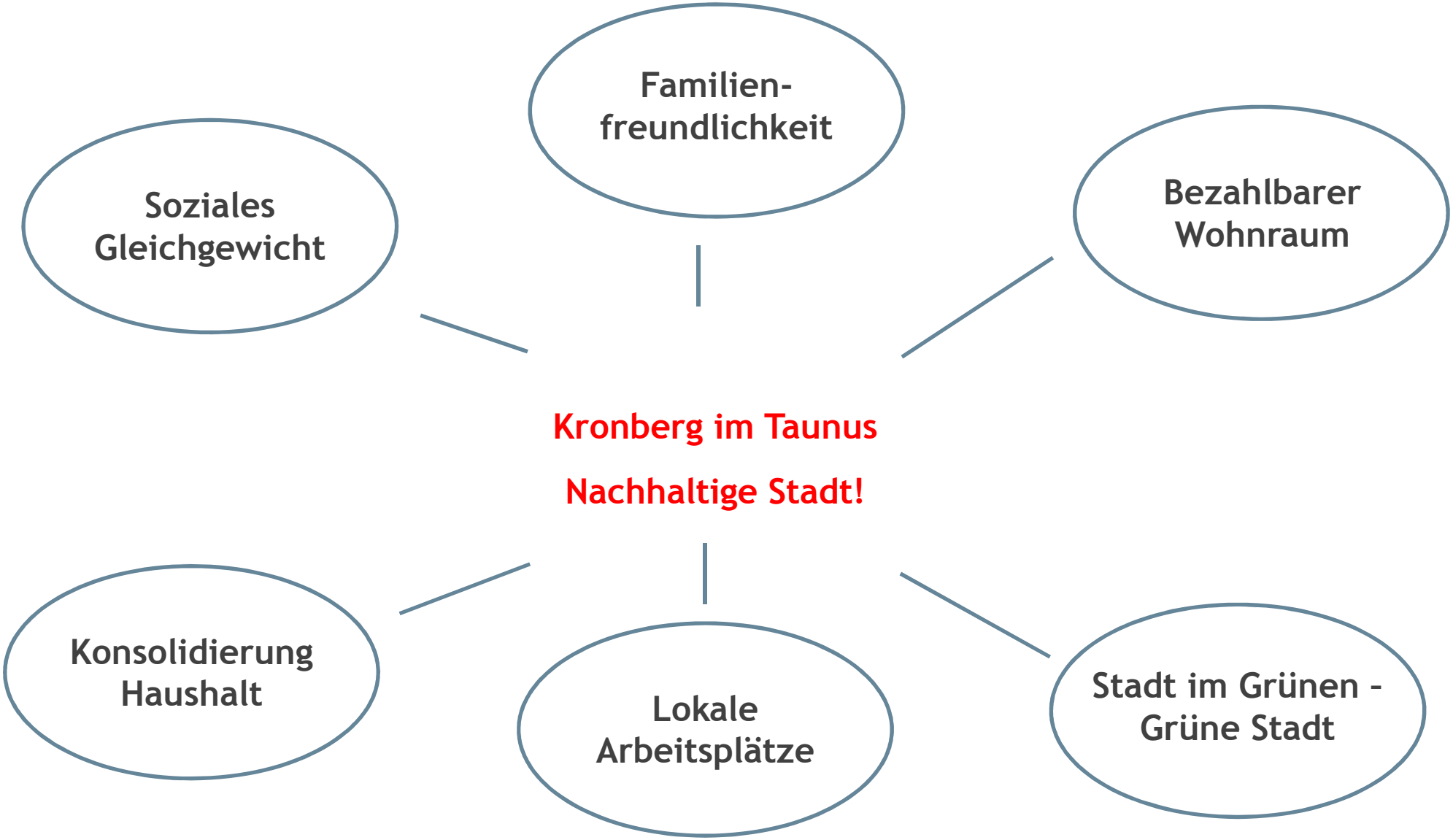
Stadtentwicklungskonzept Kronberg

Zwischenbericht Forum III 19.11.2016

Wohnen/Landschaft/Gewerbe

Strategische Ziele der Stadtentwicklung



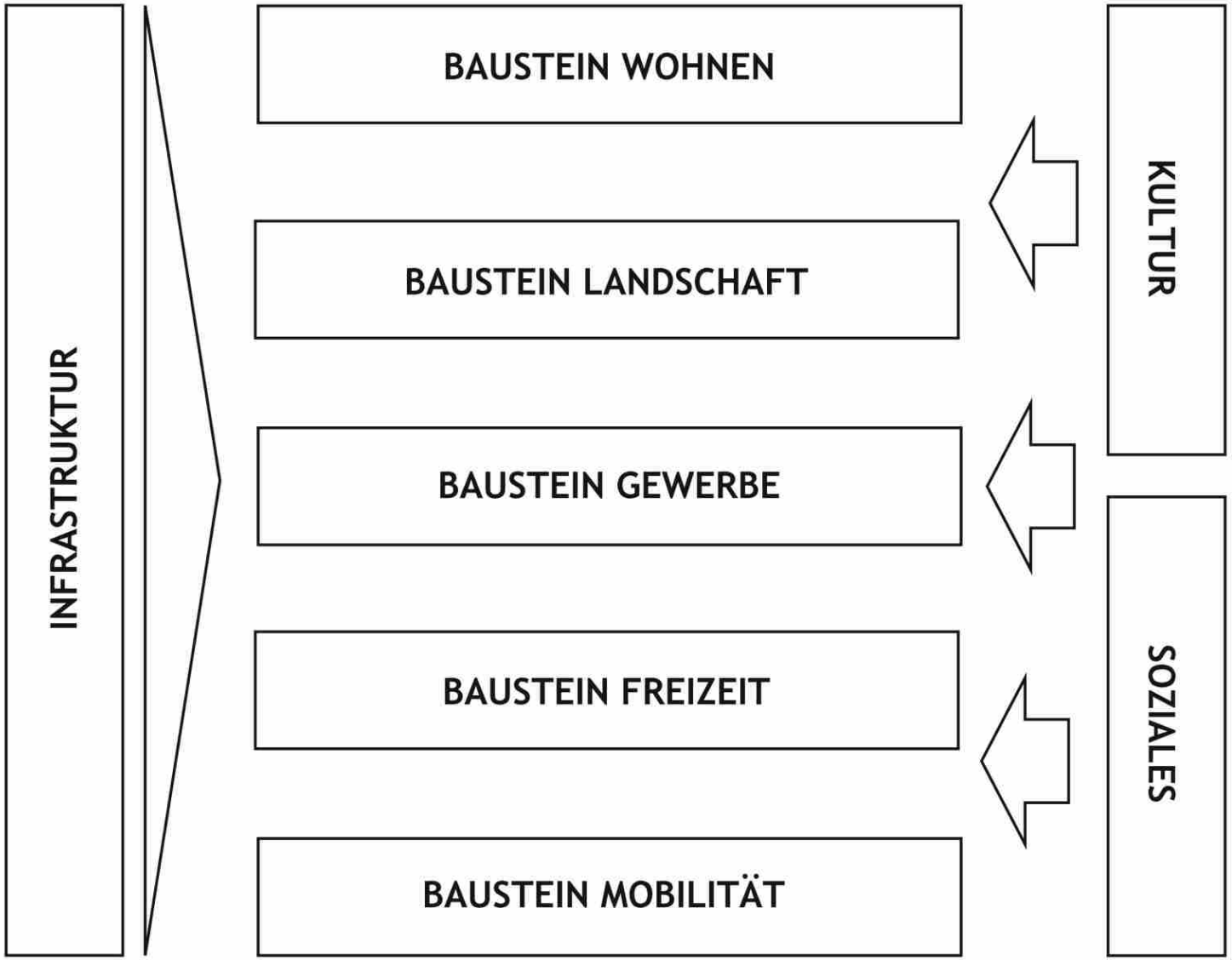
Methodik des Stadtentwicklungskonzepts

Aufbau in Bausteinen

Erarbeitung in Themengruppen

Analysen und Ergebnisse überlagerbar

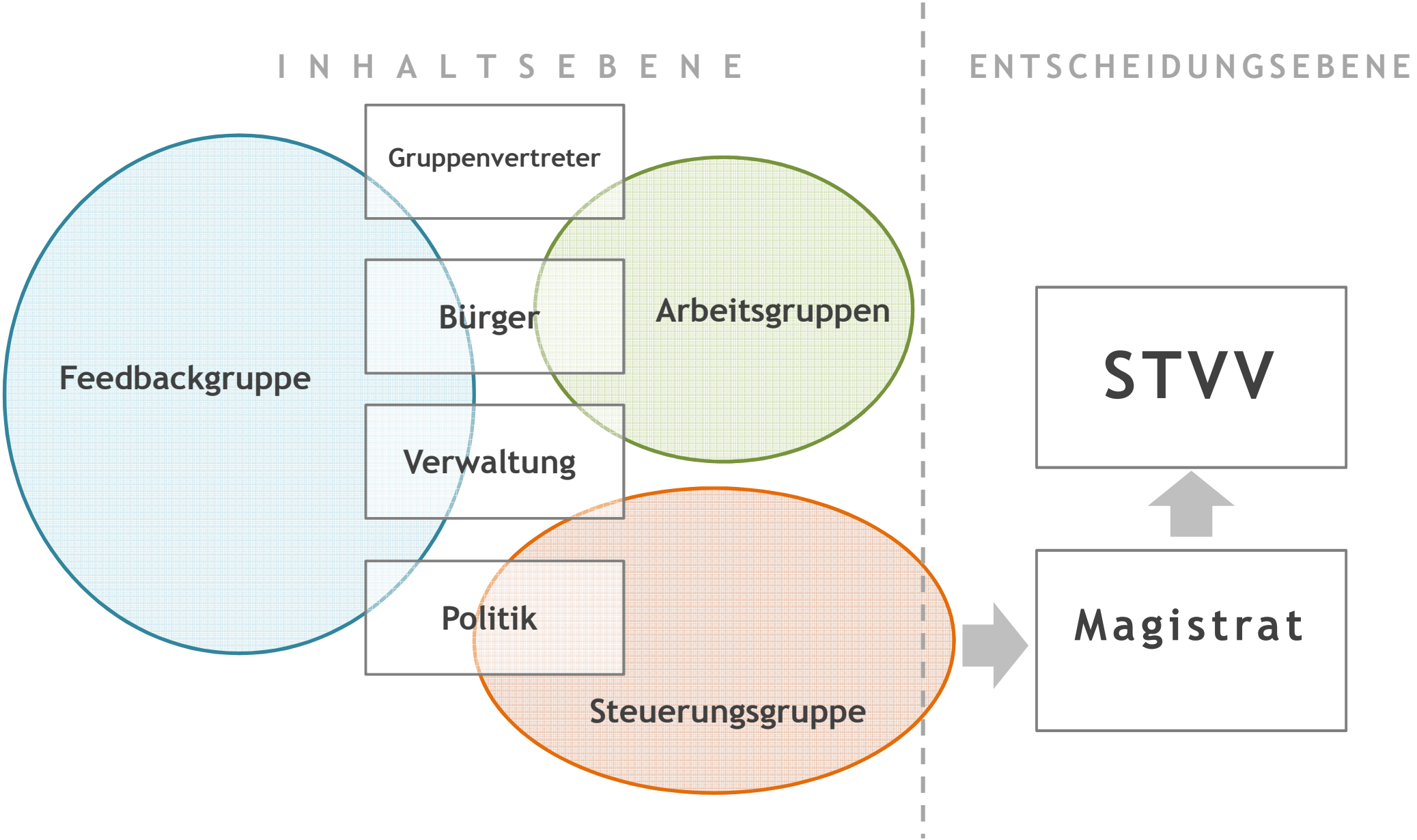
Querschnittsthemen fließen ein



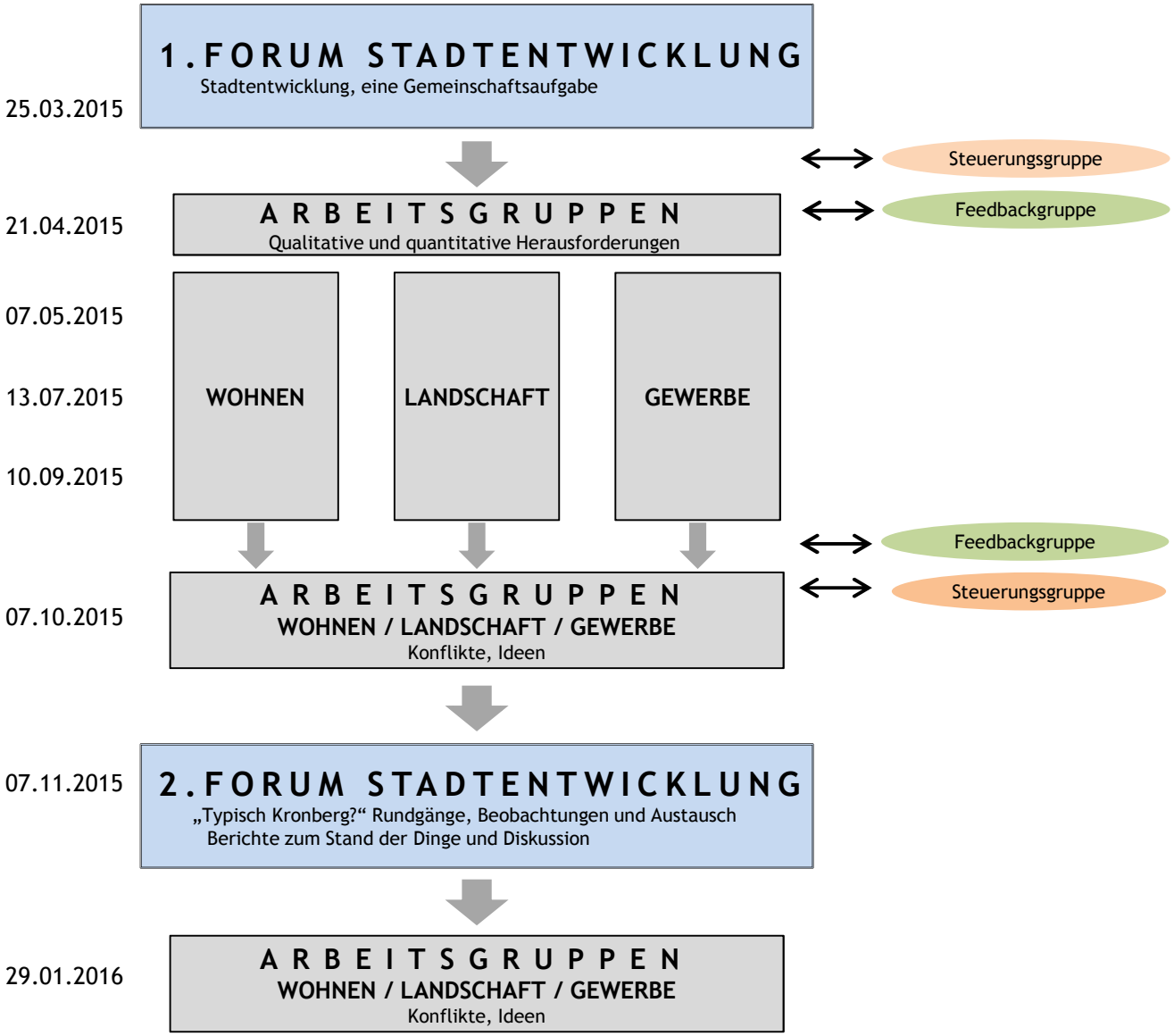
Methodik des Stadtentwicklungskonzepts

- Schließung einer „Maßstabslücke“ für die Stadtplanung
- Bereitstellung von Abwägungsmaterial für politische Entscheidungen
- Grundlagenermittlung für städtebauliche Planungen
- Kommunikation der Ziele zur Stadtentwicklung mit übergeordneten Behörden
- Intensive Beteiligung von Bürgern und Vertretern gesellschaftlicher Interessen und Gruppen

