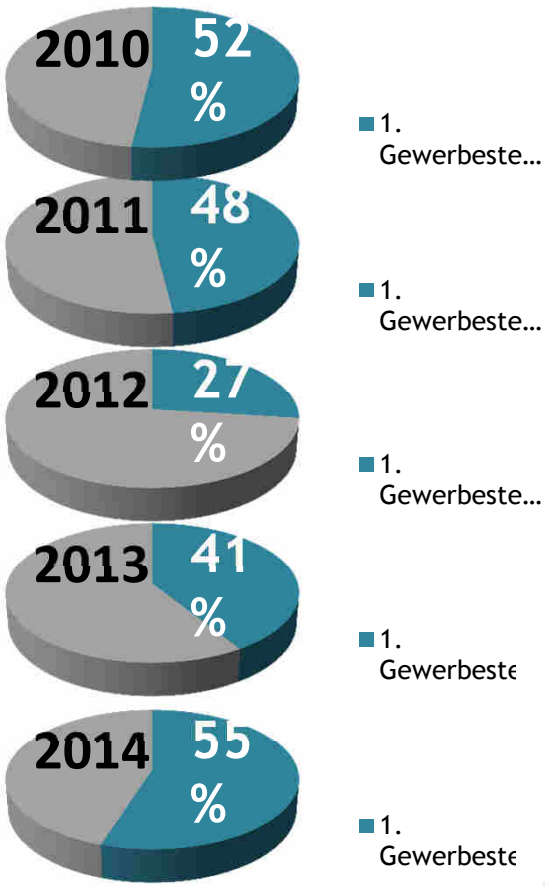
Die Konsolidierung des städtischen Haushalts ist ein primäres Ziel für Politik und Verwaltung. Alle geeigneten Maßnahmen zu ergreifen, die den Standort im Sinn der Nachhaltigkeit stärken.

<u>Stadtentwicklung:</u>

Die Erarbeitung von Gesamtkonzeptionen für die Entwicklung des Wirtschafts- und Gewerbestandortes dient als Orientierung stadtpolitischen Handelns..

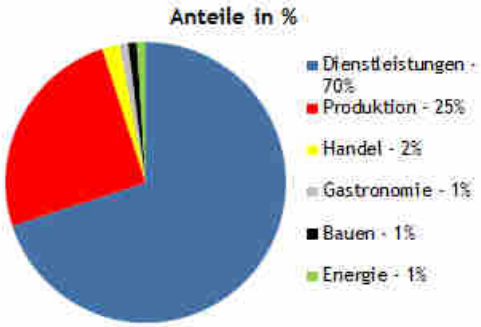
Fragen/ Stärken-Schwächen

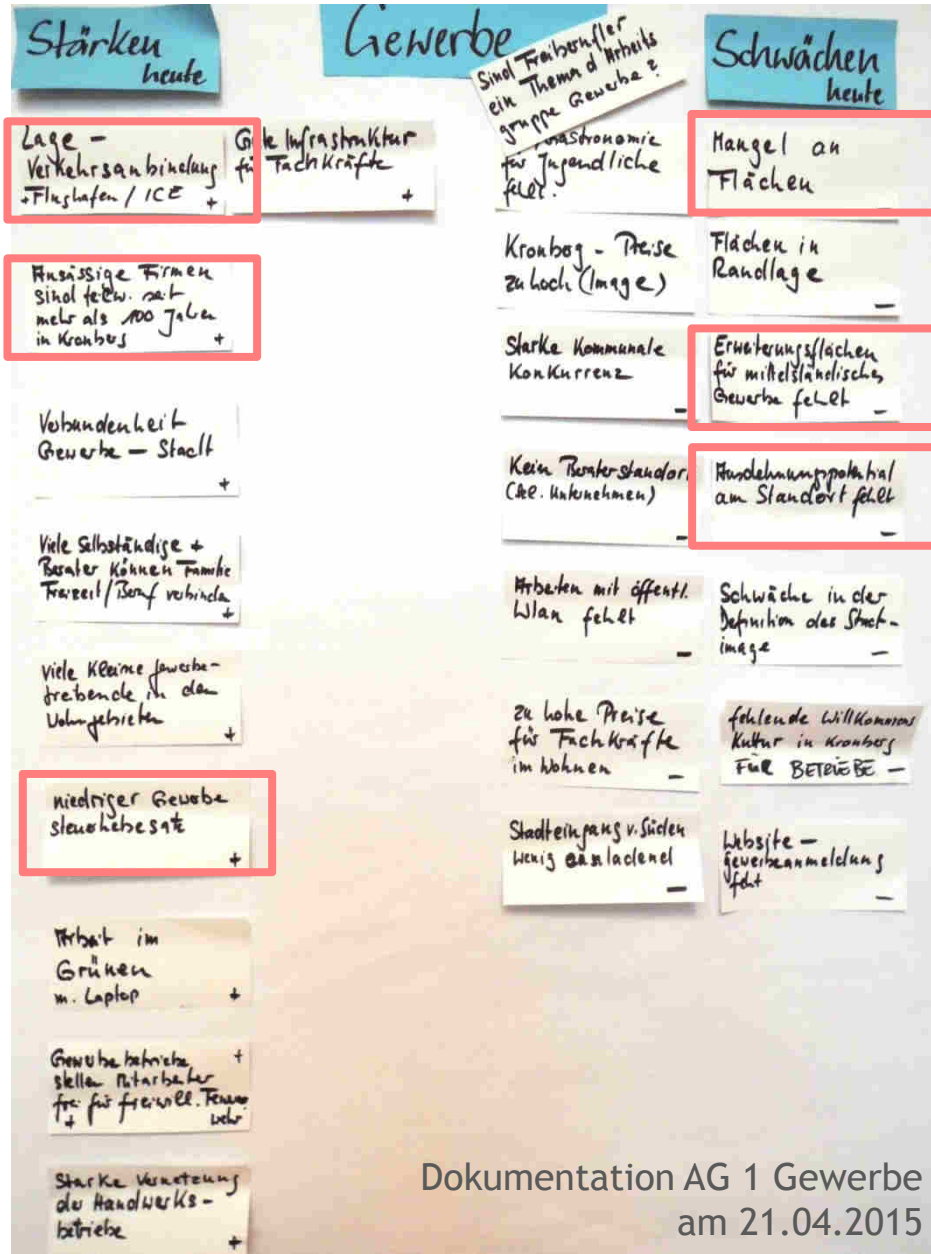
Steueraufkommen Kronberg:
- Anteil Gewerbesteuer-



Branchenmix Kronberg:

