

1. Forum Stadtentwicklung Auftakt Bürgerbeteiligung am 25.03.2015



Wohnen / Landschaft / Gewerbe

Anlass für das Stadtentwicklungskonzept:

Vor welchen Herausforderungen steht die Stadt?

Ein Stadtentwicklungskonzept für Kronberg!

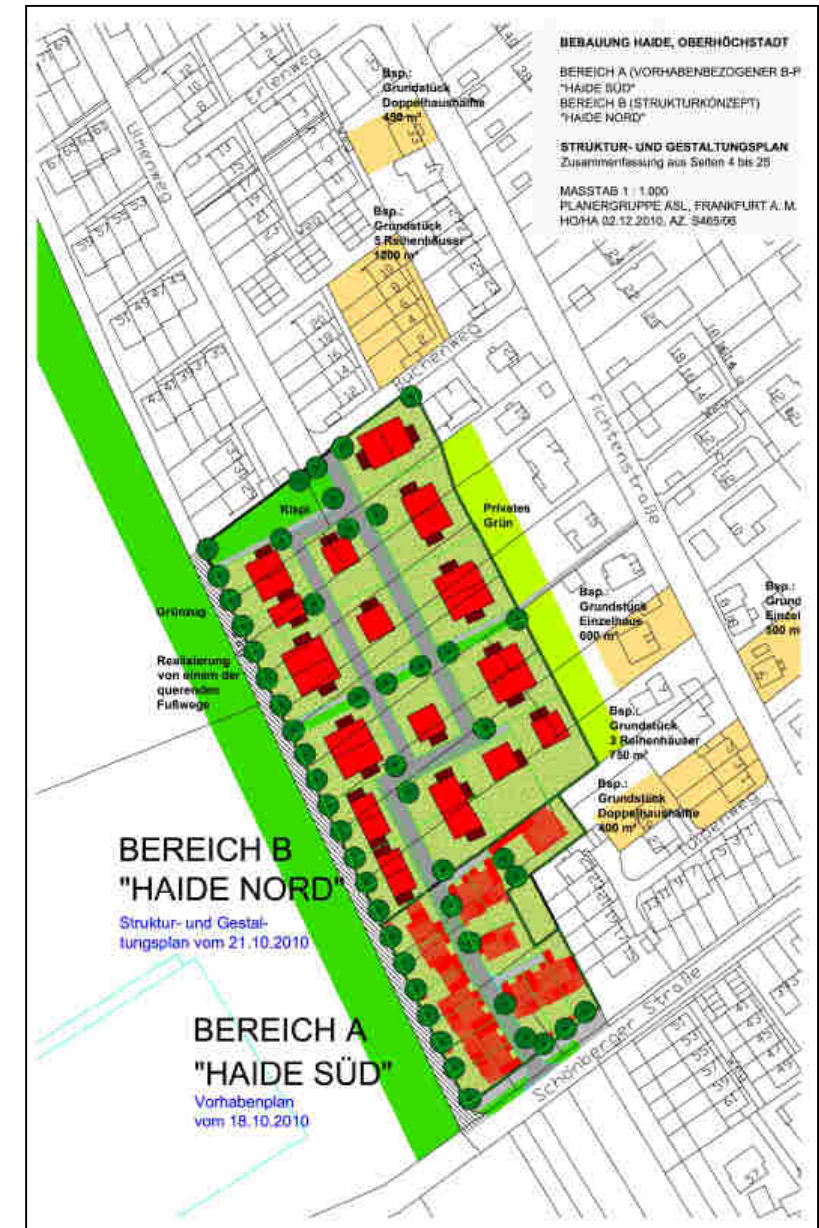
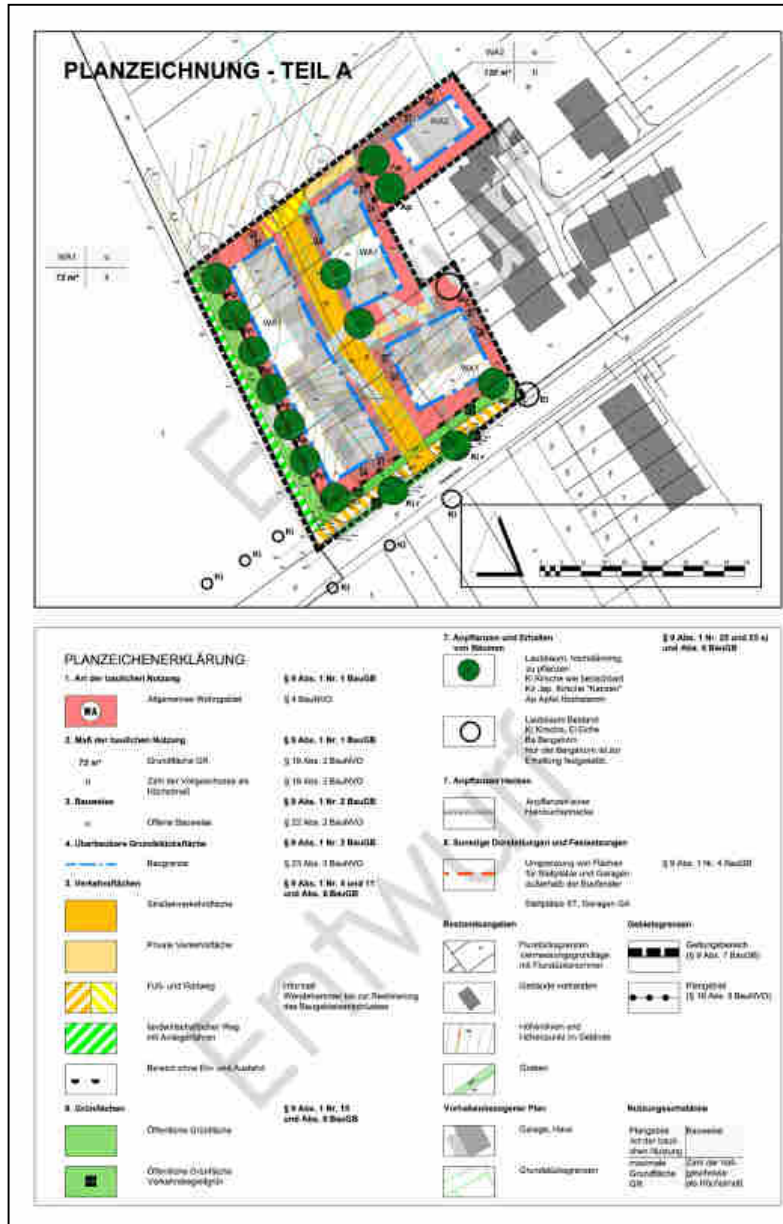
Was soll es leisten?