Akteure im Beteiligungsprozess



Ablauf Bürgerbeteiligung 2015



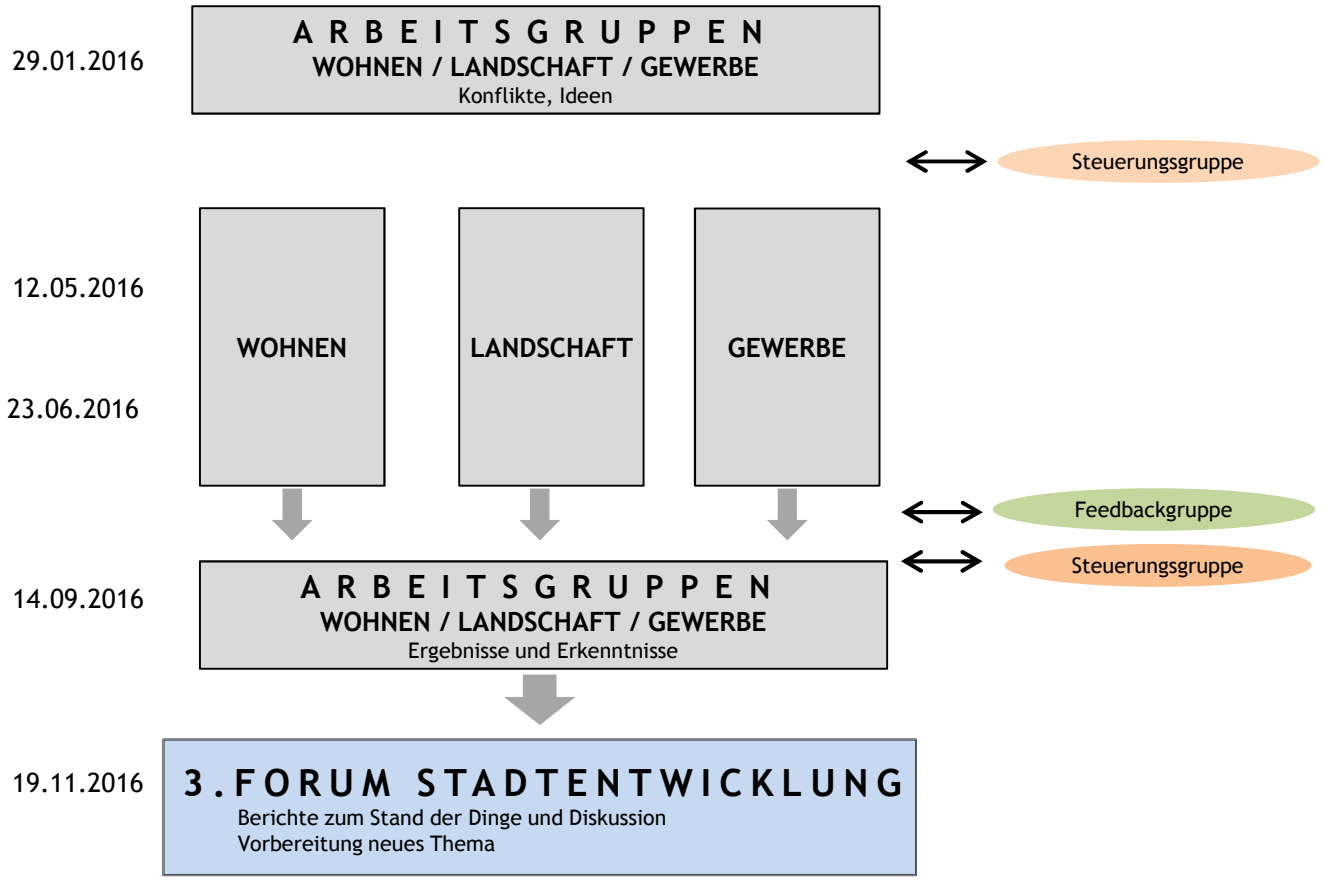
Öffentliche Diskussionen

Arbeitsgruppe

Politische Kommunikation

Rückmeldungen zum Prozess

Ablauf Bürgerbeteiligung 2016



Öffentliche Diskussionen

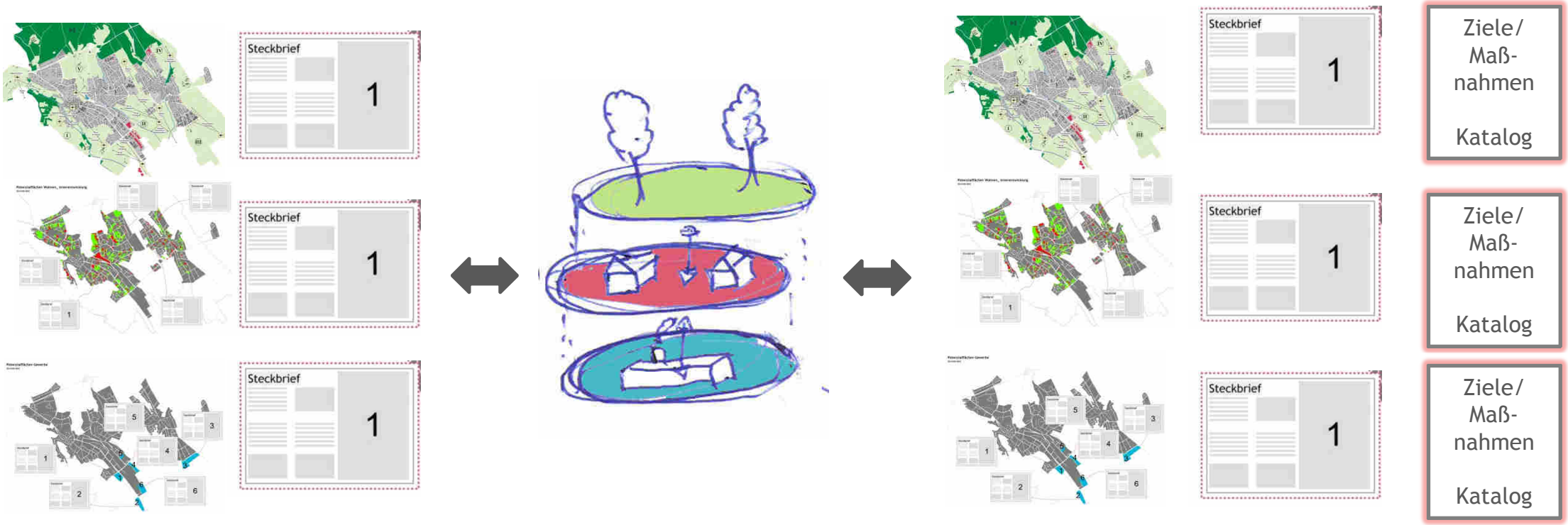
Arbeitsgruppe

Politische Kommunikation

Rückmeldungen zum Prozess

Methodik des Stadtentwicklungskonzepts

Überlagerung der Raumnutzungsansprüche



1 Systematische Zusammenfassung

2.Konflikte & Synergien

3. Endprodukt mit:

Themenbezug: konkretisierte Ziele

Raumbezug: Flächen und Räume

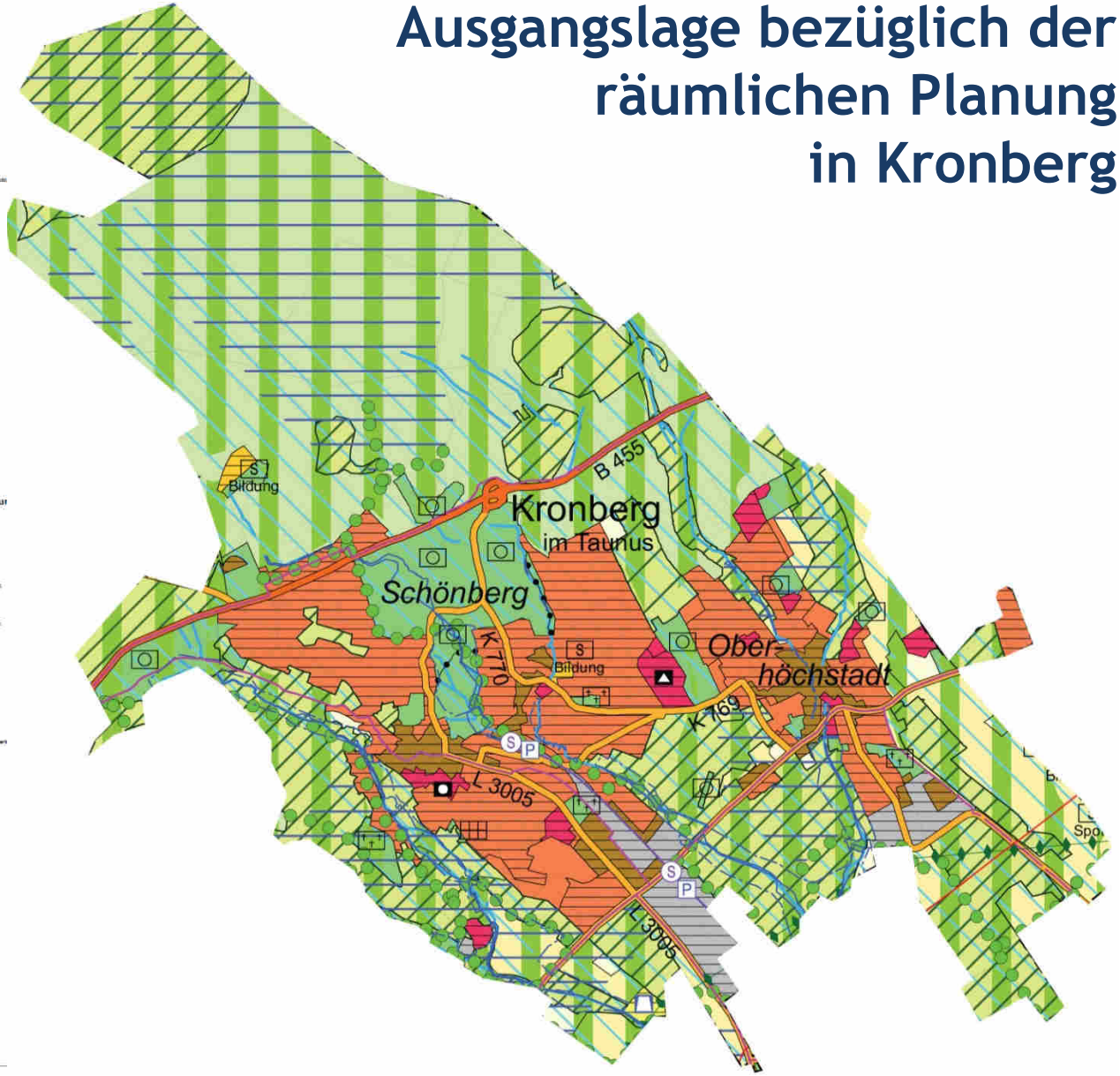
Handlungsbezug: Aufbereitung der Argumente

UK5 Allgemein 3

Knippenberger, Ute; 29.04.2016

Anlass für das Stadtentwicklungskonzept

Ausgangslage bezüglich der räumlichen Planung in Kronberg



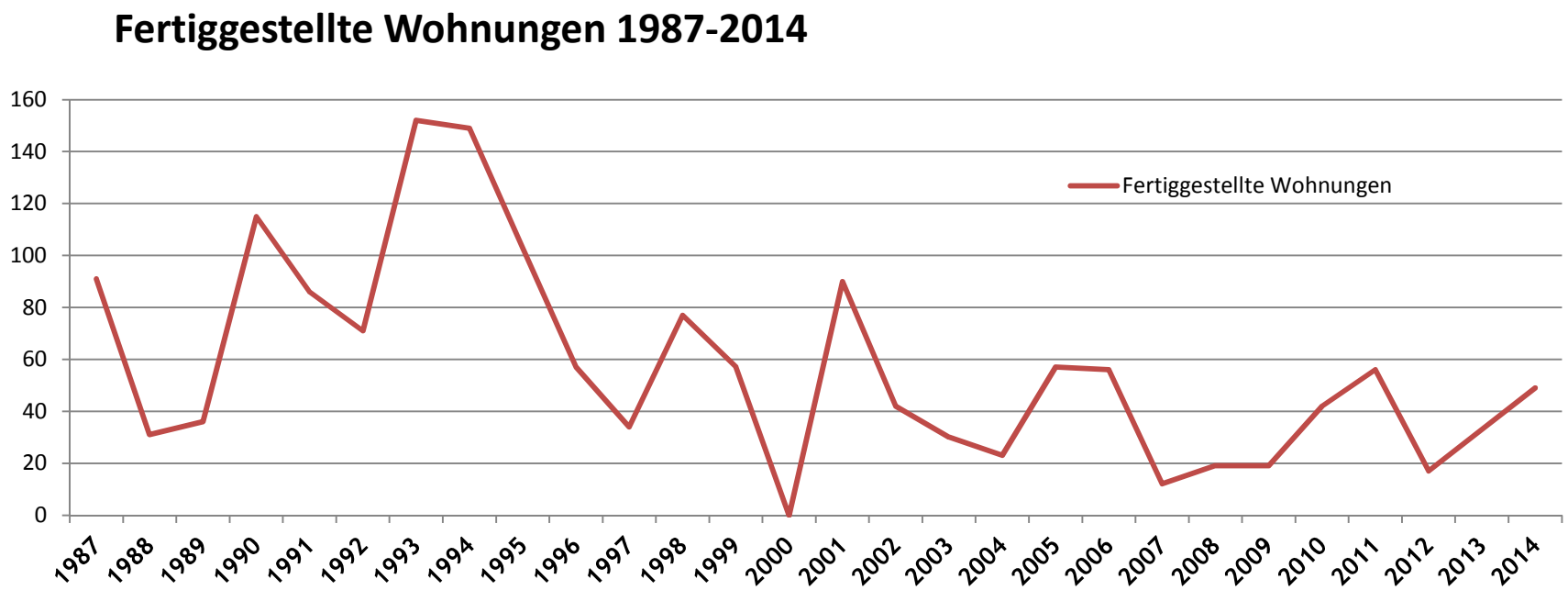
Themenfeld Wohnen: Entwicklung und Prognosen

- **Wohnflächenkonsum pro Person**
- **Haushaltsgrößen**
- **Natürliche Bevölkerungsentwicklung**
- **Wanderungsbewegungen**

Wohnbedarfs prognose

> Auch bei gleichbleibendem Bevölkerungsstand wird Wohnungszusatzbedarf durch ein Mehr an Haushalten ausgelöst. In Kronberg betrug dieser Mehrbedarf ca. 15-20 Wohnungen im Jahr im Mittel der Jahre 1998 bis 2013 (IWU, 2015)

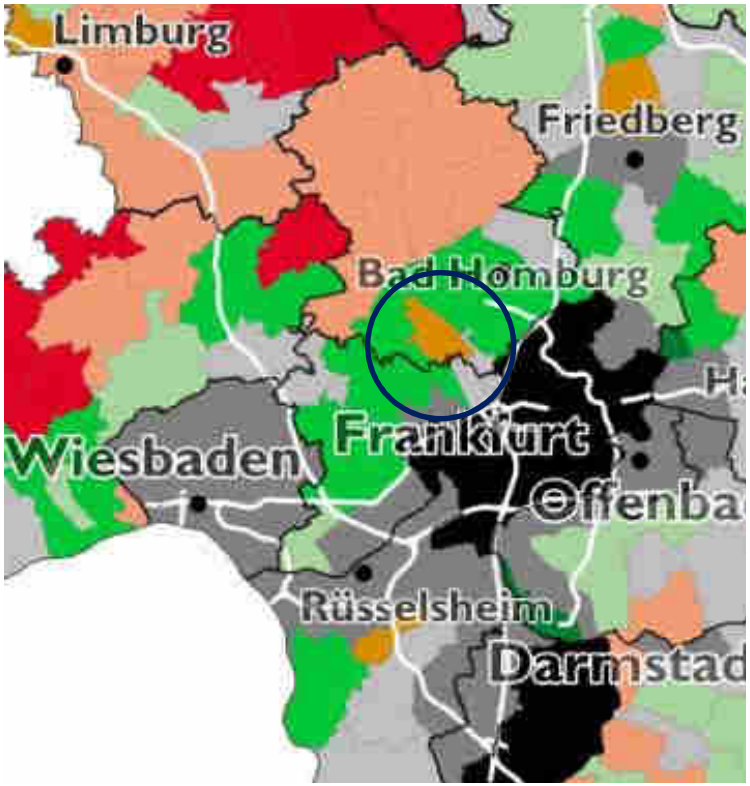
Themenfeld Wohnen: Entwicklung und Prognosen



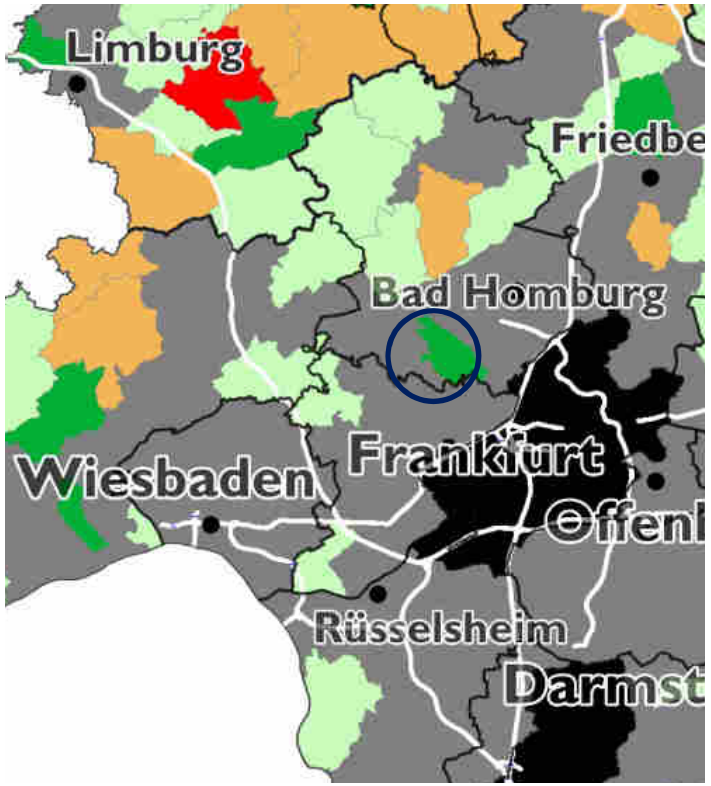
Themenfeld Wohnen: Entwicklung und Prognosen

Veränderung Wanderungsmuster

(IWU, unveröffentlicht)