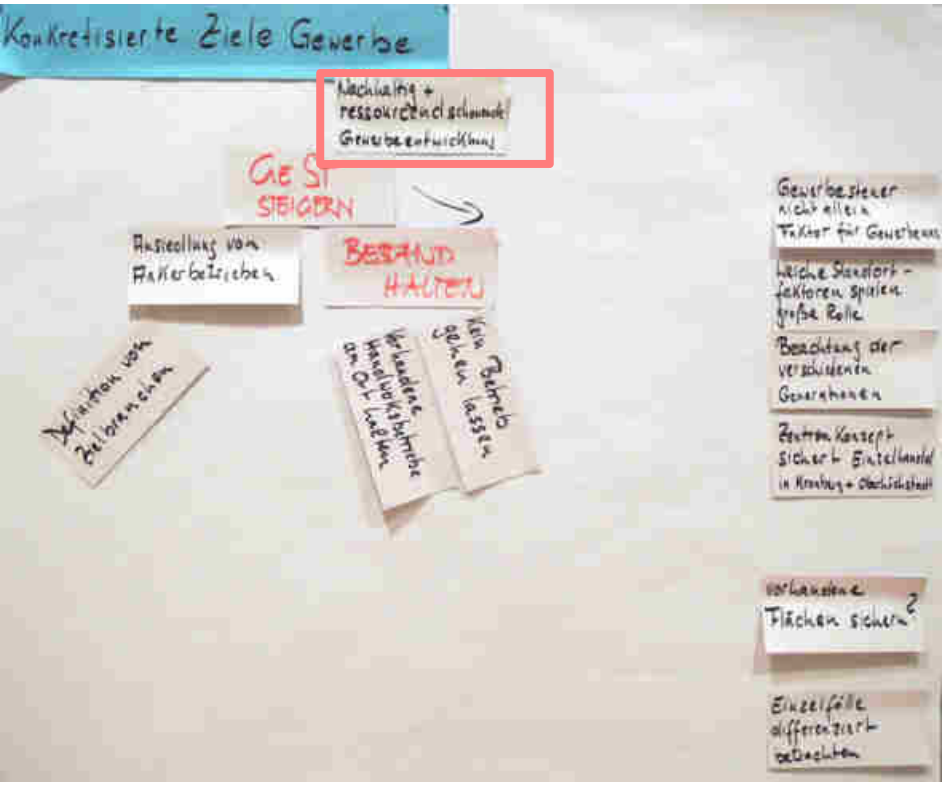
Gewerbesteueraufkommen:
- Branchenanteile der „TOP 50“ -



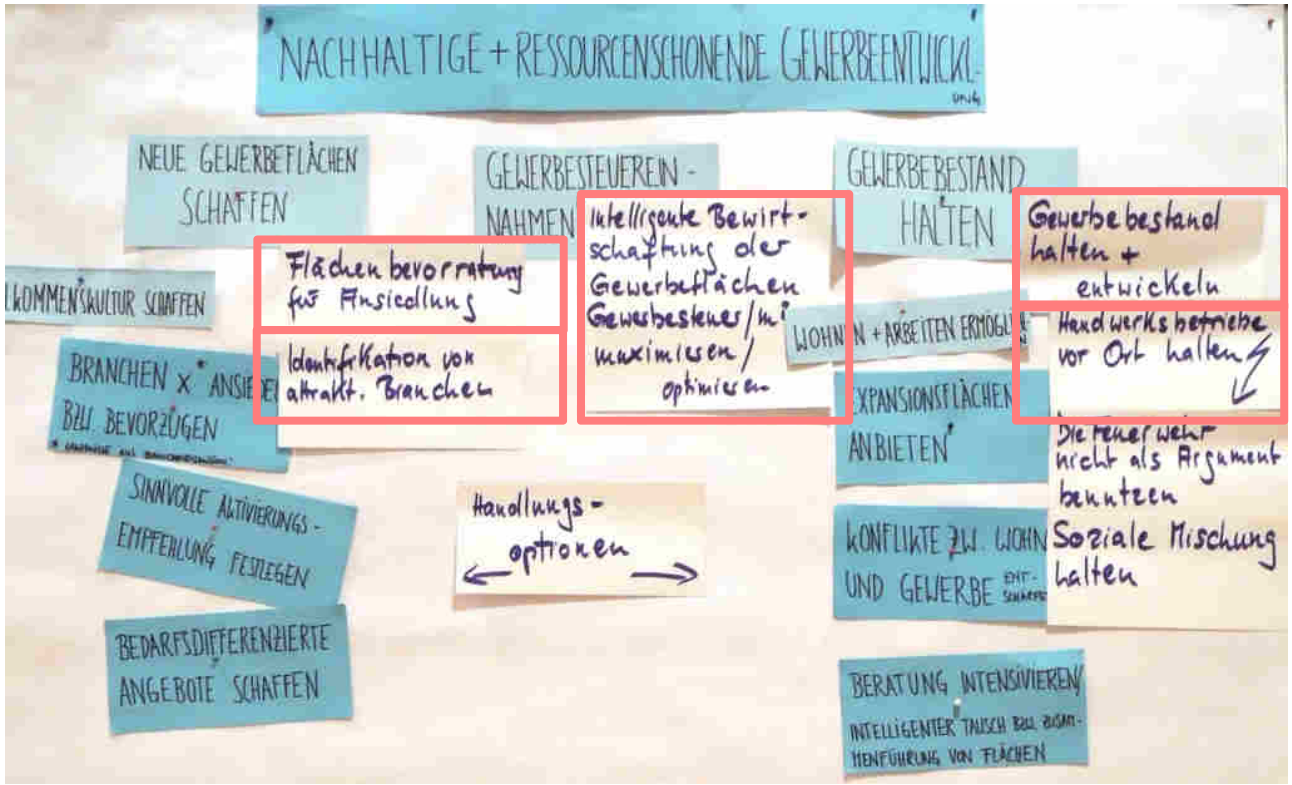


Dokumentation AG 1 Gewerbe
am 21.04.2015

Zielfindung



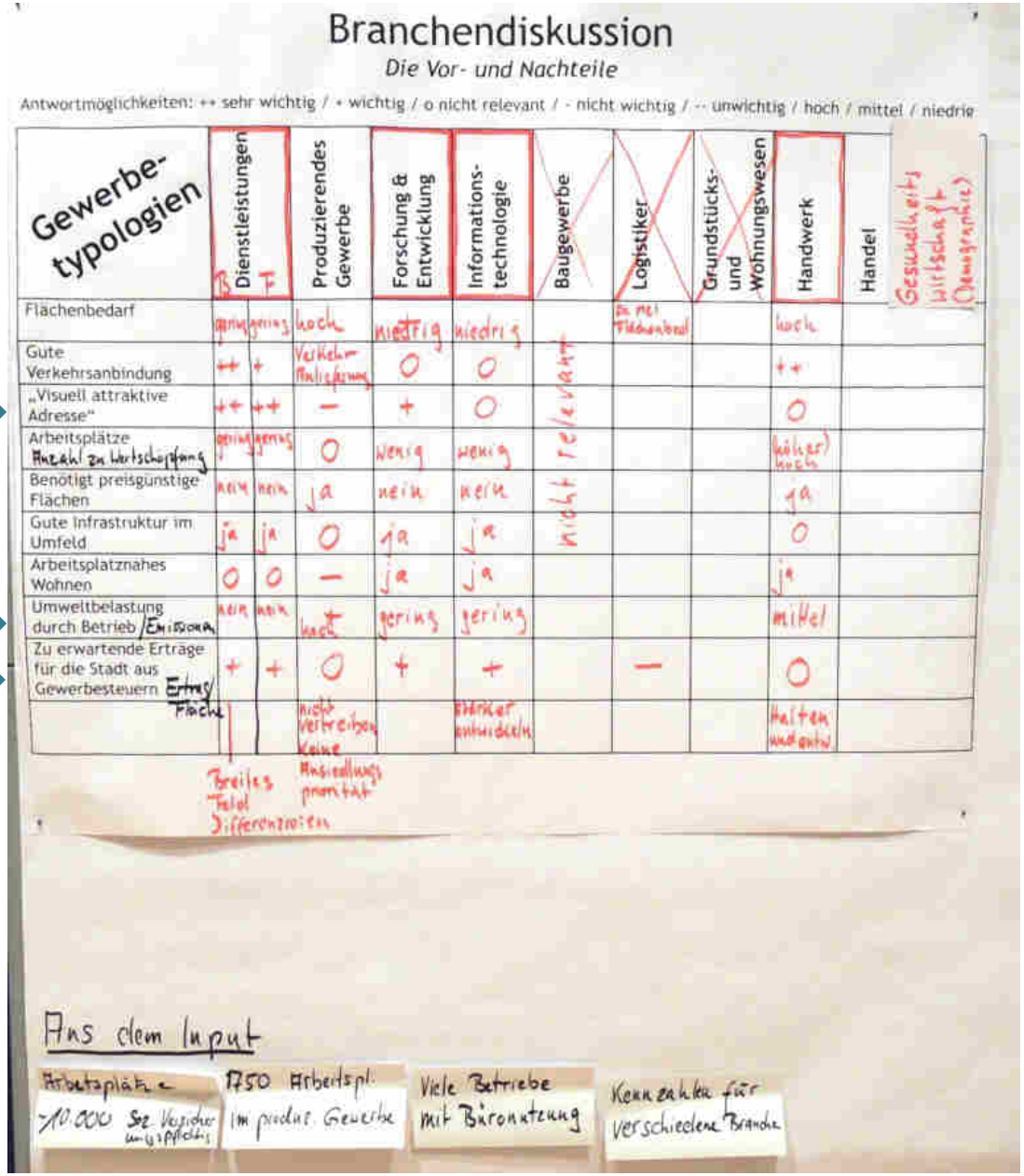
Dokumentation AG 2 Gewerbe
am 07.05.2015



Dokumentation AG 3 Gewerbe
am 13.07.2015

…Zielkaskade noch nicht abgeschlossen!