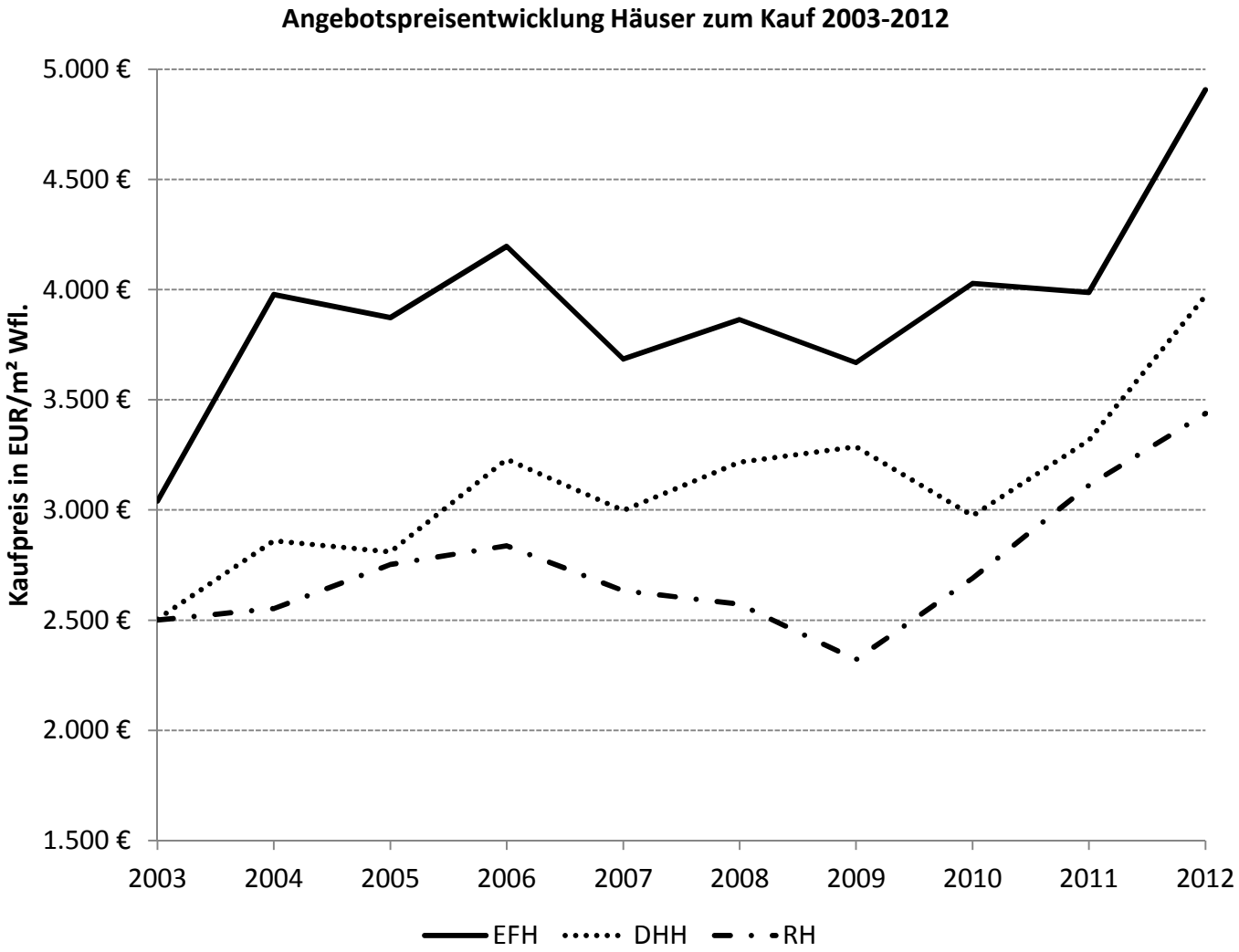
2006-2010



2011-2014

- Die Berufseinsteigerstädte
- Die Ballungsraumkerne
- Die Unauffälligen
- Die stagnierenden Familienwohnorte
- Die wachsenden Familienwohnorte
- Die landlichen Kommunen mit Abwanderung
- Die ländlichen Kommunen mit starker Abwanderung
- Die Altersruhesitze

Themenfeld Wohnen: Entwicklung und Prognosen



Themenfeld Wohnen: Entwicklung und Prognosen

> Die Nachfrage nach Wohnraum ist aus der bestehenden Bevölkerung und den Wanderungsgewinnen kombiniert

> Die derzeitige Entwicklung am Wohnungsmarkt ist gekennzeichnet durch Knappheitspreise

> Die Baugebiete Haide Süd und Henker haben zu einer Veränderung der Wanderungsbewegungen hin zu Familien geführt

> Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist nach wie vor stagnierend, so dass ohne Handeln ein Wandel der gesellschaftliche Zusammensetzung entsteht

Wenn wir nichts tun, wird es anders

Themenfeld Wohnen: Entwicklung und Prognosen

- Menge des Angebot
- Preis
- Art des Angebotes

Einflußfaktoren städtischen Handelns

Präambel Bürgerbeteiligung 2015-2016

Präambel für Beschäftigung mit Potentialflächen

Unter dem Vorbehalt, der tatsächlichen Notwendigkeit von neuen Gewerbeflächen, die von der Gruppe infrage gestellt wird werden die nachfolgenden Potenzialflächen wie folgt charakterisiert: s. Steckbriefe

Gruppe Gewerbe am 10/9. 2015

Themenfeld Wohnen

Wohnraumschaffung durch

- **Innenentwicklung**

  > Aktivierung von Flächenpotentialen im Innenbereich

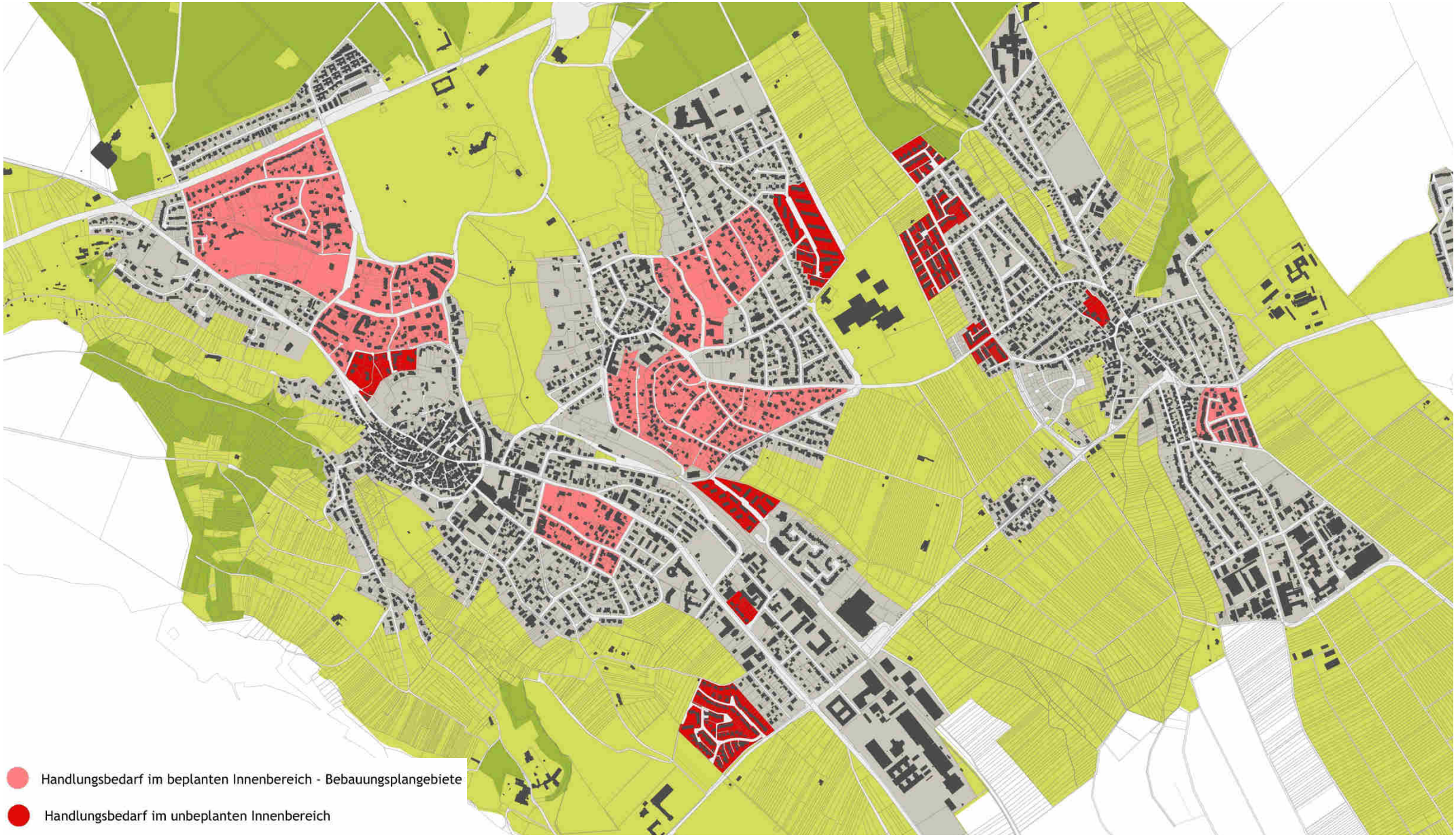
  > Ermöglichen von An- und Umbauten und Aufstockungen im Bestand

- **Außenentwicklung**

  > Planungsrecht schaffen für Flächenpotentiale im Regionalen Flächennutzungsplan

  > Arrondierungen am Siedlungsrand

Themenfeld Wohnen: Innenentwicklung



Themenfeld Wohnen: Innenentwicklung

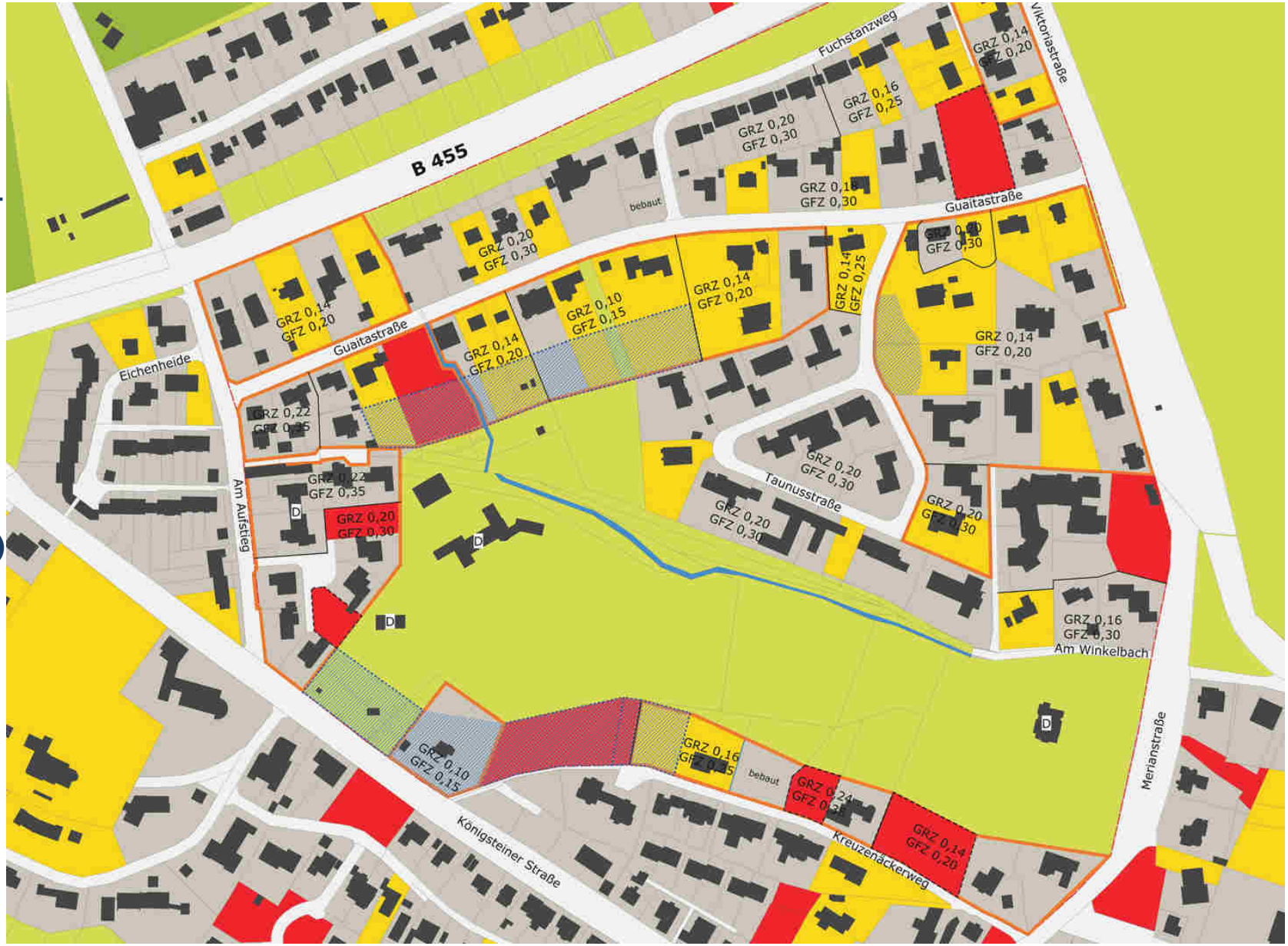
Potenzielle Baulücken und geringfügig bebaute Grundstücke (GRZ < 0,15)

Innenentwicklung Wohnen: Guaitapark

Überarbeitung bei

- **Geschossigkeit**
  zulassen von II-Geschossen mit Regelungen zu Trauf- und Firsthöhen
- **Zweite Reihe**
  überprüfen bei großen Grundstücke
- **Baulücken (Königsteiner Str.)**

bei gleichzeitigem Erhalt des Gebietscharakters.

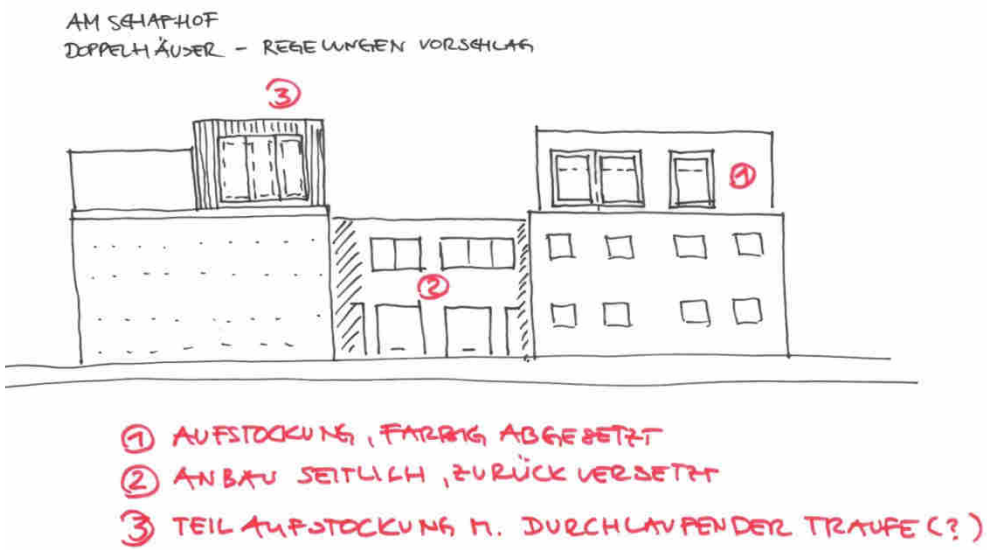


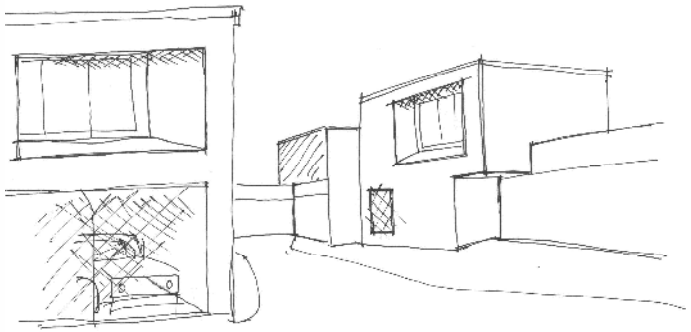
Innenentwicklung Wohnen: Schafhof

Stadterweiterungen der Nachkriegszeit

Potenziale durch Aufstockungen

Regelungen und Gestaltungsvorgaben zur Sicherung einer homogenen Baustruktur



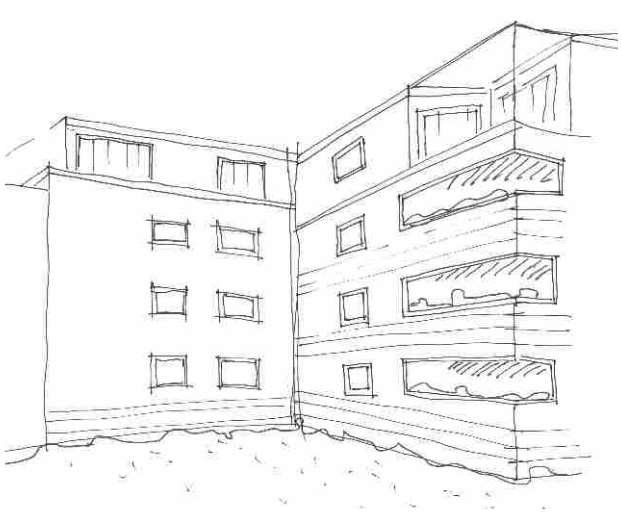


Innenentwicklung Wohnen: Mainblick

Potentiale durch

- **Anbauten**
- **Staffelgeschosse**

Schaffung von Planungsrecht erforderlich

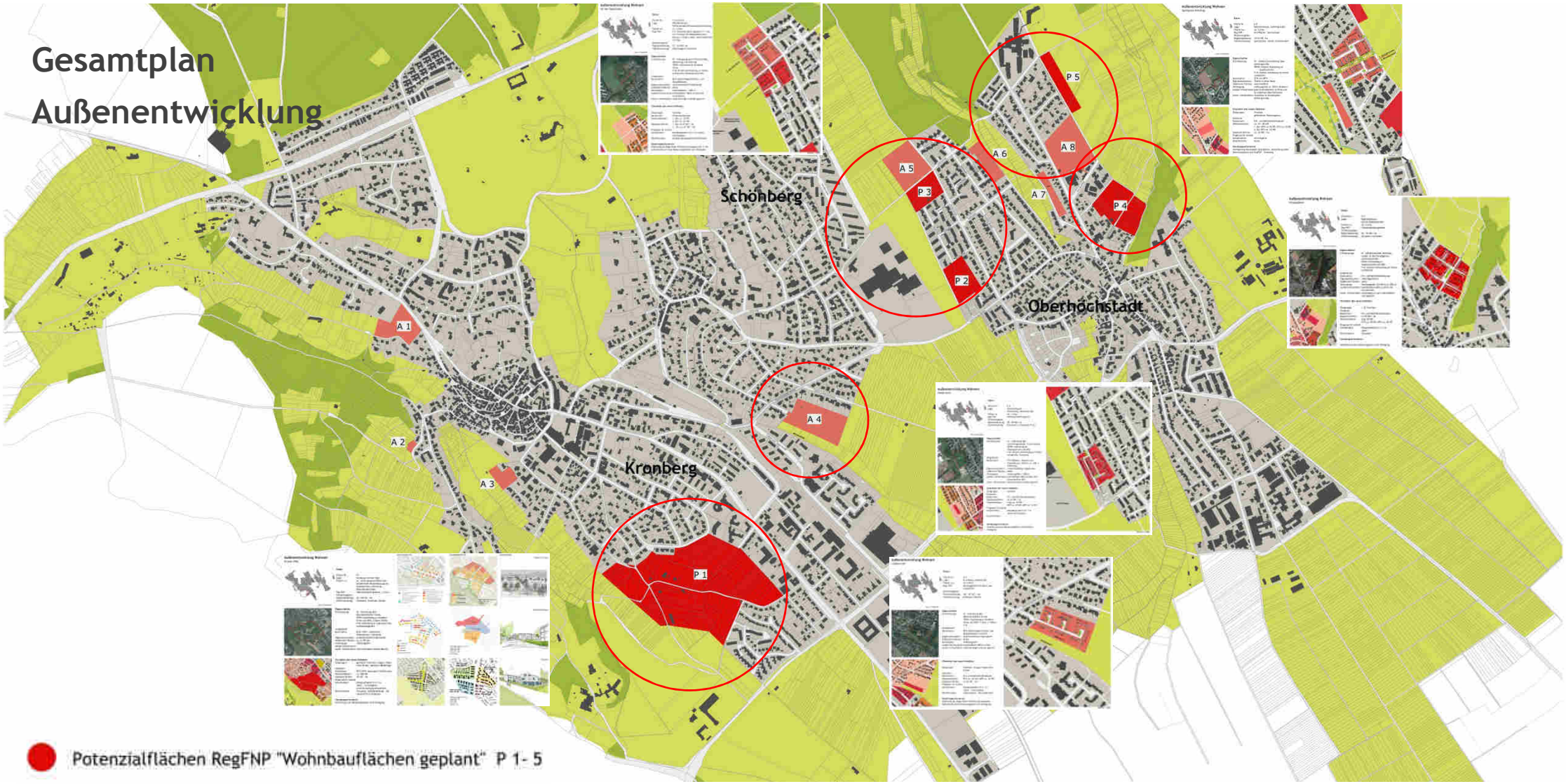


Grundsätze der Innenentwicklung

- Innenentwicklung ermöglicht die Anpassung der Siedlungsstrukturen an heutige Bedürfnisse. Im Sinne des Bodenschutzes werden insbesondere für Wohnen und Gewerbe bereits versiegelte Flächen effizienter und bereits erschlossene Flächen vorrangig genutzt.
- Innenentwicklung ist überall möglich, wenn sie am Charakter der Umgebung orientiert ist und ökologisch und stadtgestalterisch bedeutende Grünstrukturen berücksichtigt.
- Zum Umgebungscharakter tragen in Wohn- und Gewerbegebieten insbesondere bauliche Abstände, das Verhältnis unbebauter zu bebauter Fläche, die Höhe der Traufen und Ausprägung der Dächer, der Übergang zum öffentlichen Raum als Vorzone und die Bepflanzung bei.
- Eine moderate Erhöhung der Geschosszahl geht vor Neuversiegelung.

Themenfeld Wohnen: Außenentwicklung

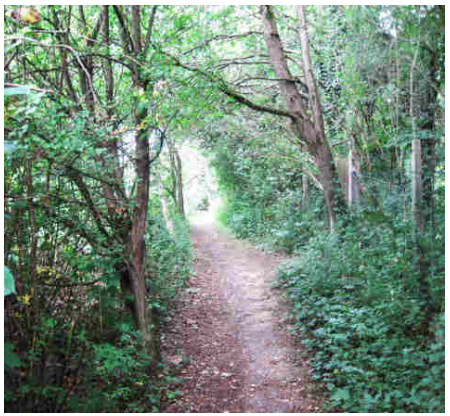
Gesamtplan Außenentwicklung



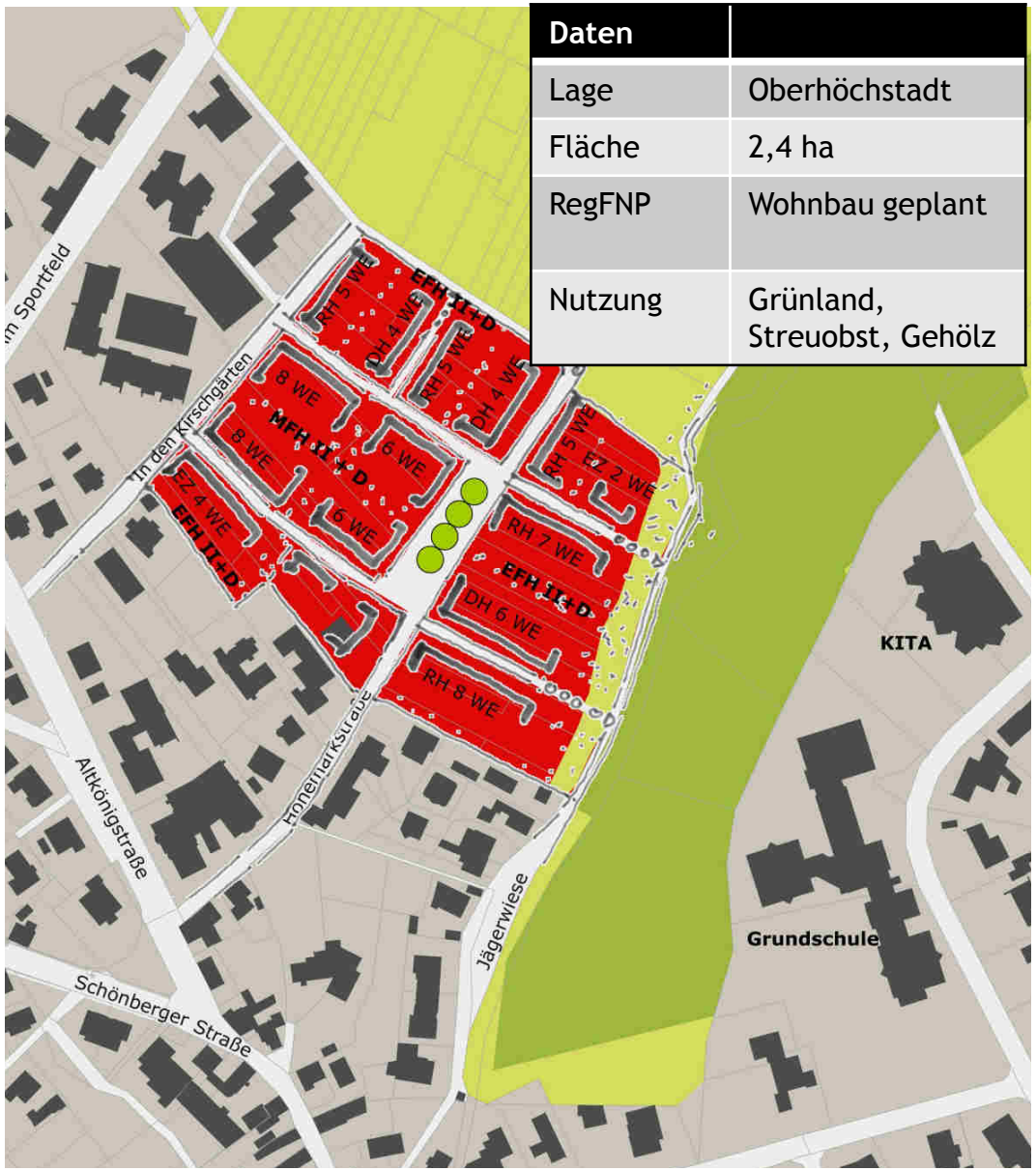
Potenzialflächen RegFNP "Wohnbauflächen geplant" P 1- 5

weitere Arrondierungsflächen zur Diskussion A 1- 8

Wohnen - Beispiel P4 Kirschgärten



- Im RegFNP
- Nahe am Ortskern Oberhöchstadt gelegen
- Eigentümer sind entwicklungswillig
- Vielfältige Grünstruktur, teils verwildert
- Streuobstbestände



Daten	
Lage	Oberhöchstadt
Fläche	2,4 ha
RegFNP	Wohnbau geplant
Nutzung	Grünland, Streuobst, Gehölz

Kirschgärten – Städtebauliches Potential

Flächenpotential	
Zielgruppe	Familien, Senioren
Umgebung	Gemischte Baustrukturen mit MFH und freistehenden EFH
Bautypen	EFH (RH/DHH) und MFH
Dichte	35 WE/ha
Wohneinheiten	80 WE mit einem Mix aus 50 EFH / 30 MFH
Soziale Infrastruktur	Kita „Schöne Aussicht“, Grundschule fußläufig
Nahversorgung	Fußläufig im Ortskern Oberhöchstadt
Arrondierung / Potential	Fläche mit Übergang zur freien Landschaft, Mosaikstein zur Abrundung der Stadtstruktur
Erschließung	Über Altkönigstraße, Stadtbuslinien 71, 72 und 73
Gesellschaft	Ortskernnahe, integrierte Lage mit Deckung Bedarfe
Restriktionen	
Planungserfordernis	Bebauungsplan, Umlegung

UK15 Ist das überhaupt so? Unterscheidung zw. Flächen Kronberg und Ohö?)
Knippenberger, Ute; 27.07.2016

Kirschgärten: Landschaftspotential

Ökologie	
Schutzkategorien	Geschützte Biotope: Streuobstwiesen
Biotopausstattung	Streuobst, Nutzgärten und Grünland
Lage im Biotopverbund	Randlage Grünkorridor, Gehölze mit Verbundfunktion
Fauna und Flora	Hohes Artenpotential, insb. für Vögel und Fledermäuse
Klimafunktion	Kaltlufteinzugsgebiet
Vorbelastungen	Siedlungsrandlage
Besonderheiten	Randlage Stuhlbergbachaue; Hanglage
Landschaftsbild / Naherholung	
Besondere Blickbeziehungen	Keine, u. a. wegen Hanglage und Gehölzriegel
Anbindung freie Landschaft	Wege vorhanden, teils befestigt
Ortsrandgestaltung	Üppiger Gehölzriegel
Landschaftspflege	Flächen teils verwildert
Freizeitwert für die Gesamtumgebung	Gering; alternative Erholungsräume in direktem Umfeld vorhanden

Wohnen P 4 Kirschgärten: Diskussion Abwägung

Wichtig!	Die Fläche soll reduziert werden, um dem Bach und den anschließenden Grünstrukturen mehr Raum zu geben. Eine maßvolle Bebauung mit max. 3 Geschossen soll in die Umgebung einbinden und den Übergang in die freie Landschaft herstellen. Ausgleichsmaßnahmen sollten nach Möglichkeit im direkten Umfeld unter Einbezug der angrenzenden Streuobstwiesen realisiert werden. Auf Wegeanbindungen in die freie Landschaft ist zu achten.

Stimmung	Entwicklungspotenzial unterschiedlich eingestuft: Für Einige ist eine Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der obigen Belange zu befürworten, für andere als kritisch anzusehen bis abzulehnen.

Themenfeld Landschaft

Warum Landschaft schützen, pflegen, entwickeln, wiederherstellen?

- Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
- Erhalt der biologischen Vielfalt
- Freizeit und Naherholung fördern
- Wohnattraktivität sicherstellen
- Eigenwert von Natur und Landschaft

➡ **Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen**

Landschaft: Außenentwicklung –Themen-

Landschaftserlebnis

Landschaftsökologie

Landschaftspflege

Außenentwicklung: Thema Landschaftserlebnis

Bürger

Thema Landschaftserlebnis

AG-Diskussion und Fotobeiträge zu…

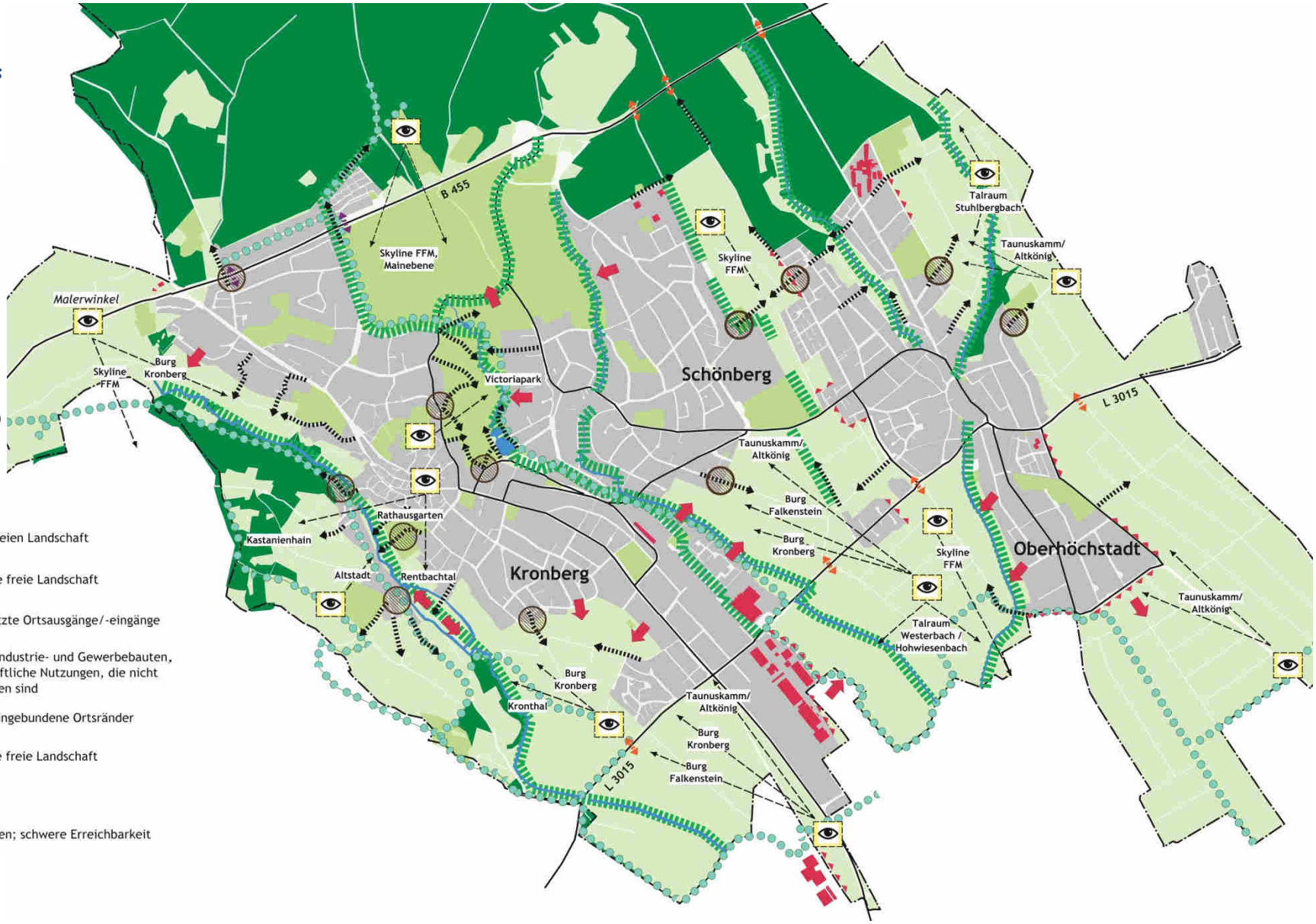
- Blickachsen
- Ortsentrees
- Siedlungsränder
- Zuwegungen

Außenentwicklung: Thema Landschaftserlebnis

ERGEBNIS „Landschaftserlebnis“

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



Landschaftserlebnis: Empfehlungen

Bürger

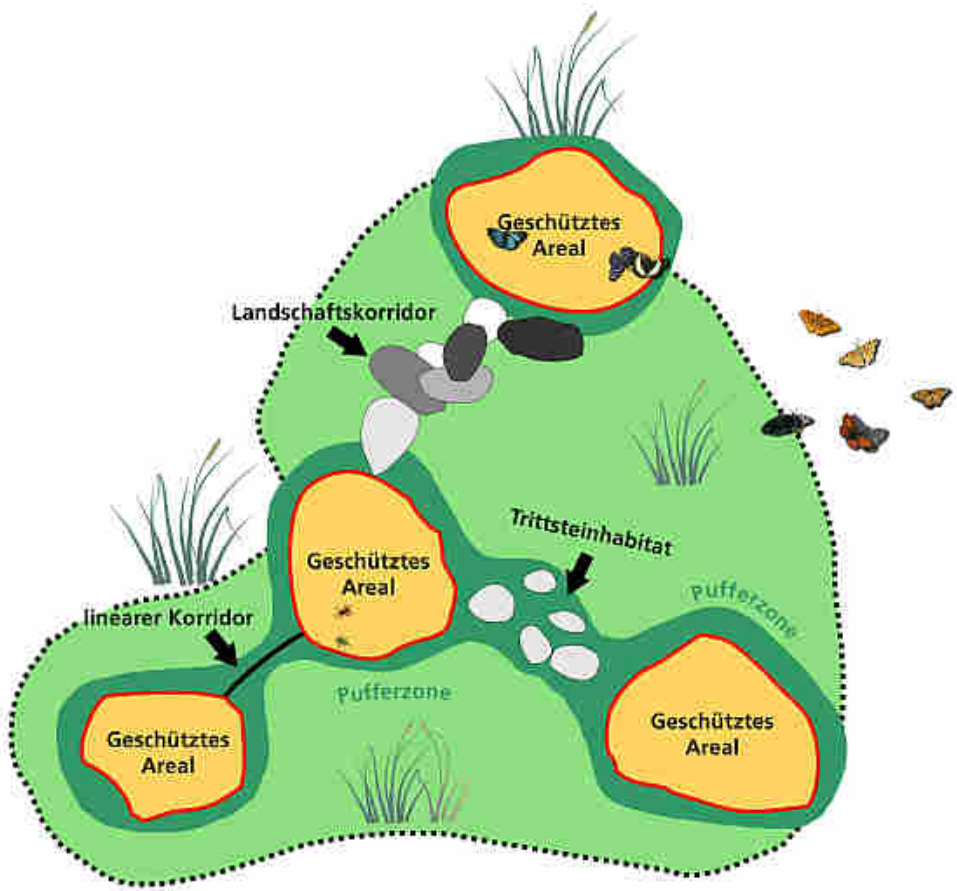
Landschafts-erlebnis	Ziel	Wo?
Siedlungsränder	Bei Flächenbedarf: Landschaftsgerechte Einbindung der Ortsränder in die freie Landschaft	Hohes Aufwertungspotential bei Oberhöchstadt Süd
Ortsentrees	Verbesserung der visuellen Außenwirkung von Ortseinfahrten („Visitenkarte“)	Kronberg Süd (Eschborn), Oberurseler Straße, S-Bahnhof Kronberg
Zuwegungen	Verbesserung von Wegeanbindungen in die freie Landschaft	Oberhöchstadt Süd, Übergang B455 in Stadtwald
Bäche	Verbesserung der Erlebbarkeit von Gewässern	Westerbach (Höhe Freiherr von Stein Straße), Rentbachtal, Schönberger Bach
Freizeitachsen	Erhaltung und Weiterentwicklung von Grünzügen	„Grünes Band“ zwischen Victoriapark, Bahnhof und Westerbachaue