Branchendefinition



Branchendiskussion

Die Vor- und Nachteile

Antwortmöglichkeiten: ++ sehr wichtig / + wichtig / o nicht relevant / - nicht wichtig / -- unwichtig / hoch / mittel / niedrig

Gewerbe-typologien	Dienstleistungen B	Dienstleistungen F	Produzierendes Gewerbe	Forschung & Entwicklung	Informations-technologie	Baugewerbe	Logistiker	Grundstücks- und Wohnungswesen	Handwerk	Handel
Flächenbedarf	gering	gering	hoch	niedrig	niedrig				hoch	
Gute Verkehrsanbindung	++	+	Verkehr Belastung	o	o				++	
„Visuell attraktive Adresse"	++	++	–	+	o				o	
Arbeitsplätze Anzahl zu Wertschöpfung	gering	gering	o	wenig	wenig				höher/ hoch	
Benötigt preisgünstige Flächen	nein	nein	ja	nein	nein				ja	
Gute Infrastruktur im Umfeld	ja	ja	o	ja	ja				o	
Arbeitsplatznahes Wohnen	o	o	–	ja	ja				ja	
Umweltbelastung durch Betrieb / Emission	nein	nein	hoch	gering	gering				mittel	
Zu erwartende Erträge für die Stadt aus Gewerbesteuern Ertrag/Fläche	+	+	o	+	+		–		o	
			nicht vertreiben keine						halten und entw	

Breites Feld Differenzieren

Ansiedlungs priorität

Aus dem Input

Arbeitsplätze ~10.000 Sv. Verzicht auf Arbeitsplätze

1750 Arbeitspl. im produz. Gewerbe

Viele Betriebe mit Büronutzung

Kennzahlen für verschiedene Branche

Ergebnis

Priorität in der Ansiedlung folgender Branchen:

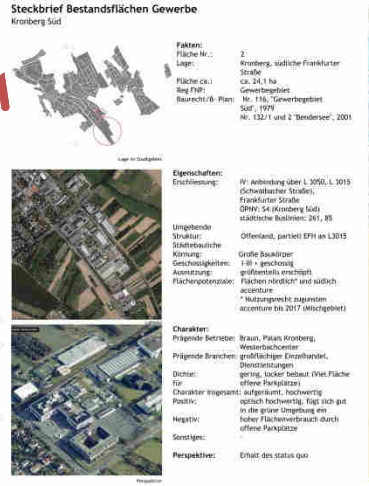
- **Forschung & Entwicklung**
- **Informationstechnologie**
- **Dienstleistungsgewerbe**

Im Zuge der Bestandspflege sollen geeignete Expansionsflächen für existierende Unternehmen, insb. für das Handwerk, zur Verfügung gestellt werden.

Bestandsanalyse

Bestandsflächen Gewerbe

Steckbriefe



Bestandsanalyse

Steckbrief Bestandsflächen Gewerbe

Kronberg Süd

Lage im Stadtgebiet

Fakten:

Fläche Nr.:	2
Lage:	Kronberg, südliche Frankfurter Straße
Fläche ca.:	ca. 24,1 ha
Reg FNP:	Gewerbegebiet
Baurecht/B- Plan:	Nr. 116, "Gewerbegebiet Süd", 1979 Nr. 132/1 und 2 "Bendersee", 2001

Luftbild

Perspektive

Eigenschaften:

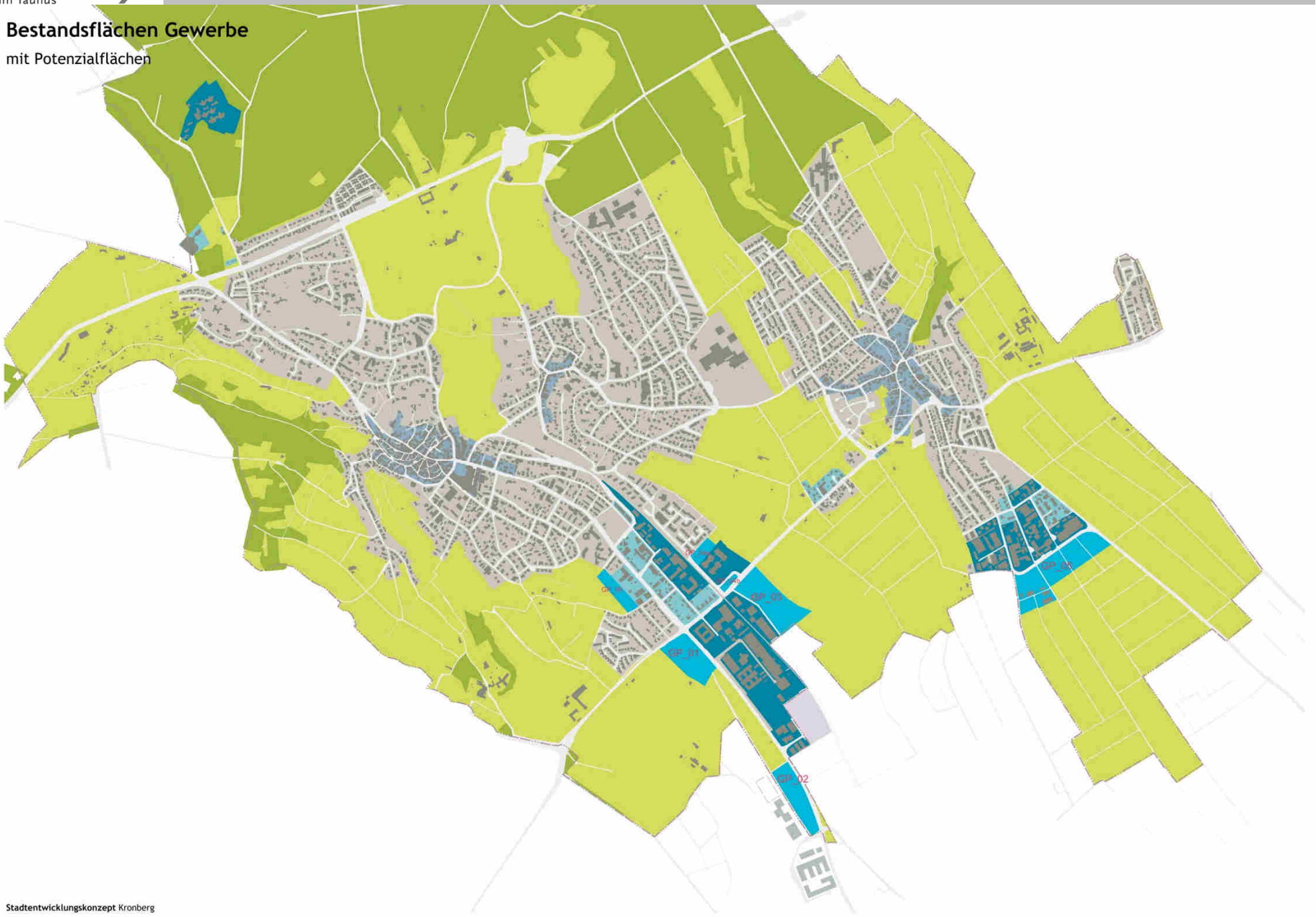
Erschliessung:	IV: Anbindung über L 3050, L 3015 (Schwalbacher Straße), Frankfurter Straße ÖPNV: S4 (Kronberg Süd) städtische Buslinien: 261, 85
Umgebende Struktur:	Offenland, partiell EFH an L3015
Städtebauliche Körnung:	Große Baukörper
Geschossigkeiten:	I-III + geschossig
Ausnutzung:	größtenteils erschöpft
Flächenpotenziale:	Flächen nördlich* und südlich accenture * Nutzungsrecht zugunsten accenture bis 2017 (Mischgebiet)