Außenentwicklung: Thema Ökologie

Thema Ökologie

AG-Diskussion zu…

- Biotopverbund / Grünkorridore
- Schutzgebiete
- Geschützte Biotope
- Kalt- und Frischluftschneisen

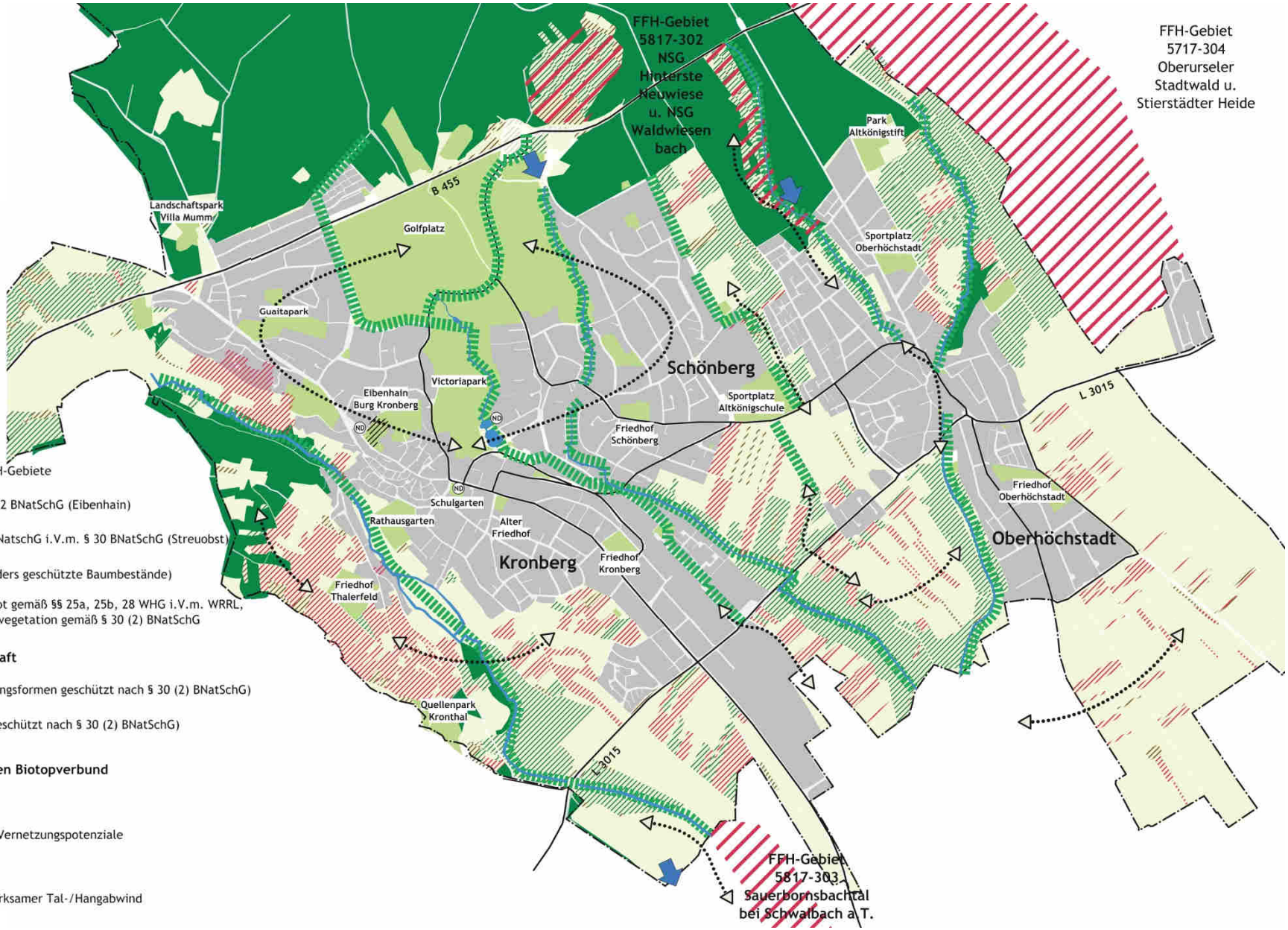


Schematische Darstellung eines Biotopverbundes

NSG Waldwiesenbachtal bei Oberhöchstadt

Außenentwicklung: Thema Ökologie

ERGEBNIS „Landschaftsökologie“



Legende

- Bebauter Innenbereich
- Parkanlagen, Sport- und Spielplätze, Friedhöfe
- Aussenbereich - Offenland
- Aussenbereich - Wald
- Gemarkungsgrenze
- Hauptverkehrsachsen

Geschützte Teile von Natur und Landschaft

- "Naturschutzgebiete" gemäß § 23 BNatSchG, FFH-Gebiete
- "Geschützter Landschaftsbestandteil" gemäß § 22 BNatSchG (Eibenhain)
- "Gesetzlich geschützte Biotope" nach §13 HAGBNatschG i.V.m. § 30 BNatSchG (Streuobst)
- (ND) "Naturdenkmäler" gemäß § 28 BNatSchG (besonders geschützte Baumbestände)
- Oberirdische Gewässer: Verschlechterungsverbot gemäß §§ 25a, 25b, 28 WHG i.V.m. WRRL, gesetzlicher Schutz der natürlichen Uferbegleitvegetation gemäß § 30 (2) BNatSchG

Potenziell geschützte Teile von Natur und Landschaft

- Feldgehölze, Gebüsch (in bestimmten Ausprägungsformen geschützt nach § 30 (2) BNatSchG)
- Grünland (in bestimmten Ausprägungsformen geschützt nach § 30 (2) BNatSchG)

Ökologisch bedeutsame Flächenbeziehungen für den Biotopverbund

- Grünkorridore
- Weitere, ökologisch bedeutsame Verbund- und Vernetzungspotenziale

Sonstiges

- Regional bedeutsame Luftaustauschsysteme: wirksamer Tal-/Hangabwind

Ökologie: Empfehlungen

Bürger

Ökologie	Ziel	Wo?
Grünkorridore	Erhalt und Weiterentwicklung von Grünelementen, die Tieren als Wanderkorridor dienen können	Freiflächen zwischen Sportgelände / AKS und Oberhöchstadt, „Grünes Band“ zwischen Victoriapark und Westerbachaue
Biotopvernetzung	Schaffung von Trittsteinen für die Biotopvernetzung	Ackerschläge bei Oberhöchstadt Süd, Feld- und Wiesenflur zwischen Hohwiesenbach und Westerbachaue, Feldflur Kronberger Hang
Schutzgebiete	Gewährleistung ausreichender Pufferzonen um die Schutzgebiete	NSG Waldwiesenbachtal
Klimafunktion	Erhalt bedeutsamer Kalt- und Frischluftschneisen und deren Entstehungsgebiete	Victoriapark, Waldwiesenbachtal

Außenentwicklung: Thema Landschaftspflege

Thema Landschaftspflege

AG-Diskussion zu…

- Streuobstpflege
- Bäche und Talräume (Rentbachtal)

Verwildertes Streuobst

Rentbach I: Eingeengter Bachlauf mit improvisierter Uferbefestigung

Rentbach II: Starke Tiefenerosion und „wildes Lagern“ im Uferbereich

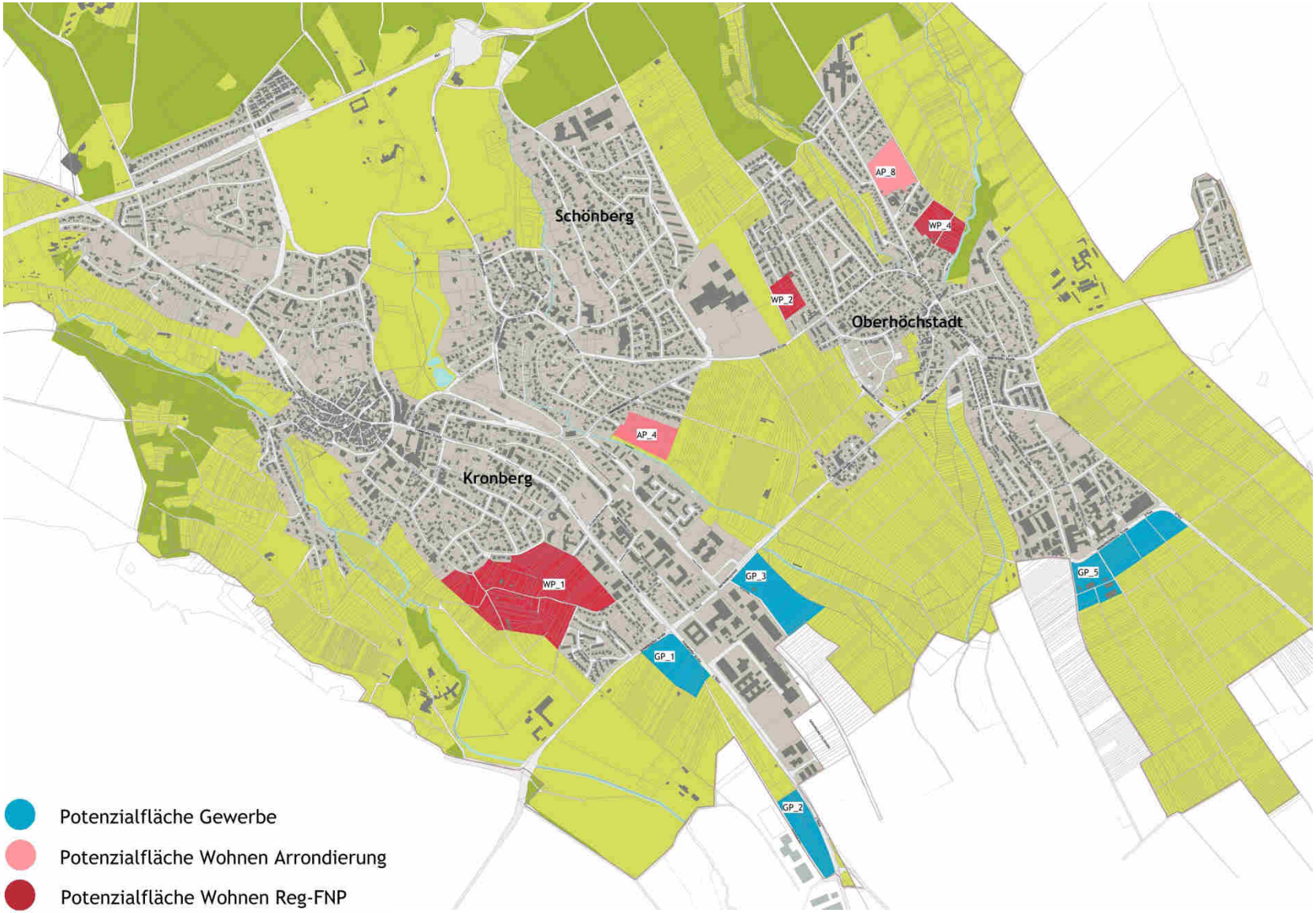
Landschaftspflege: Empfehlungen

Bürger

Thema / Landschaftspflege	Ziel	Wo?
Kulturhistorische Landschafts-bestandteile	Förderung von Streuobstwiesen, die für das Landschaftsbild und die Biotopvernetzung besonders bedeutend sind. Sicherstellen der Pflege z. B. durch vertraglich geregelte Kompensationsmaßnahmen (Ökokonto)	Freizeitrouten in/um Rentbachtal, Stuhlbergbachtal, Hohwiesenbach - und Westerbachaue
	Förderung ausgewählter Edelkastanienflächen mit Einbindung in Pflegekonzept Regionalpark/ Naturpark Hochtaunus	Stadtwald
Bäche und Talräume	Verbesserung der Nutzungsstruktur im Rentbachtal. Rückverlegung des Baches in sein natürliches Bachbett	Rentbachtal
Sonstige	Landwirtschaft mit Flächen und Betrieben erhalten	Räumliche Gesamtplanung

Ergebnisübertragung auf Potenzialflächen

Flächendiskussion in den „Max-Mix-Gruppen“



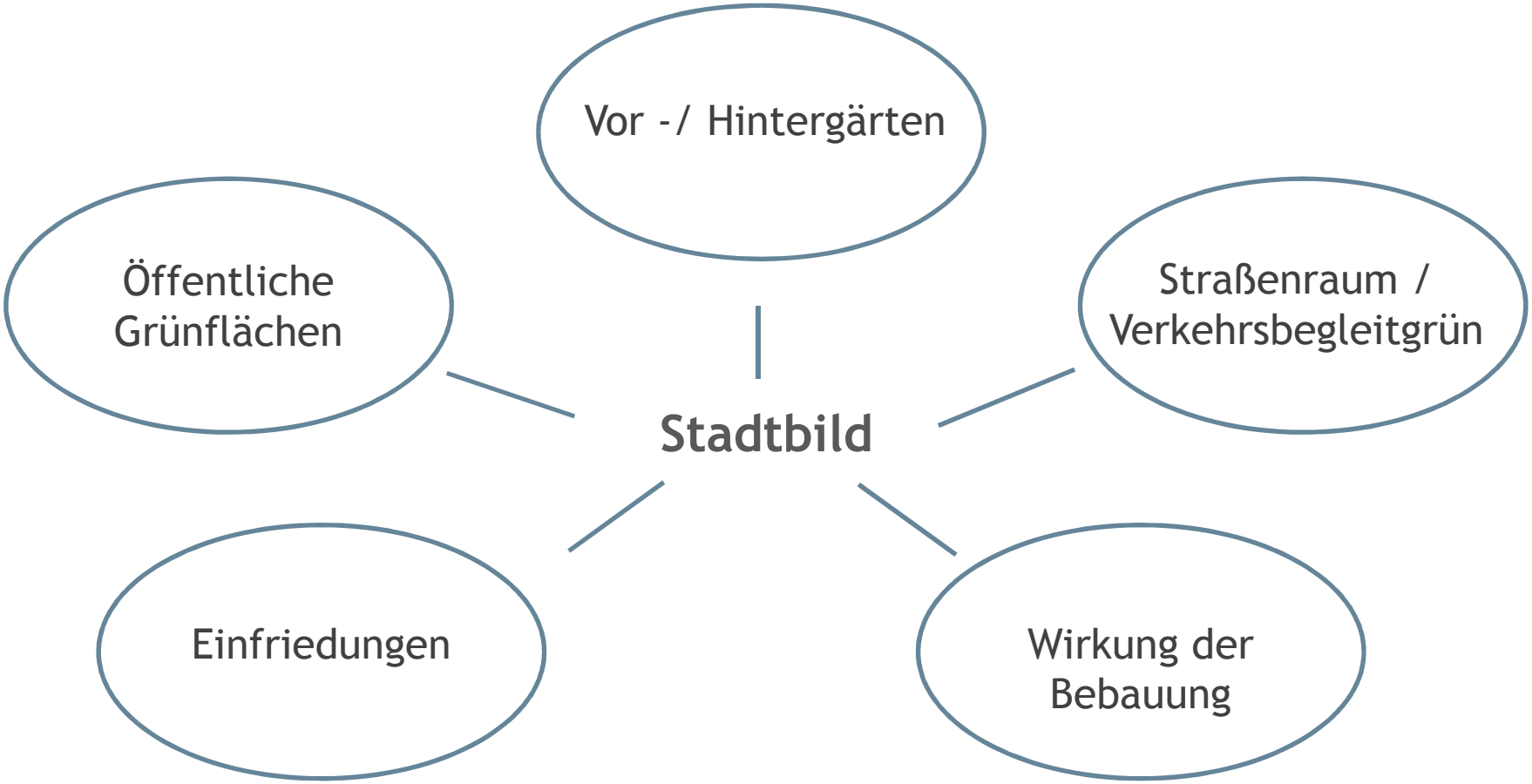
Sportplatz Altkönig: Landschaftspotential

Ökologie	
Schutzkategorien	Keine
Biotopausstattung	Intensivrasen, Baumgruppen
Lage im Biotopverbund	Baumreihen mit Verbundfunktion
Fauna und Flora	geringes Artenpotential
Klimafunktion	Kaltlufteinzugsgebiet
Vorbelastungen	Siedlungsrandlage, Sportbetrieb, Flächenversiegelung
Besonderheiten	Schutzwürdige Baumreihen in den Randbereichen
Landschaftsbild / Naherholung	
Besondere Blickbeziehungen	Keine
Anbindung freie Landschaft	Keine Wege vorhanden
Ortsrandgestaltung	Zaunanlage, überwiegend eingegrünt
Landschaftspflege	Intensive Sportrasenpflege
Freizeitwert für die Gesamtumgebung	Eingeschränkt, weil Fläche nicht-öffentlich. Alternative Freizeitmöglichen im nahen Umfeld vorhanden