Charakter:

Prägende Betriebe:	Braun, Palais Kronberg, Westerbachcenter
Prägende Branchen:	großflächiger Einzelhandel, Dienstleistungen
Dichte:	gering, locker bebaut (Viel Fläche für offene Parkplätze)
Charakter insgesamt:	aufgeräumt, hochwertig
Positiv:	optisch hochwertig, fügt sich gut in die grüne Umgebung ein
Negativ:	hoher Flächenverbrauch durch offene Parkplätze
Sonstiges:	-

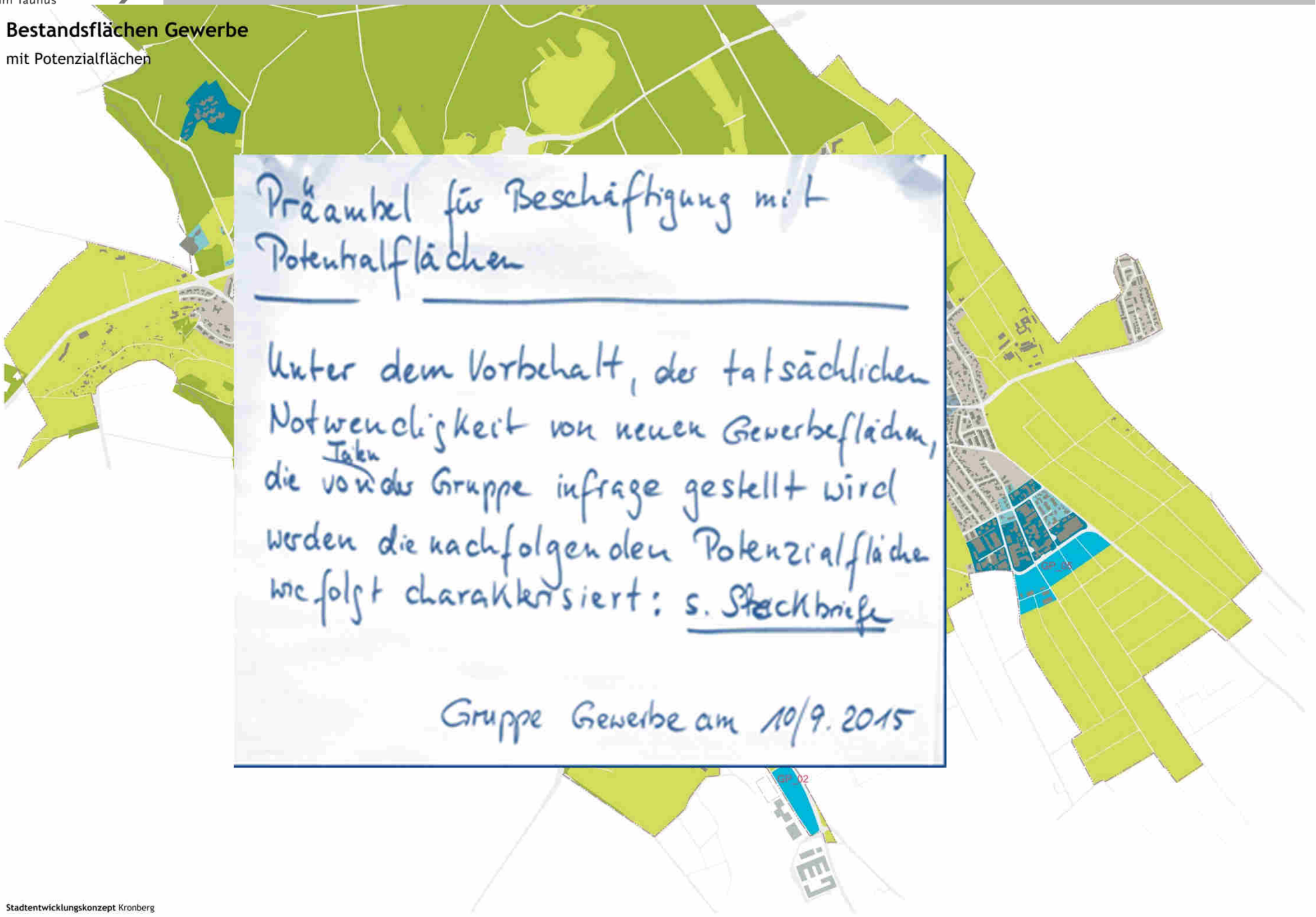
Perspektive: Erhalt des status quo

Potenzialflächen



Potenzialflächen

Bestandsflächen Gewerbe
mit Potenzialflächen



Potenzialflächen

Potenzialflächen Gewerbe
Steckbriefe

UK1 Gewerbe 1

Knippenberger, Ute; 29.04.2016

Potenzialflächen

Steckbrief Potenzialflächen Gewerbe

Kronberger Hang

Lage im Stadtgebiet

Luftbild

Umgebung mit Flächennutzung o. Maßstab

Daten

Fläche Nr.:	GP_02
Lage:	Kb; L 3005
Fläche ca.:	ca. 2,8 ha
Reg FNP:	1. Fläche für die Landbewirtschaftung 2. Vorhaltsgebiet für bes. Klimafunktion, 3. Vorhaltsgebiet für Grundwasserschutz
FNP- Änderung:	ja
Flächennutzung:	Landwirtschaft, Wiese, Außenbereich einer privaten Kinderbetreuung

Eigenschaften

Erschliessung:	IV: Anbindung über L 3005 bzw. Am Kronberger Hang ÖPNV: -
Umgeb. Baustruktur:	1. Westlich: Gewerbegebiet Gebäudehöhen zw. 15- 18 m Gebäudelängen zw. 50- 110 m 2. Südlich: Gewerbegebiet Gebäudehöhen zw. 8 -20 m Baukörperlängen zw. 30- 145 m
Anzahl Eigentümer:	12
Anteil städt. Flächen:	1.260 qm oder 1/18
Umweltwertigkeit:	niedrig
Besonderheiten:	Optisch zu Schwalbach zugehörig, bereits erschlossen
Restriktionen:	2 Hochspannungsmasten vorhanden

Charakter des neuen Gebiets

Charakter allg.:	hochwertiges Gewerbe
Zielbranchen:	Dienstleistung, Forschung & Entwicklung, Medien, evt. großflächiger Einzelhandel
Ausschlussbranchen:	Baugewerbe, Handwerk,
Außenwirkung/ Ränder:	offen, einsehbar, begleitende Baumreihen
Baukörperhöhen:	zw. 10-15 m
Baukörperlängen:	zw. 50 -110 m
Sonstiges:	Umlegung der Hochspannungsmasten ist nötig, Erweiterung Richtung Norden vorstellbar

Bewertung allg.:

postitiv:	sehr gute verkehrl. Anbindung, bereits erschlossen, niedrige Umweltwertigkeit,
negativ:	optisch zu Schwalbach zugehörig.

Maßstab 1:2000

Auftrag/ Anlass zum Handeln

Warum Entwicklung Wohnen:

Anfragen Kronberger Bürger, insb. Familien nach Wohnraum in Kronberg

Hoher Bedarf an gefördertem Wohnraum

Gesellschaft:

Demographischem Wandel begegnen

Bevölkerungszahlen in einem sozialen Gleichgewicht stabilisieren.

Kronberg im Taunus hebt sich als attraktiver Wohn- und Lebensort insb. für Familien in der Region hervor.

Stadtentwicklung:

Erarbeitung von Konzeptionen für die Siedlungsentwicklung .

RegFNP -Flächen werden für die Wohnnutzung zur Stabilität der Stadt aktiviert.

Kronberg soll handlungsfähig bleiben

Gesamtschau in einem Konzept ist sowohl Planungsgrundlage als auch Orientierung für politisches handeln

Zielformulierung

Stärken - Schwächen

\+ Hohe Wohnqualität mit guter Lage und Infrastruktur sowie hohem Freizeitwert

\- Hohe Mieten und Grundstückspreise, Tendenz steigend

Ziele

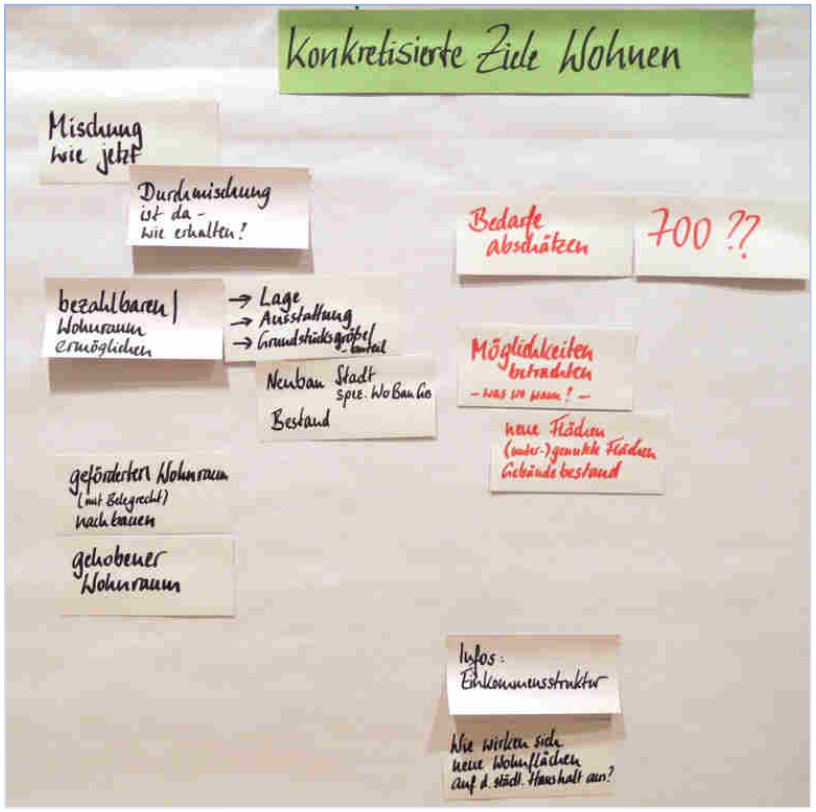
Charakter Kronberg erhalten

Sozialstruktur

Soziale Durchmischung
facettenreich
und
vielschichtig

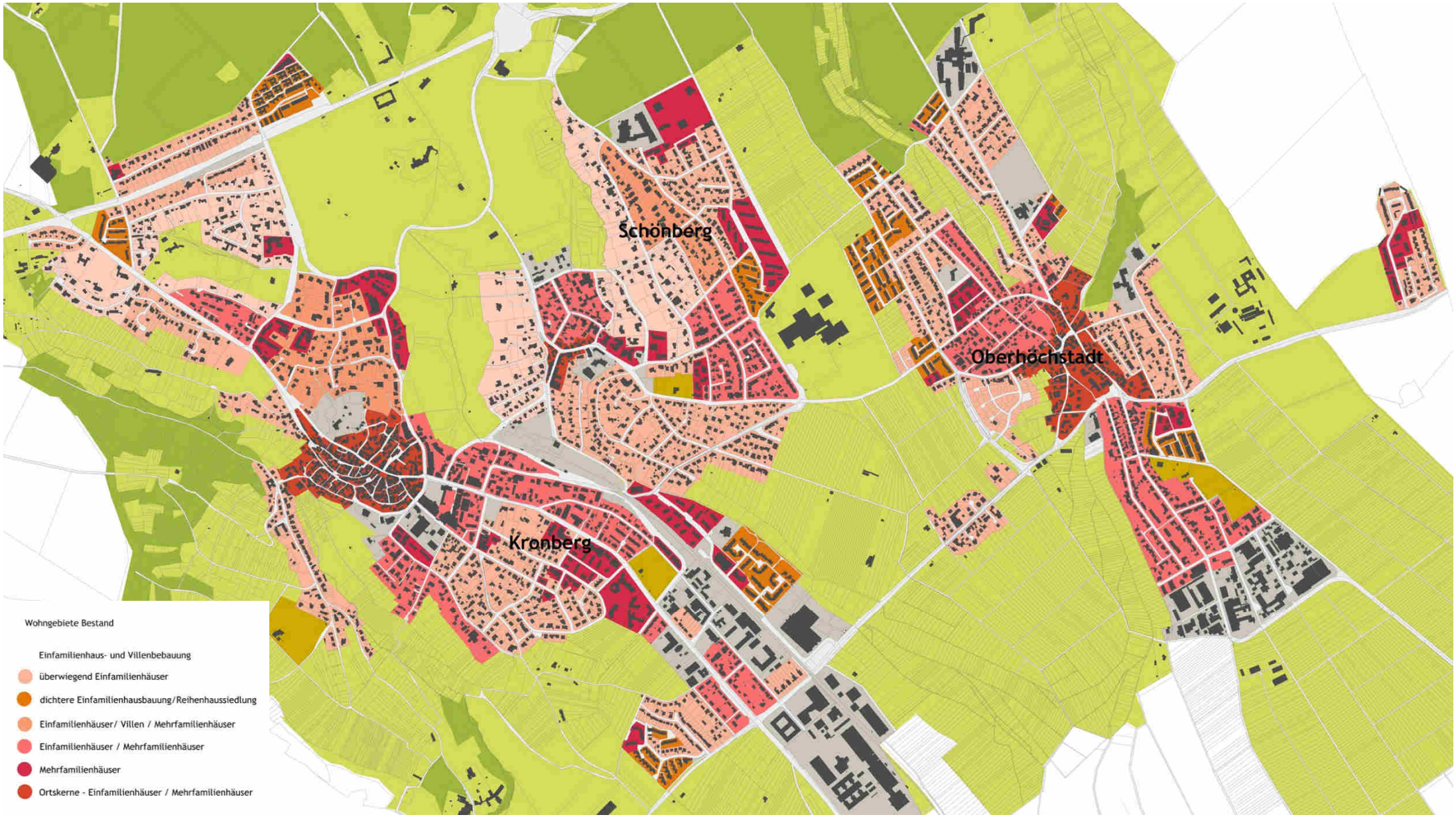
Baustruktur

alle Wohnformen vorhanden
EFH (Villen, Einzel, Doppel-, Reihenhäuser)
und
MFH (Geschoß-wohnungsbau)