Landschaft: Innenentwicklung –Themen-

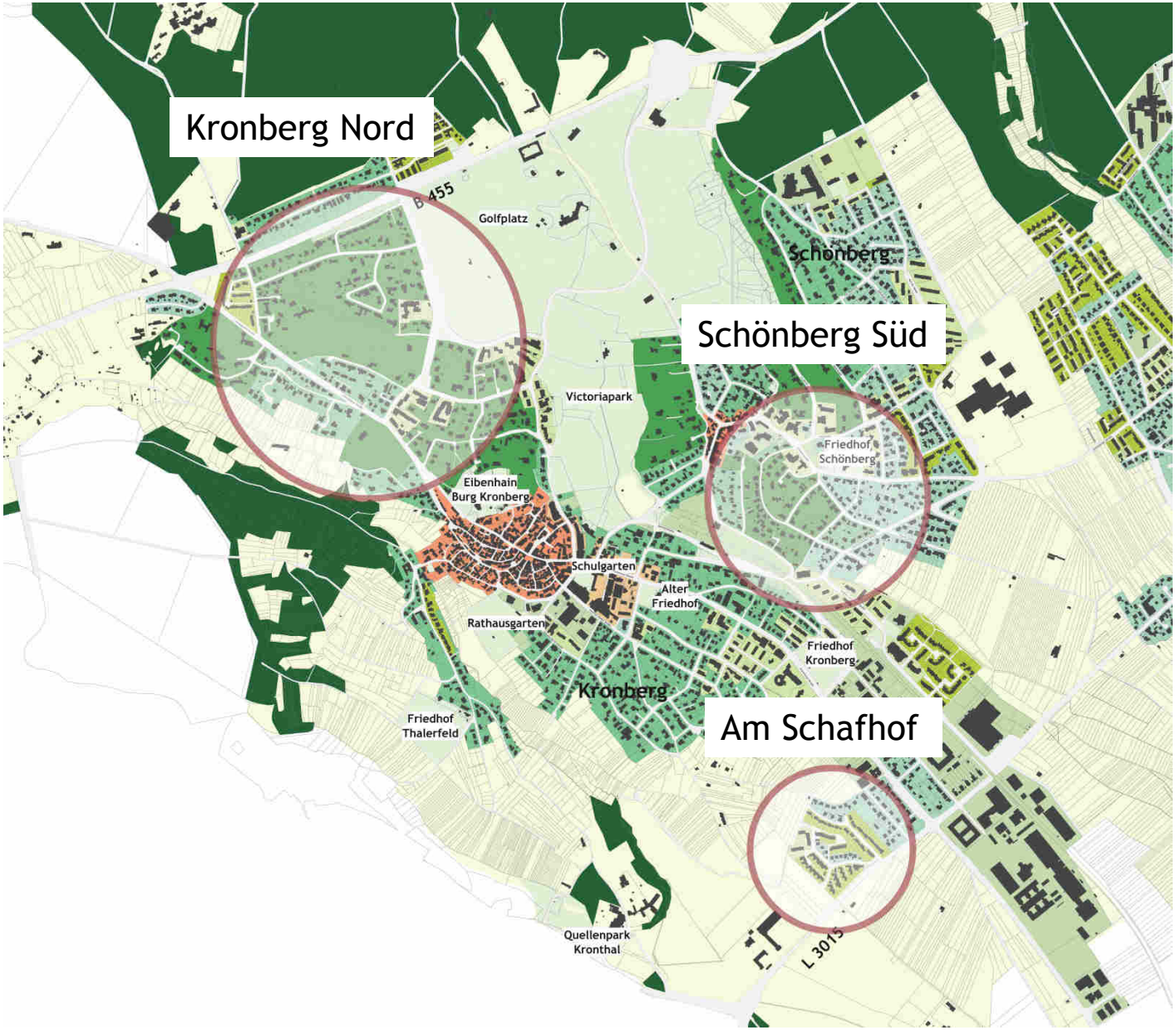
Relevante Themen…

Welche (Grün-)strukturen prägen das Bild von einzelnen Wohngebieten und welche Bedeutung kommt ihnen für die Erhaltung oder Weiterentwicklung des Kronberger Stadtbildes zu?



Grüncharakter Innenbereich

Diskussion von Grünqualitäten anhand von drei Beispielgebieten



Grüncharakter Innenbereich

Bürger

Stadtentwicklungkonzept Kronberg im Taunus / Baustein "Landschaft" - Innenentwicklung

Beispielgebiet Kronberg Nord

Beispielbilder		Charakterisierung / Bewertung	Besonderheiten / Auffälligkeiten	Typisch Kronberg?
	KRITERIUM I **Vor-/Hintergärten** (geprägt durch Flächengröße, Anteil und Art der Begrünung, Versiegelungsgrad)	z. B viel, wenig Grün…viel, wenig Pflege…ansprechende, nicht ansprechende Gestaltung	z. B. alte Baumbestände, besondere Gartengestaltungen…	…was passt hier zum Charakter Kronbergs, was nicht?
	KRITERIUM II **Einfriedungen** (geprägt durch Übergang öffentlicher / privater Raum. Einfriedungen offen oder geschlossen, "lebend" oder "tot")	z. B. Thuja- versus Hainbuchenhecke versus Holzgartenzaun versus Mauereinfriedung... Folgen für das Straßenbild...Einsehbarkeit/ Nichteinsehbarkeit der Grundstücke	z. B. altstadttypische Mauereinfriedungen, exotische Pflanzungen…	…was passt hier zum Charakter Kronbergs, was nicht?
	KRITERIUM III **Wirkung der Bebauung** (geprägt durch Baustil und Einfügung in die Umgebung)	z.B. Bebauungsdichte, Höhe, Geschossigkeit, Eingrünung…	z. B. besondere und auffällige Baustile…	…was passt hier zum Charakter Kronbergs, was nicht?
	KRITERIUM IV **Straßenraum** (geprägt durch öffentliches und privates Begleitgrün, Straßenbreite, Bebauung)	z. B. Verhältnis von öffentlichem zu privatem Grün….Qualität des Straßenbegleitgrüns….Lichteinfall…	z. B. besondere Blickbeziehungen (Burg, Stadtwald etc.)…	…was passt hier zum Charakter Kronbergs, was nicht?

Grundsätze der Innenentwicklung

- Privates und öffentliches Grün ist gestalterisch und ökologisch prägend und wird gebietsentsprechend weiterentwickelt. Für die innerstädtische Naherholung werden ausreichend Grün- und Freiräume sichergestellt und miteinander vernetzt.

- Ein innerstädtischer Biotopverbund wird sichergestellt. Fließgewässer sind dabei als Korridore besonders wichtig und werden auch wegen ihrer Bedeutung für das Stadtklima und das Naturerlebnis gefördert.

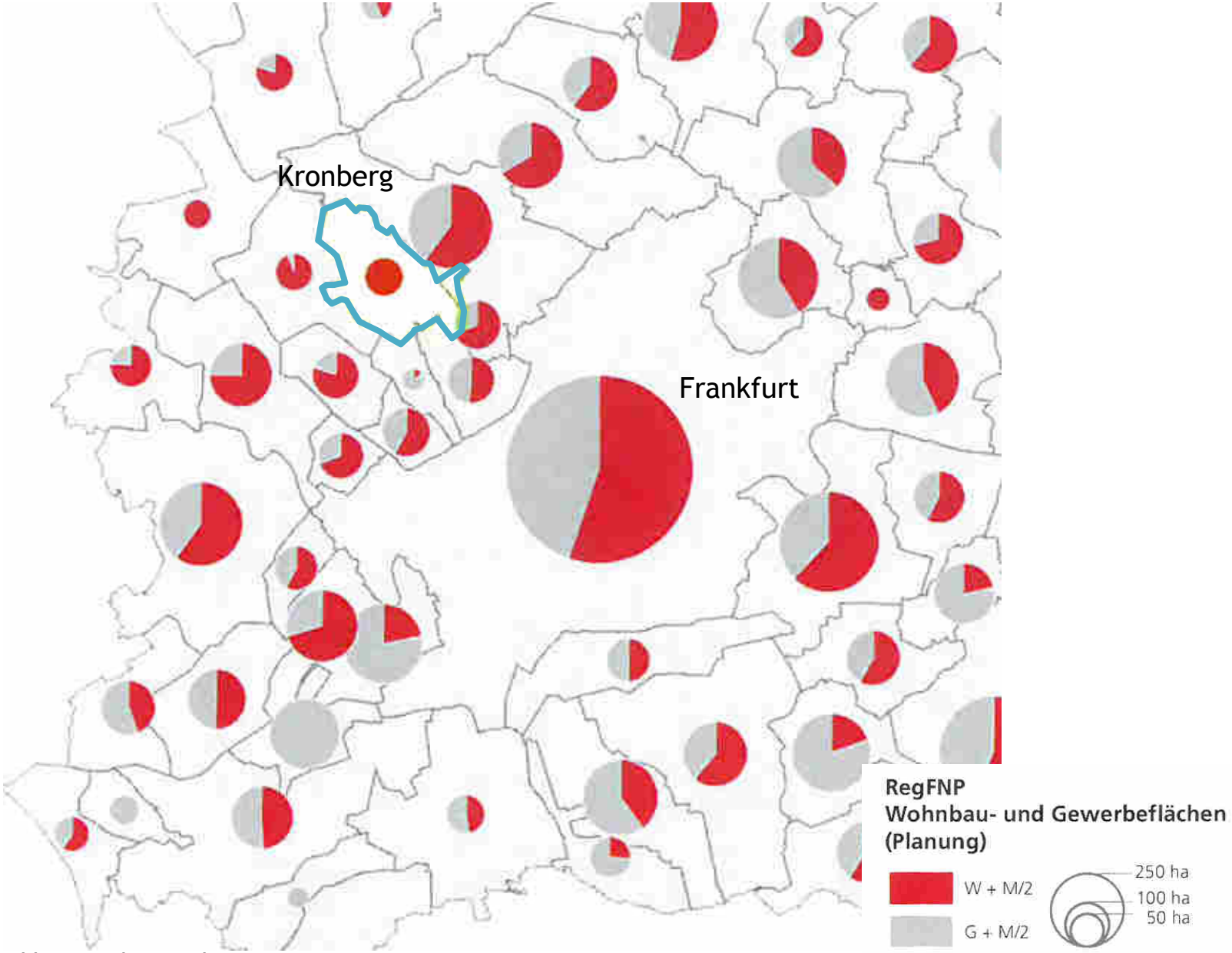
- In Gebieten mit wenigen Grünstrukturen sollte die Innenentwicklung dazu benutzt werden, mehr Grünqualitäten zu entwickeln.

Gewerbeflächenplanung im Vergleich Rhein-Main

Gewerbebau in Kronberg seit 2009:
Büroflächen 0m²
Handel 25m²
Produktion 0m²

Anfragen an Wifö für Gewerbeflächen 2015:
ca. 150.000 m²

Befriedigte Anfragen:
0 m²
GE-Reserve: 0 m²

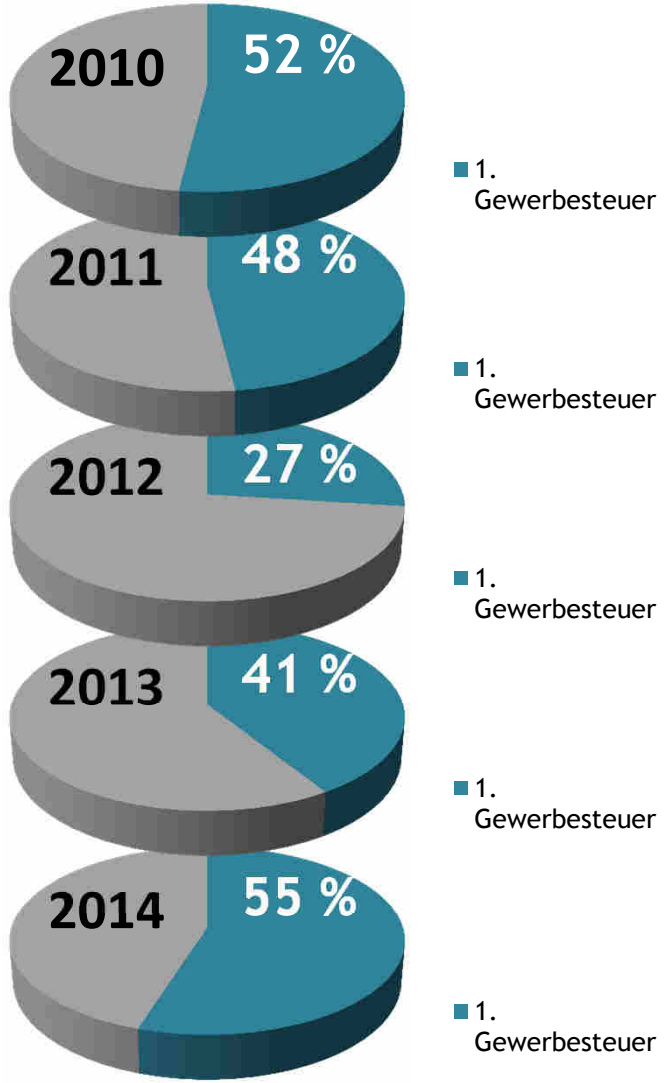


Quellen:
Regionales Monitoring 2011, Regionalverband FrankfurtRheinMain IHK, Bezirk Frankfurt am Main Stadt Kronberg

Warum ist es so wichtig etwas zu tun?

Fiskalischer Aspekt:

Die Einnahmen der Gewerbesteuer ist eine der wichtigen Säulen im Gemeinwesen



Anteil Gewerbesteuer am Gesamthaushalt

Warum ist es so wichtig etwas zu tun?

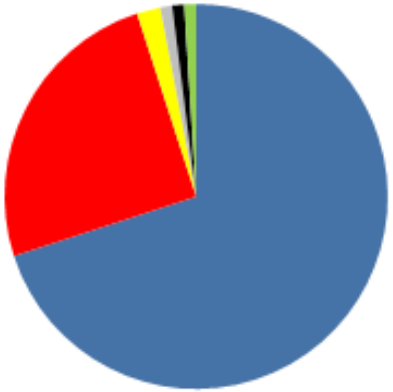
Gesellschaftlicher Aspekt:

Gesellschaftliche Durchmischung + lokale Arbeitsplätze erhalten

Tradition des Handwerks in Kronberg beibehalten

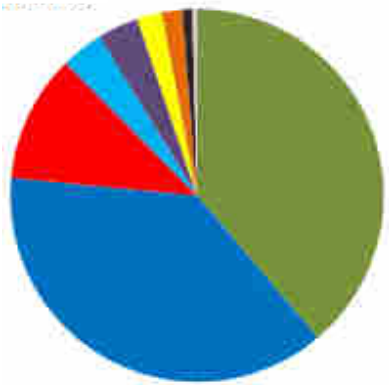
Verfügbarkeit von ortsnahen Dienstleistungen sichern

Gewerbesteueraufkommen: Branchenanteile der „TOP 50“



- Dienstleistungen - 70%
- Produktion - 25%
- Handel - 2%
- Gastronomie - 1%
- Bauen - 1%
- Energie - 1%

Branchenaufteilung in Kronberg 2015



- Forschung & Entwicklung - 38,81%
- Finanzdienstleistungen - 37,71%
- Produzierendes Gewerbe - 11,05%
- IT - 3,69%
- Sonst. Dienstleistungen - 3,55%
- Handel - 2,14%
- Grundstücks- und Wohnungswesen - 1,79%
- Bauen - 0,85%

Resümee: Zahlen, Fakten & Statistik

- Es gibt keine verfügbaren Gewerbeflächen in Kronberg
- Anfragen von externen Unternehmen und Bestandsunternehmen können nicht bedient werden
- Es wurde zu lange nichts getan zur Schaffung neuer Flächen
- Die Entwicklung von Gewerbeflächen ist aus fiskalischen und gesellschaftlichen Gründen unentbehrlich

Themenfeld Gewerbe

Gewerbepotentiale durch

- **Außenentwicklung**

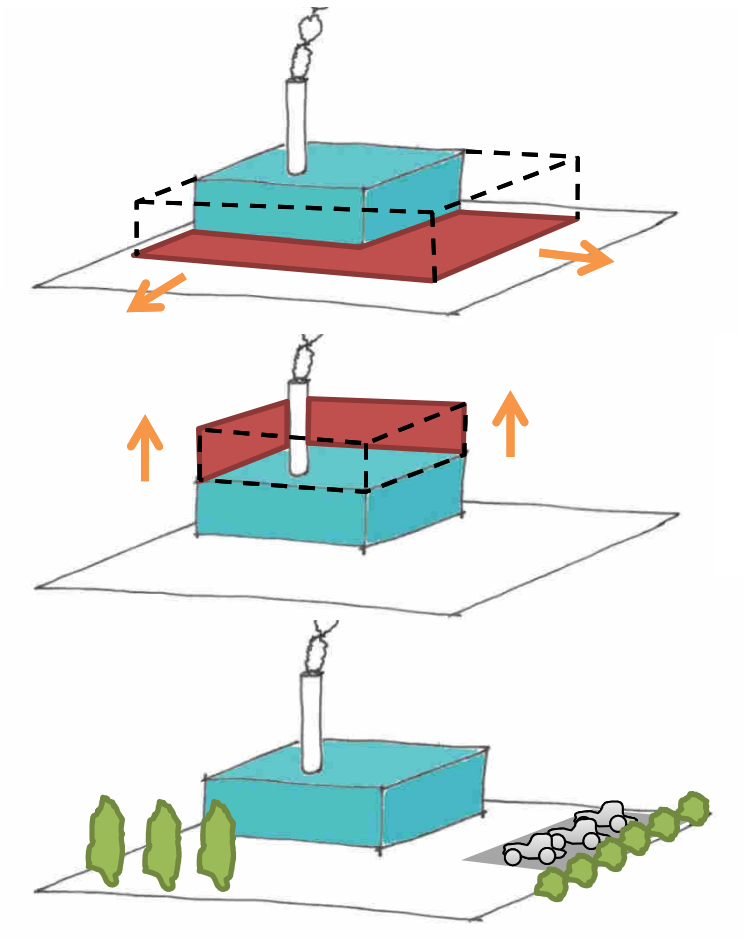
  Flächenpotentiale im Regionalen Flächennutzungsplan anmelden

- **Innenentwicklung**

  Aktivierung von Flächenpotentialen in bestehenden Gewerbegebieten

  Aufwertung im Bestand

Gewerbe: Möglichkeiten der Innenentwicklung



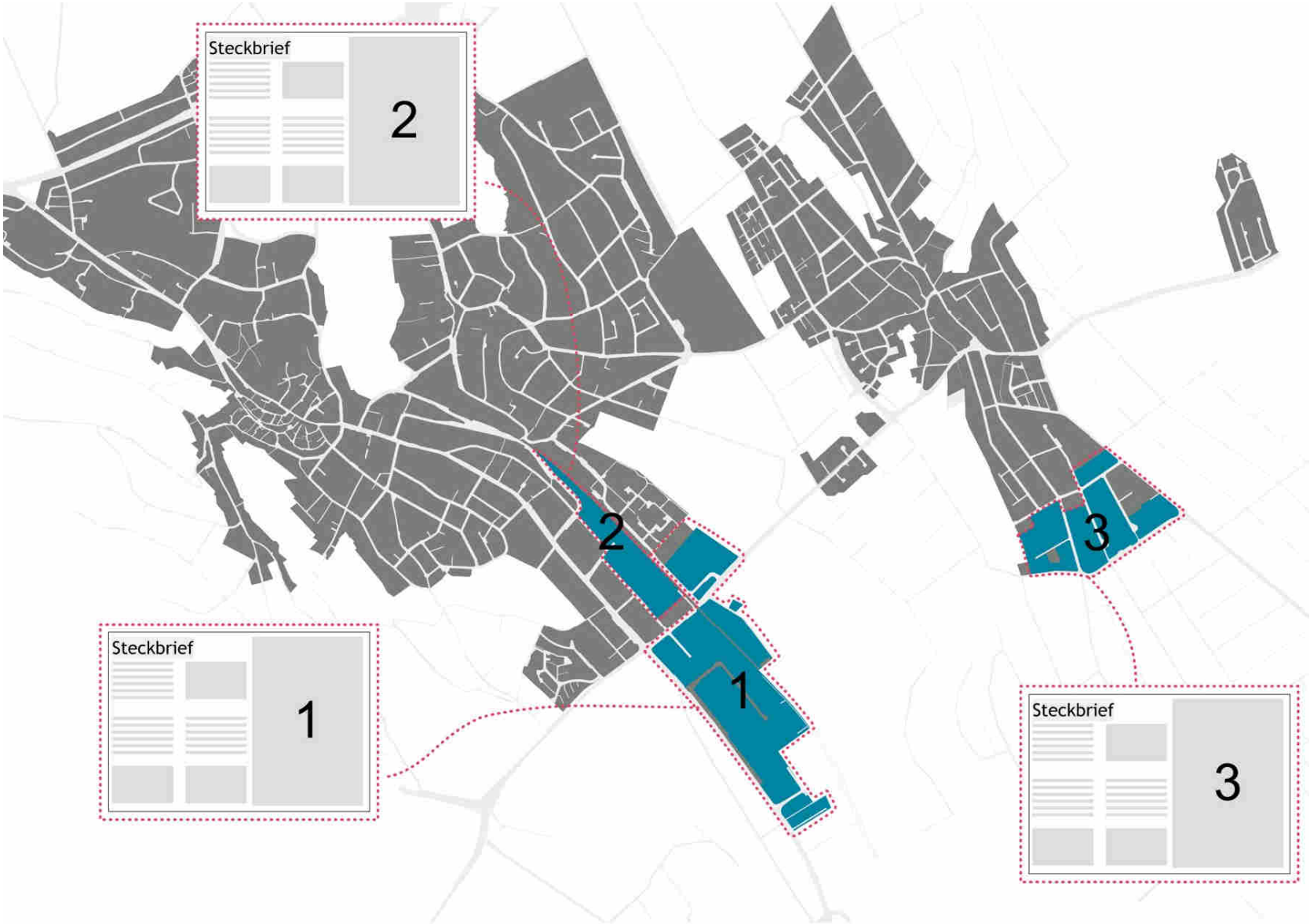
- Potenzial: Erweiterung in der Fläche
- Potenzial: Erweiterung in der Höhe
- Potenzial: Aufwertung durch gestalterische Maßnahmen & Erstellung von Ordnungsprinzipien

- Durch Umstrukturierungsmaßnahmen könnten Potenziale entstehen
- Umsetzung abhängig vom Grundstückseigentümer

Innenentwicklung Bestandsanalyse

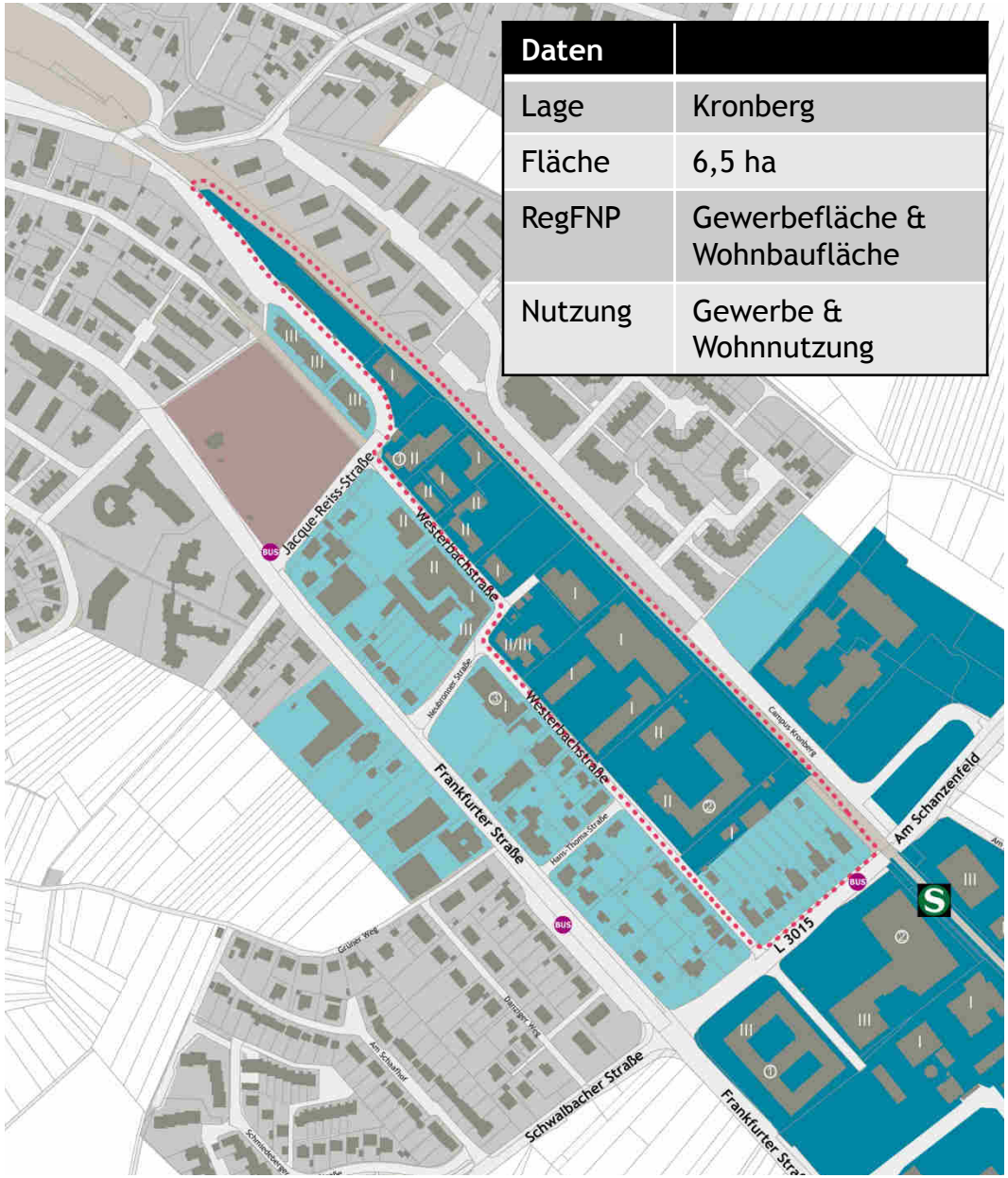
Untersuchung der Bestandsgebiete auf:

- Daten/ Fakten
- Baurecht
- Potenziale
- Zukunfts-szenarien



Gewerbebestandsgebiet: Westerbachstraße

- Kleinste Gewerbebestandsfläche in Kronberg
- Innenstadtnah gelegen
- Direkt angrenzend an Wohnbebauung
- Sehr gute ÖPNV-Anbindung
- Mix von verschiedenen Branchen (Dienstleistung, Verkauf, Handwerk, städtische Einrichtungen, etc..)

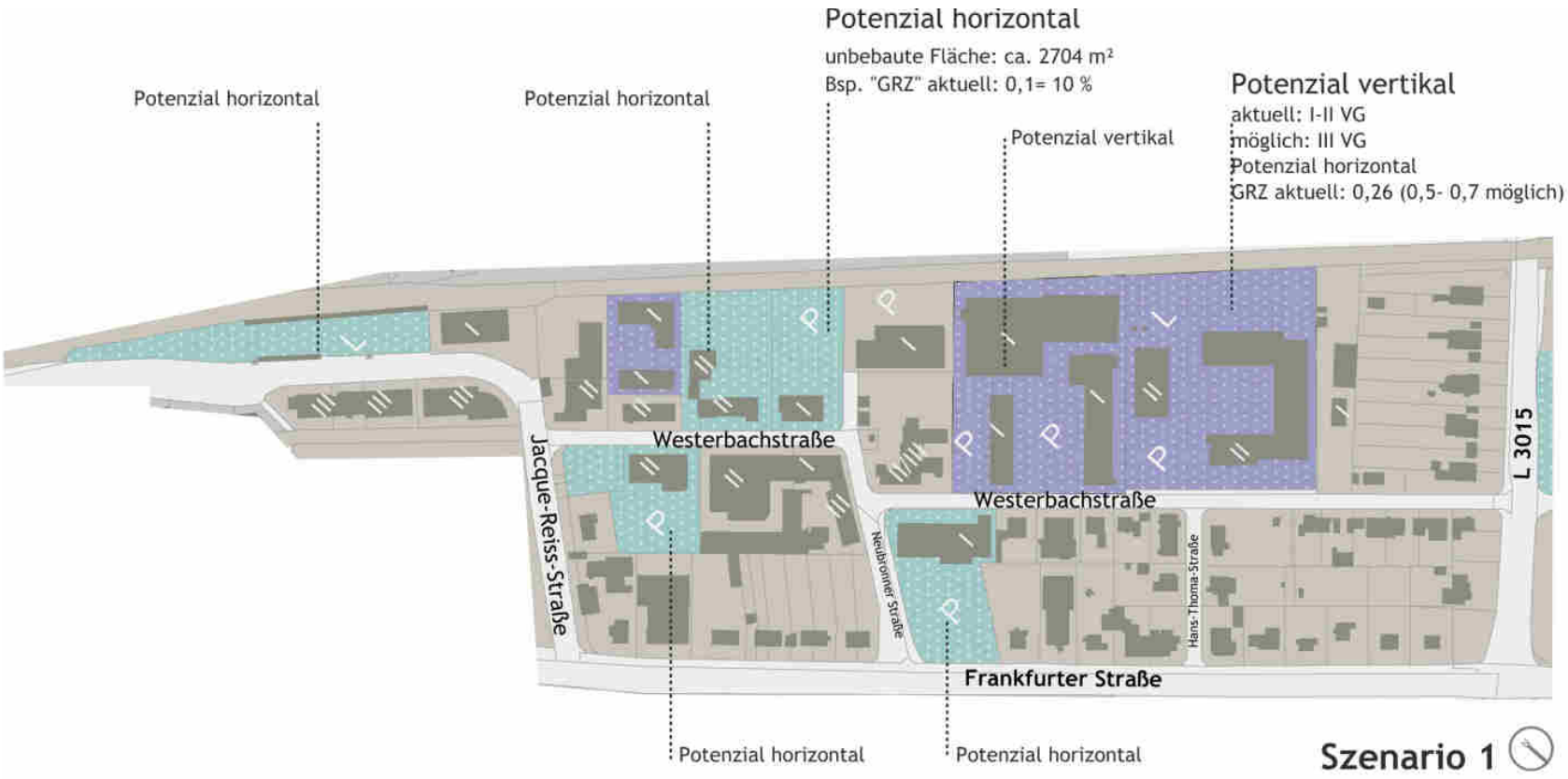


Daten	
Lage	Kronberg
Fläche	6,5 ha
RegFNP	Gewerbefläche & Wohnbaufläche
Nutzung	Gewerbe & Wohnnutzung

Bestandsgebiet Westerbachstraße Potenziale

Potenziale in Höhe und Fläche vorhanden

Aktivierung abhängig von: Eigentums-verhältnissen & Nutzungs-erfordernissen



Westerbachstraße: Städtebauliches Potential

Flächenpotential	
Baurecht	Größtenteils § 34 BauGB In Teilen B- Plan Nr. 139/1 „Westerbachstraße“ (2003)
Flächenpotenziale	Ca. 40 % der Flächen sind unternutzt
Höhenpotenziale	Unternutzt- In Teilen III bis IV geschossige Bebauung möglich (insb. nähe Bahntrasse)
Umsiedlungspotenziale	Vorhanden, insb. bei stark unternutzten Grundstücken
Strukturelle und gestalterische Potenziale	Entsiegelung anstreben Vorzonen ordnen Parksituation verbessern Umgang mit offenen Lagerflächen Erschließungssituation
Umsetzungserfordernisse	Änderung B-Plan Kooperation der Eigentümer Bereitstellung von neuen Flächen (bei Umsiedlungen) Städtische Ordnungs- und Gestaltungssatzungen
Umsetzungserfolg	Gering- da meinst abhängig von Dritten & Frage Kosten- Nutzen Relation, durch Bauberatung Einflussnahme möglich

Westerbachstraße: Diskussion und Abwägung

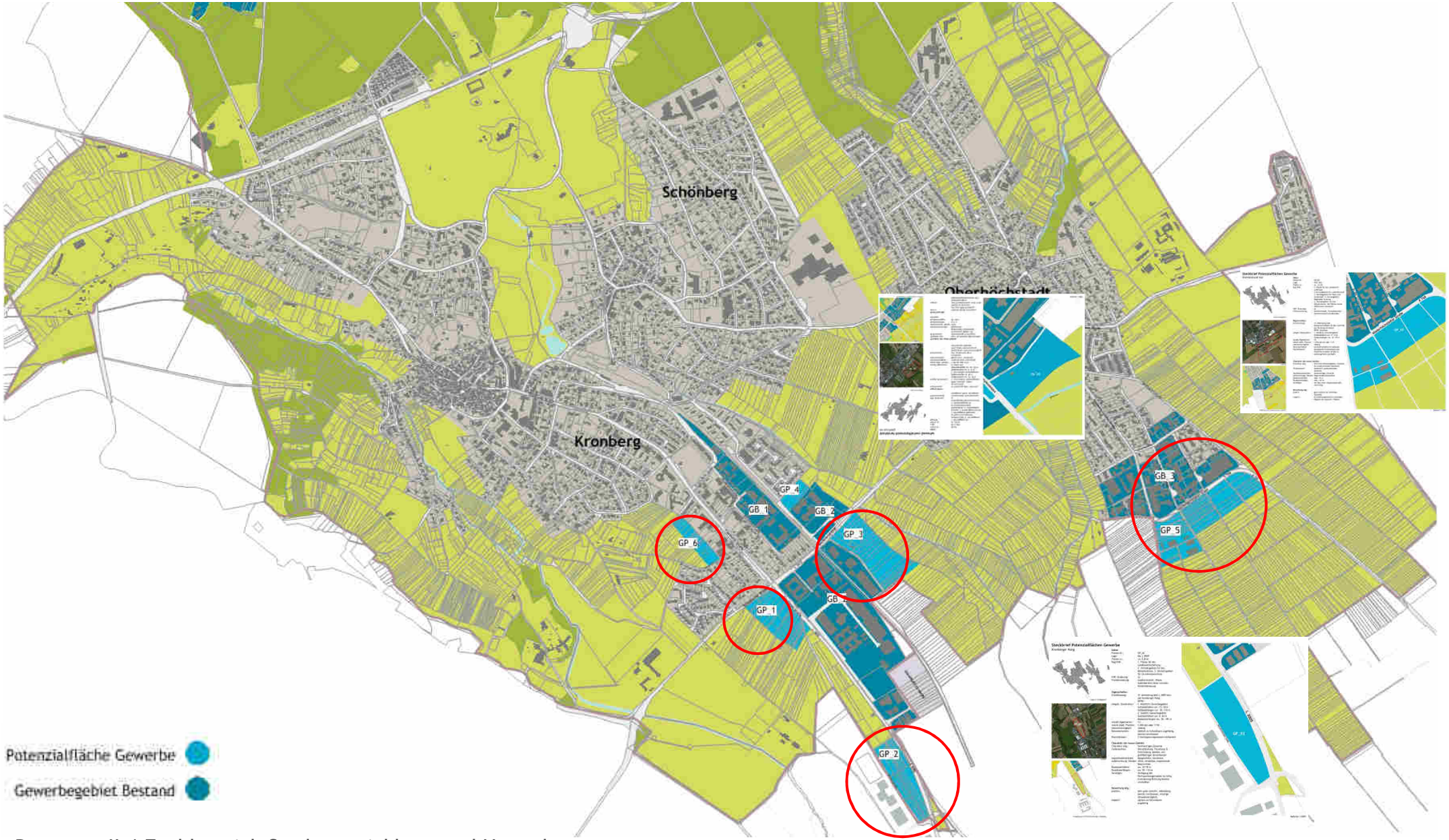
Wichtig!	Planerische Potenziale besonders in der Höhe, Fläche und im Rahmen von Umsiedlungen sind vorhanden. Die Potenziale sind schwer aktivier- und umsetzbar aufgrund von Abhängigkeiten von Dritten. Bei Mehrauslastung von gewerblichen Nutzungen evtl. Anpassung der Verkehrssituation nötig (z. B. Öffnung Sackgasse).

Stimmung	Das Gebiet wurde kontrovers diskutiert- es wurde als „gerümpelig“ bezeichnet, aber auch als belebend für das Stadtgebiet angesehen. Bei vielen der Vorzonen wünscht man sich mehr Ordnung und Struktur. Eine Umsiedlung des Bauhofes wurde diskutiert, mit dem Ergebnis, dass nur anhand einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung eine stichhaltige Aussage getroffen werden kann.