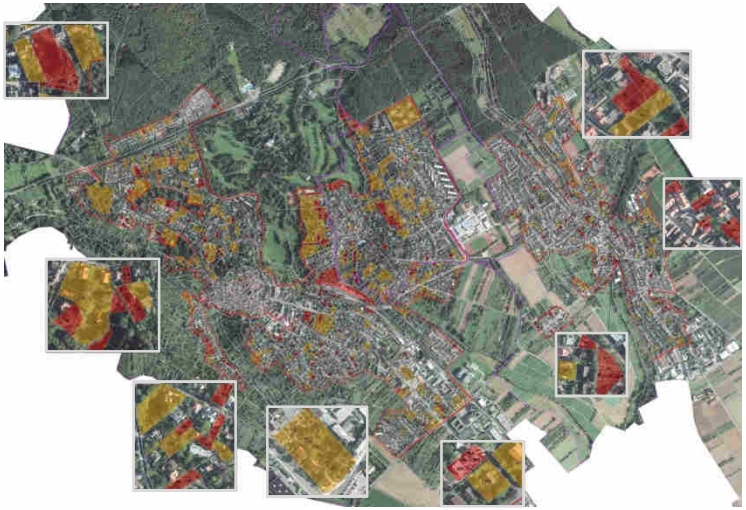


Bezahlbarer Wohnraum - Geförderter Wohnraum - Gehobener Wohnraum

Bestand Wohnen

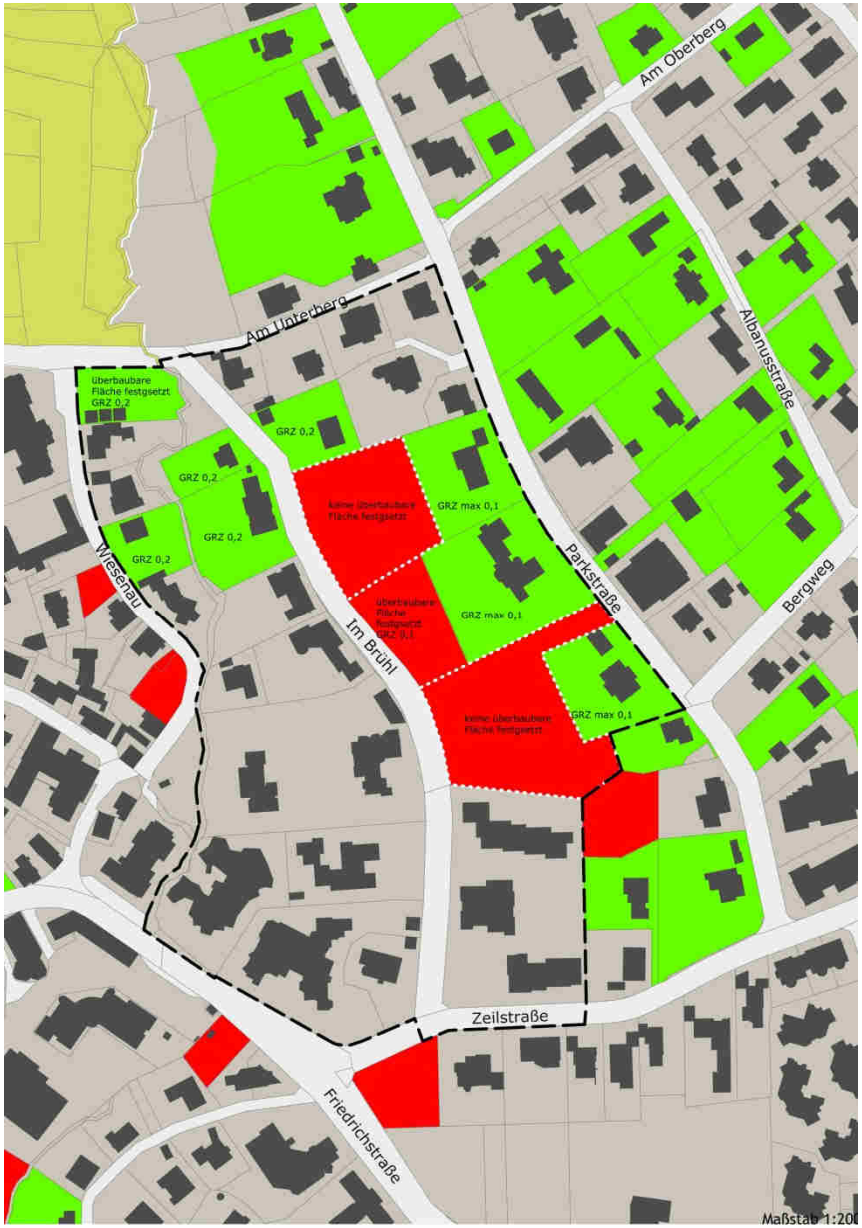


Handlungsfeld Innenentwicklung

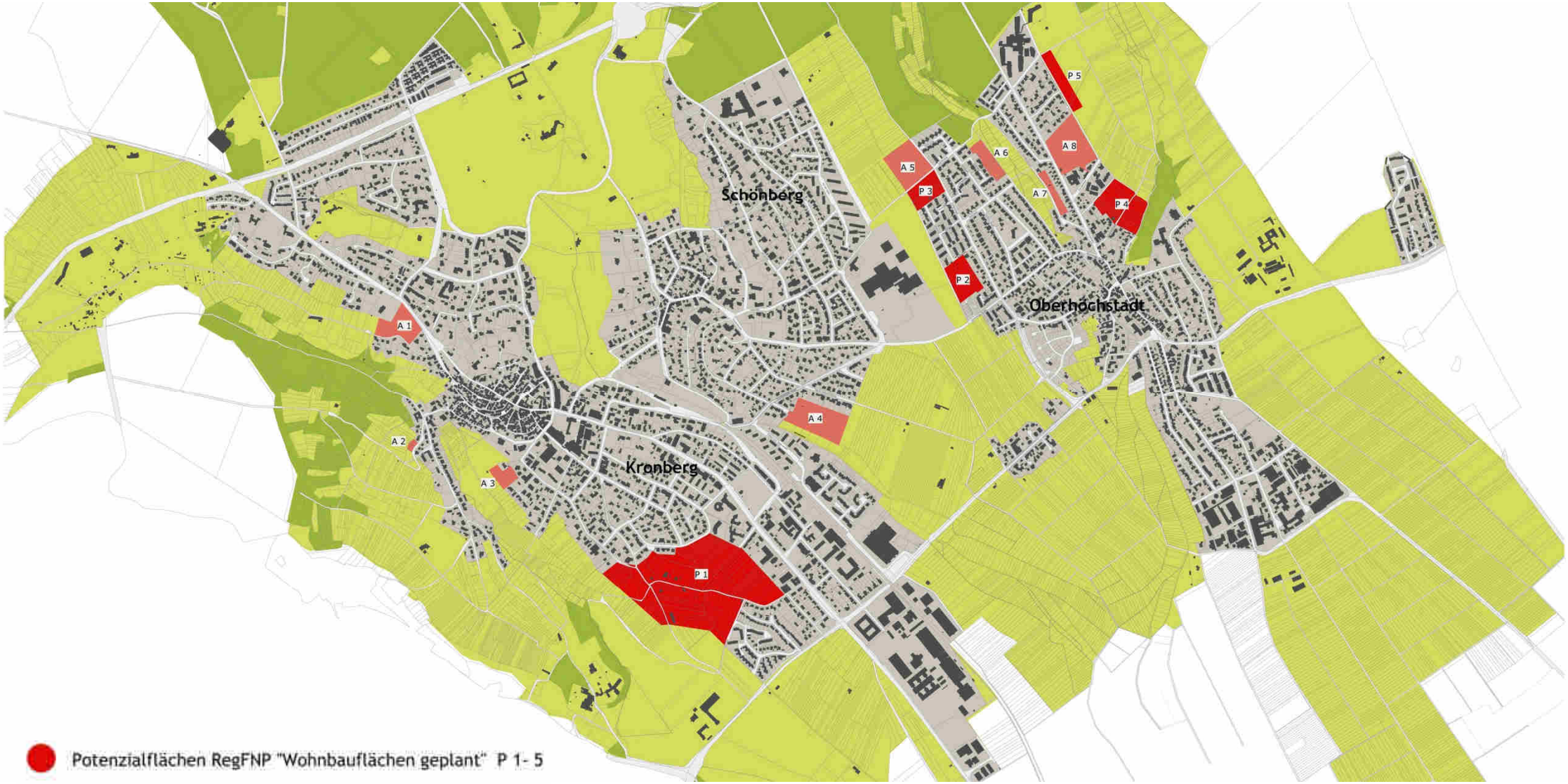


- Betrachtung von nicht bzw. baulich gering ausgenutzten Grundstücken unter Berücksichtigung des Gebietscharakters