Grundsätze der Innenentwicklung

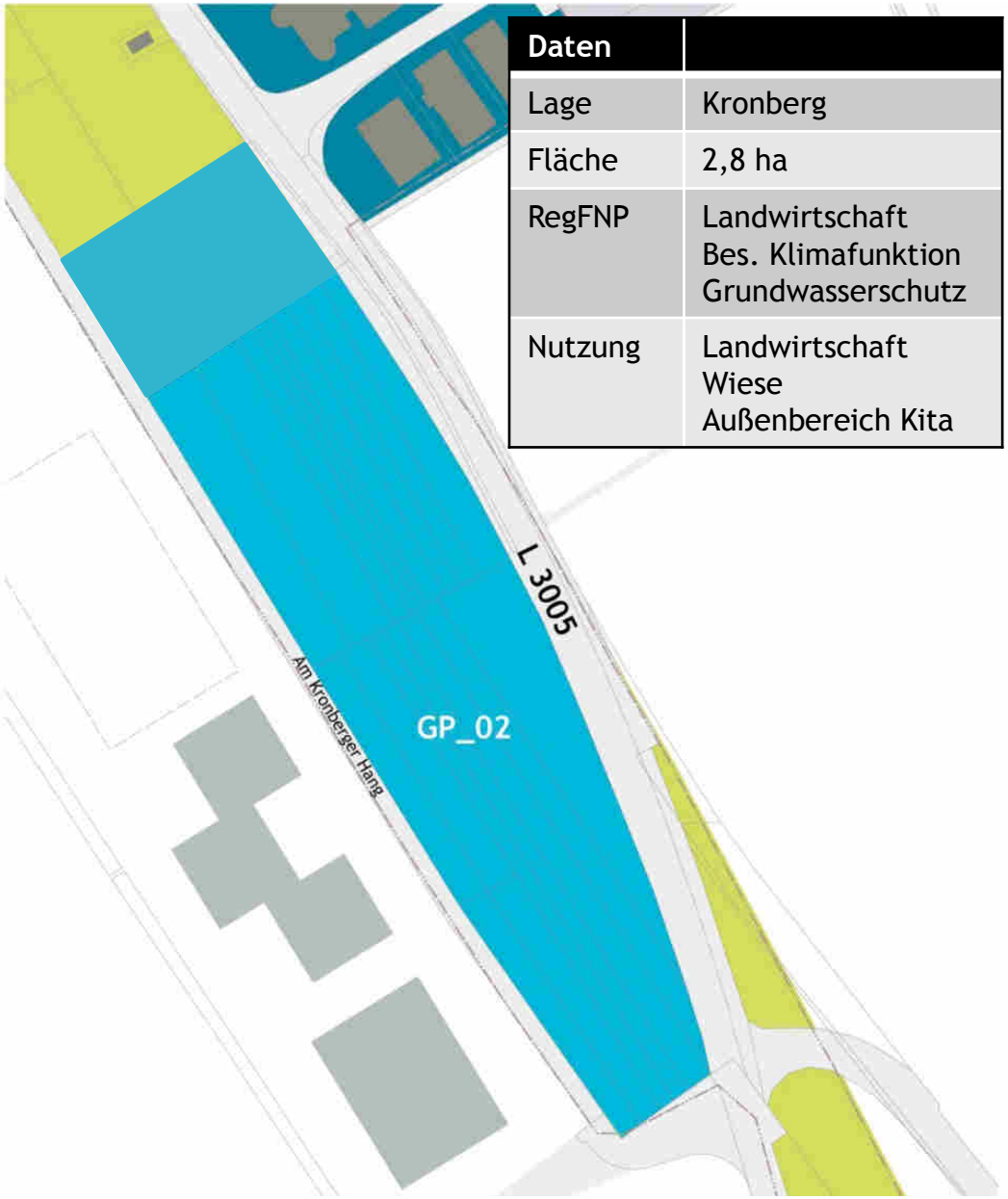
- Innenentwicklung ermöglicht die Anpassung der Siedlungsstrukturen an heutige Bedürfnisse. Im Sinne des Bodenschutzes werden insbesondere für Wohnen und Gewerbe bereits versiegelte Flächen effizienter und bereits erschlossene Flächen vorrangig genutzt.
- Zum Umgebungscharakter tragen in Wohn- und Gewerbegebieten insbesondere bauliche Abstände, das Verhältnis unbebauter zu bebauter Fläche, die Höhe der Traufen und Ausprägung der Dächer, der Übergang zum öffentlichen Raum als Vorzone und die Bepflanzung bei.
- Für bestehende Gewerbegebiete ist eine Weiterentwicklung und städtebauliche Qualitätensicherung erforderlich, die eine Anpassung der Betriebe an heutige Bedürfnisse ermöglicht.
- Eine moderate Erhöhung der Geschosszahl geht vor Neuversiegelung.

Gewerbe: Gesamtplan Außenentwicklung



Gewerbe: Potentialfläche 2 Kronberger Hang

- Grenzt an Eschborn und Schwalbach- Ortsrand von Kronberg
- Sehr gute überregionale Anbindung
- Direkte Erschließung der Fläche abhängig von Schwalbach
- Präsente Lage
- Angrenzendes Gewerbegebiet
- Bauverbotszone von 20 m



Daten	
Lage	Kronberg
Fläche	2,8 ha
RegFNP	Landwirtschaft Bes. Klimafunktion Grundwasserschutz
Nutzung	Landwirtschaft Wiese Außenbereich Kita

Kronberger Hang: Städtebauliches Potential

Flächenpotential	
Erschließung	Über L 3005, bzw. Am Kronberger Hang (Gemarkung Schwalbach)
ÖPNV	S- Bahn Schwalbach
Umgebung	Gewerbebauten und freie Landschaft
Soziale Infrastruktur	Kita „Kinderzeit“, (zu Schwalbach zugehörig)
Nahversorgung	Fußläufig Lebensmitteleinzelhandel, Gastronomie & Freizeitangebot
Zielbranchen	z. B. Unternehmensnahe Dienstleistung, Forschung & Entwicklung, Informationstechnologie, nicht störende Produktion
Bautypen	Große- bis mittelgroße Gewerbebauten
Gebäudehöhen	ca. 12 m
Arrondierung / Potential	Präsente Gewerbeflächen, Markierung Ortseingang von Kronberg, optische Aufwertung durch Begrünung der Ortsränder
Restriktionen	Anbauverbotszone (20m), 2 Strommasten, Erschließung über Schwalbacher Gemarkung, keine direkte städtische ÖPNV-Anbindung, Grüner Ring
Planungserfordernis	Reg- FNP, Bebauungsplan, Umlegung

Kronberger Hang: Landschaftspotential

Ökologie	
Schutzkategorien	FFH-Gebiet Nr. 5817-303 „Sauerbornsbachtal bei Schwalbach a. T.“ angrenzend (250 m Luftlinie)
Biotopausstattung	Acker, Grünland, Hecken
Lage im Biotopverbund	Hohe Bedeutung: Letzter verbliebener Freiflächenkorridor zwischen Feldflur Schwalbach und Eschborn
Fauna und Flora	Mittleres bis geringes Artenpotential
Klimafunktion	Lage innerhalb Tal-/Hangabwindsystem; Kaltluftproduktion
Vorbelastungen	L3005, angrenzende Bebauung, Landwirtschaft
Besonderheiten	Regionalparkkorridor vorhanden
Landschaftsbild / Naherholung	
Besondere Blickbeziehungen	Burg Kronberg, Burg Falkenstein
Anbindung freie Landschaft	Befestigter Feldweg vorhanden
Ortsrandgestaltung	Fernwirkung Gewerbegebiet Schwalbach
Landschaftspflege	Landwirtschaftliche Nutzung
Freizeitwert für die Gesamtumgebung	Gering; wegen Randlage L3005, großformatiger Gewerbebebauung und mangelnder Wegeanbindung

Kronberger Hang: Diskussion und Abwägung

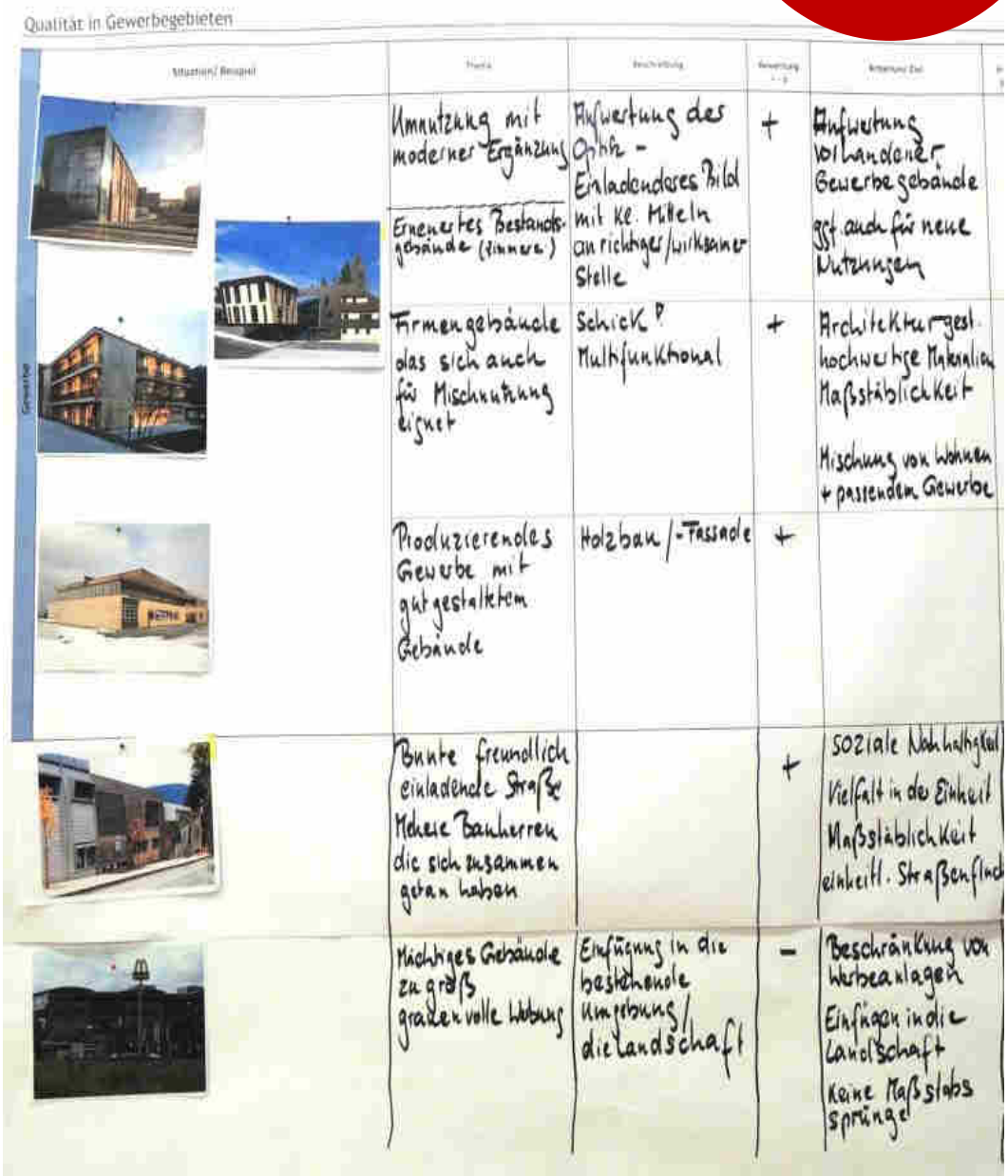
Wichtig!	Der Blick auf die Burg soll erhalten bleiben. Eine grüne Einrahmung soll eine Aufwertung des Ortseingangs und des Straßenraumes bewirken. Eine Erweiterung des Gebietes Richtung Norden muss vermieden werden, die Verkehrssituation auf den Mehrverkehr angepasst werden. Vernetzungen der umliegenden Grünflächen (Grüner Ring) und der Artenschutz sollen sichergestellt werden. Auf hochwertige, maßstäblich gegliederte Gewerbearchitektur im Gebiet selbst wird hohen Wert gelegt.

Stimmung	Entwicklungspotential unter Beachtung der obigen Belange als möglich angesehen (Vorbehalt Präambel)!

Gewerbe Qualitätskriterien

Bürger

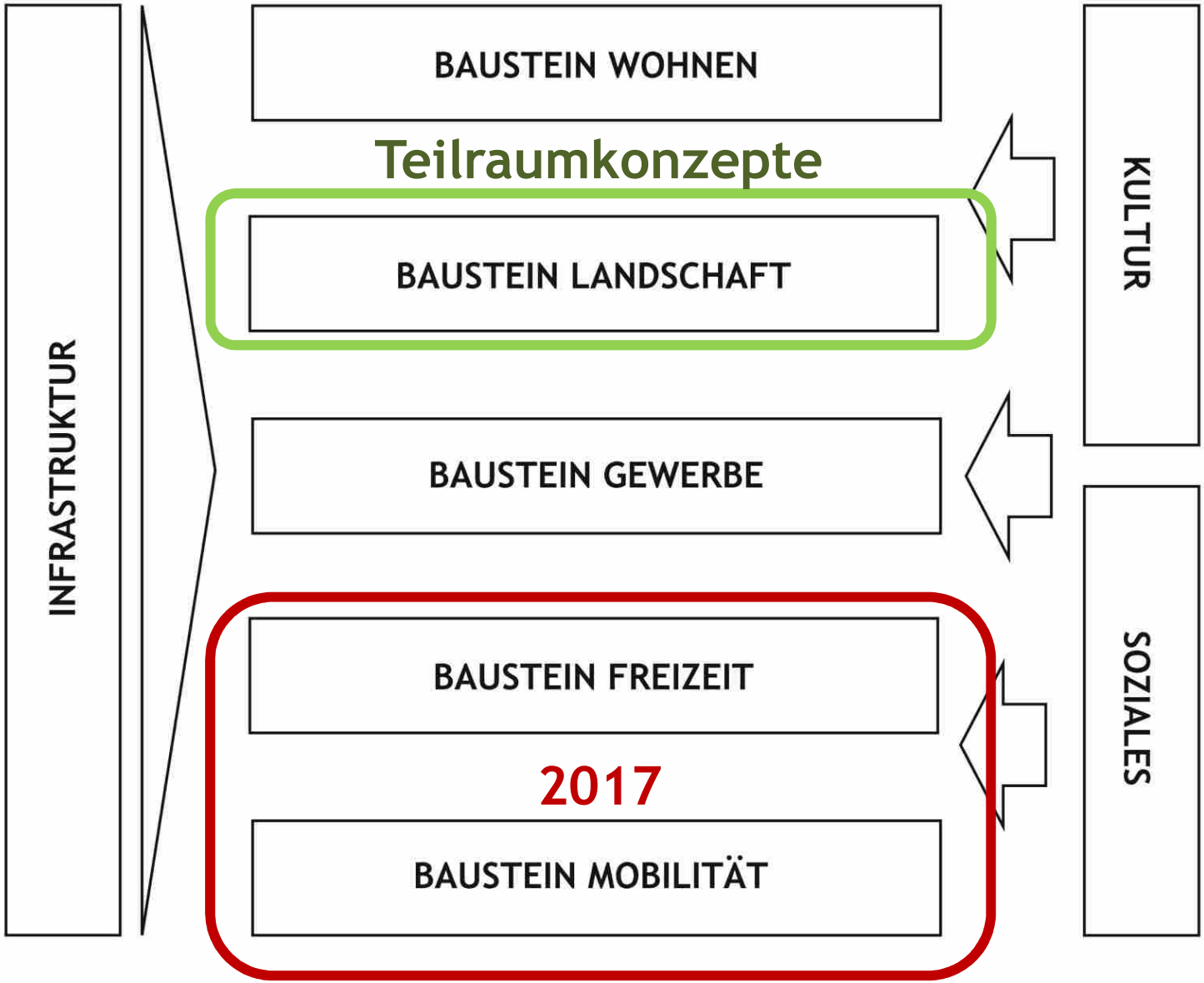
- Architektonische Gestaltung (Fassade, Materialien..)
- Maßstäblichkeit im Kontext
- Regelung von Werbeanlagen
- Effiziente & lageoptimierte Parkflächen
- Ansprechend gestaltete Vorzonen
- Ausreichende und ansprechend gestaltete Grünflächen
- Standortgerechtigkeit von Branchen
- Anordnung von Außenlagerflächen



Qualität in Gewerbegebieten

Situation/ Beispiel	Thema	Beschreibung	Bewertung + -	Kriterium Ziel
	Umnutzung mit moderner Ergänzung	Aufwertung der Optik - Einladendes Bild mit kl. Mitteln an richtiger/wirksamer Stelle	+	Aufwertung vorhandener Gewerbegebäude gf. auch für neue Nutzungen
	Erneuertes Bestandsgebäude (Zimmer)			
	Firmengebäude das sich auch für Mischnutzung eignet	Schick? Multifunktional	+	Architektur gest. hochwertige Materialien Maßstäblichkeit Mischung von Wohnen + passendem Gewerbe
	Produzierendes Gewerbe mit gut gestaltetem Gebäude	Holzbau / -Fassade	+	
	Bunte freundlich einladende Straße Mehrere Bauherren die sich zusammen getan haben		+	soziale Nachhaltigkeit Vielfalt in der Einheit Maßstäblichkeit einheitl. Straßenfind
	Mächtiges Gebäude zu groß grazenvolle Wirkung	Einfügung in die bestehende Umgebung/ die Landschaft	–	Beschränkung von Werbeanlagen Einfügen in die Landschaft Keine Maßstabs sprünge

Stadtentwicklungskonzept: Nächste Schritte



Stadtentwicklungskonzept: Nächste Schritte

- Erstellung schriftlicher Zwischenbericht
- Vorstellung übergeordnete Planungsbehörden (RV, RP)
- Baustein Mobilität: Beauftragung Verkehrsuntersuchung
- Baustein Freizeit: Spielplätze, Sportentwicklung
- Baustein Landschaft: Entwicklung Teilraumkonzepte