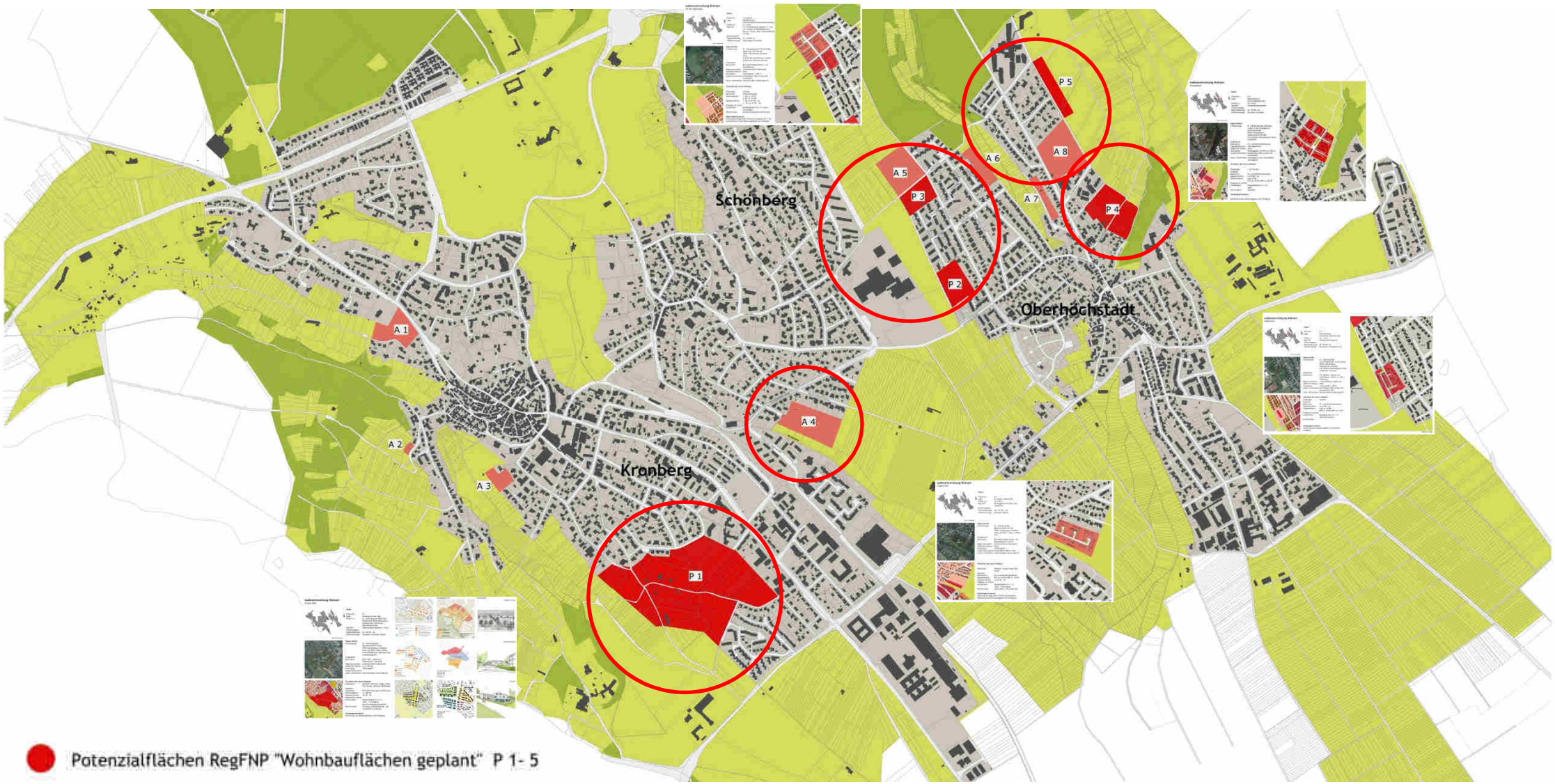
- Betrachtung von Gebieten mit Modernisierungs- / Erweiterungsbedarfen, wenn z.B. vorhandene Wohnungsgrößen heutigen Wohnansprüchen nicht mehr genügen



Handlungsfeld Außenentwicklung



Handlungsfeld Außenentwicklung



Potenzialflächen RegFNP "Wohnbauflächen geplant" P 1- 5

weitere Arrondierungsflächen
zur Diskussion A 1- 8

UK2 Wohnen 1

Knippenberger, Ute; 29.04.2016

Außenentwicklung

Außenentwicklung Wohnen
Lindentruth

Lage im Stadtgebiet

Daten

Fläche Nr.:	A 4
Lage:	Kronberg, Lindenstruth
Fläche ca.:	ca. 2,6 ha
Reg FNP:	Vorranggebiet für Natur und Landschaft
Dichtevorgaben Regionalplanung:	(45 - 60 WE / ha)
Flächennutzung:	Grünland, Gärten

Eigenschaften

Erschliessung:	IV- Anbindung über Oberhöchstädter Straße ÖPNV: Anbindung an Stadtbus-linien und RMV, S-Bahn (< 500m) F+R: -
Umgebende Baustruktur:	EFH (überwiegend Einzel- und Doppelhäuser) und MFH
Eigentumsstruktur:	unterschiedliche Eigentümer
Städtische Flächen:	keine
Versorgung:	wohnungsfern
soziale Infrastruktur:	unmittelbare Nähe zu Kita
techn. Infrastruktur:	Anforderungen werden geprüft

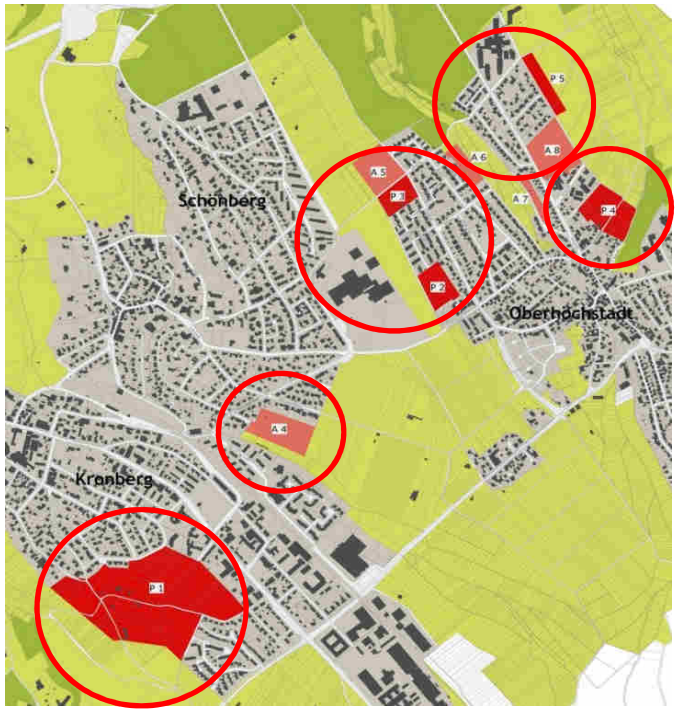
Charakter des neuen Gebietes

Zielgruppe:	Familien, Singles, Paare ohne Kinder
Geplante Bauformen:	Ein- und Mehrfamilienhäuser
Wohneinheiten:	EFH ca. 30 WE, MFH ca. 35 WE
Geplante Dichte:	ca 25 WE / ha
Prognose für soziale Infrastruktur:	Kitaplatzbedarf 0-3/ 3-6 Jahre - wird ergänzt
Restriktionen:	wird ergänzt - AG Landschaft

Handlungserfordernis
Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans
Aufstellung eines Bebauungsplans und Umlegung

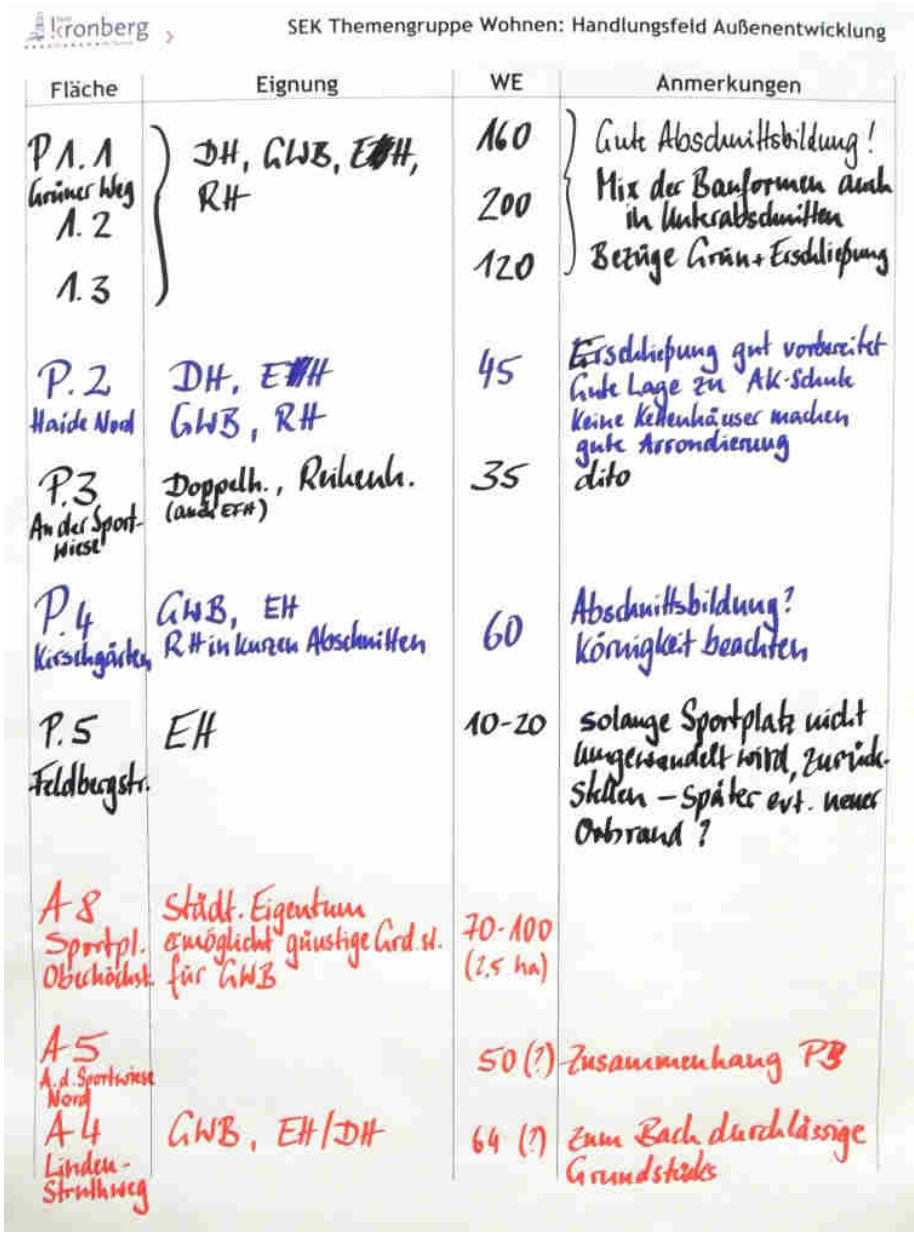
Maßstab 1:2000

Außenentwicklung



Die möglichen Wohneinheiten dürfen nicht addiert werden, denn

- Nutzung von Potenzialflächen, die nicht im RegFNP ausgewiesen sind, setzt einen Flächentausch mit Potenzialflächen voraus, die dort enthalten sind
- Unterschiedliche Zeithorizonte sind zu berücksichtigen



SEK Themengruppe Wohnen: Handlungsfeld Außenentwicklung

Fläche	Eignung	WE	Anmerkungen
P 1.1 Grüner Weg	DH, GWB, EFH, RH	160	Gute Abschnittsbildung!
1.2		200	Mix der Bauformen auch in Unterabschnitten
1.3		120	Bezüge Grün + Erschließung
P.2 Haide Nord	DH, EFH GWB, RH	45	Erschließung gut vorbereitet Gute Lage zu AK-Schule Keine Kettenhäuser machen gute Arrondierung
P.3 An der Sportwiese	Doppelh., Reihenh. (auch EFH)	35	dito
P.4 Kirschgärten	GWB, EH RH in kurzen Abschnitten	60	Abschnittsbildung? Körnigkeit beachten
P.5 Feldbergstr.	EH	10-20	solange Sportplatz nicht umgestaltet wird, zurückhalten – Später evt. neuer Ortsrand?
A 8 Sportpl. Oberhöchst.	Städt. Eigentum ermöglicht günstige Grd.st. für GWB	70-100 (2,5 ha)	
A 5 A.d. Sportwiese Nord		50 (?)	Zusammenhang P3
A 4 Linden-Struthweg	GWB, EH/DH	64 (?)	Zum Bach durchlässige Grundstücke

Außenentwicklung

Sichern und Schaffen von Qualitäten

- Attraktive Gestaltung der Gebäudevorzonen, Grün und Gärten statt ausladende Einfahrten
- Angepasste Gebäudehöhen an Lage und Umgebungsbebauung
- Neue Quartiere und Straßenzüge im Zusammenhang mit Bestehendem denken – Bewahren von Spuren z.B. prägende Einzelbäume oder Gebäude
- Größere Gebäudeabstände, die über das Mindestmaß von 3,00 m hinausgehen, vor allem im Geschoßwohnungsbau
- Keine Monotonie in Neubaugebieten – keine „Serienbebauung“ sondern mit gemischter Bebauung für Abwechslung sorgen

Wie geht es weiter?

- Heute:

  Ausstellung der Arbeitsstände (Raum Hertzberg)

- Arbeitsgruppe: ab Januar

  → weitere Arbeit in gemischten Gruppen

  Themengruppe Wohnen:

  → Fertigstellung der Steckbriefe Außenentwicklung

  → Weiterbearbeitung Innenentwicklung

  Themengruppe Landschaft:

  → Fokussierung auf konkrete Teilräume

  → Landschaftsentwicklung im Innenbereich

  Themengruppe Gewerbe:

  → Fertigstellung der Steckbriefe

  → Willkommenskultur