Stadtentwicklung geht alle an:

Eine Gemeinschaftsaufgabe!

...und was ist Ihre Meinung dazu?

Anlässe, Kontext



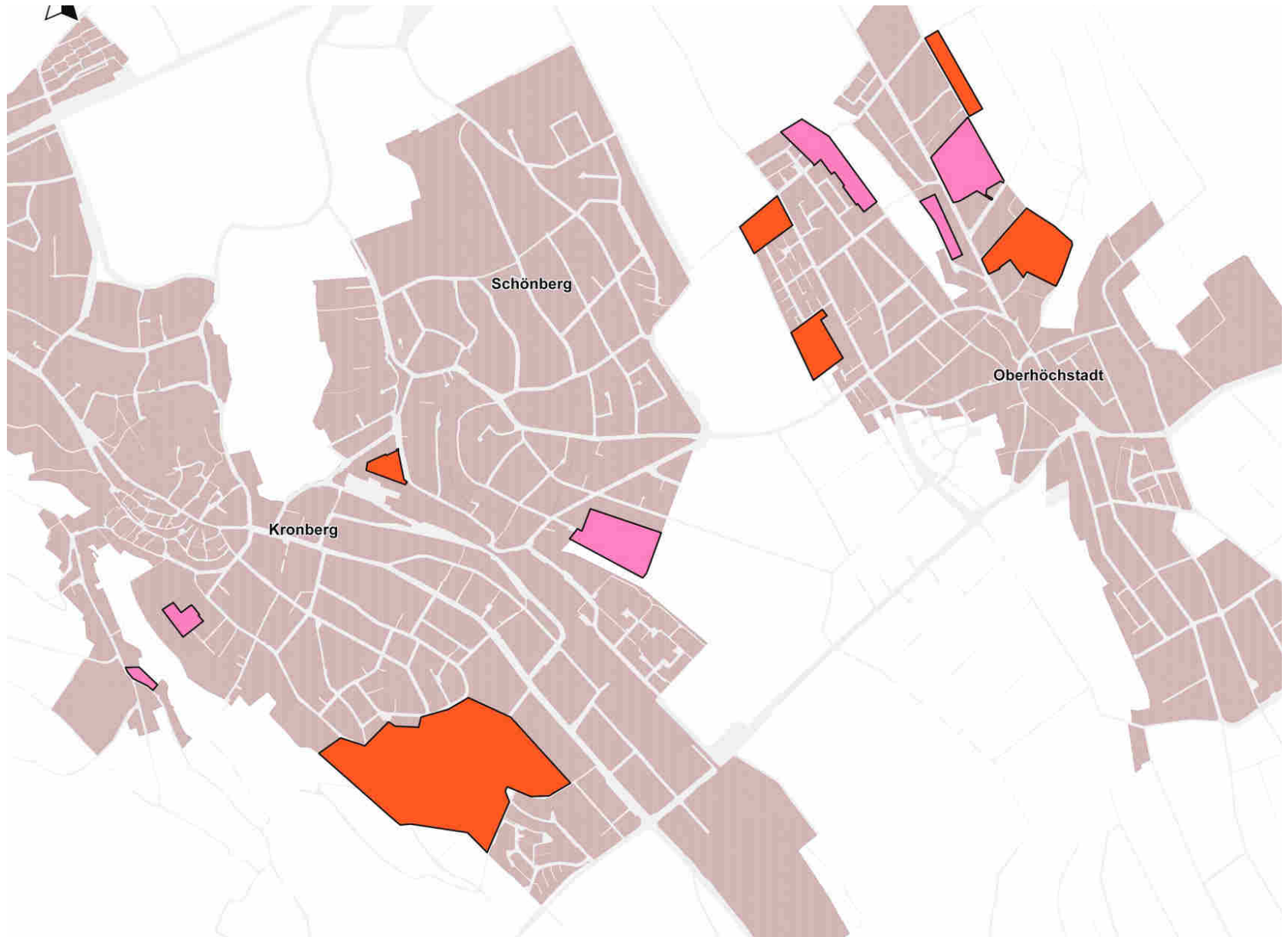
Überblick Handlungsalternativen

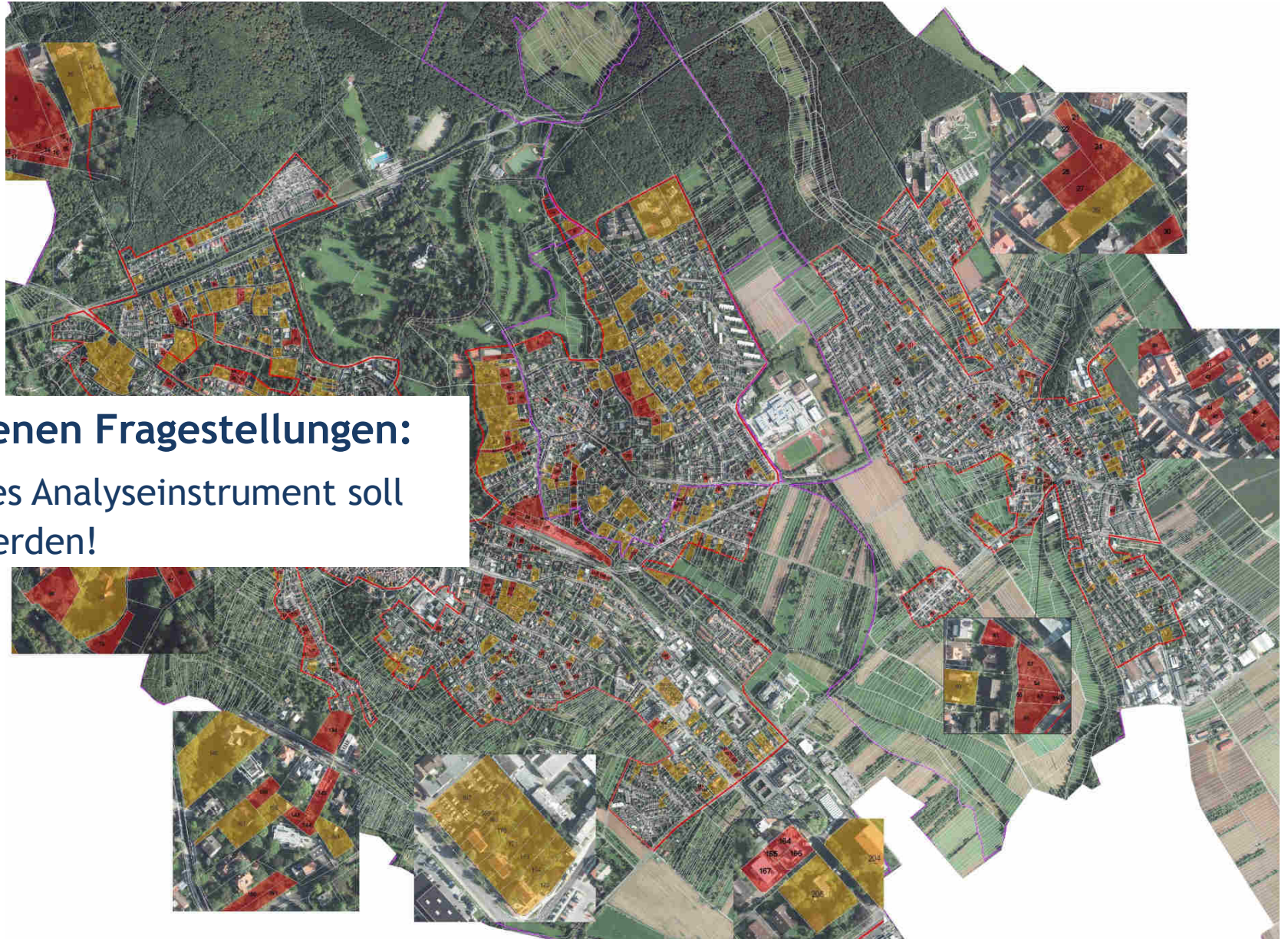
Wo gäbe es
alternative
Standorte?

Welche
Auswirkungen
wären dort zu
erwarten?

- Ökologisch
- Gesellschaftlich-
sozial
- Verkehrlich
- Wirtschaftlich

z.B. Darstellung
Außenentwick-
lungspotenziale

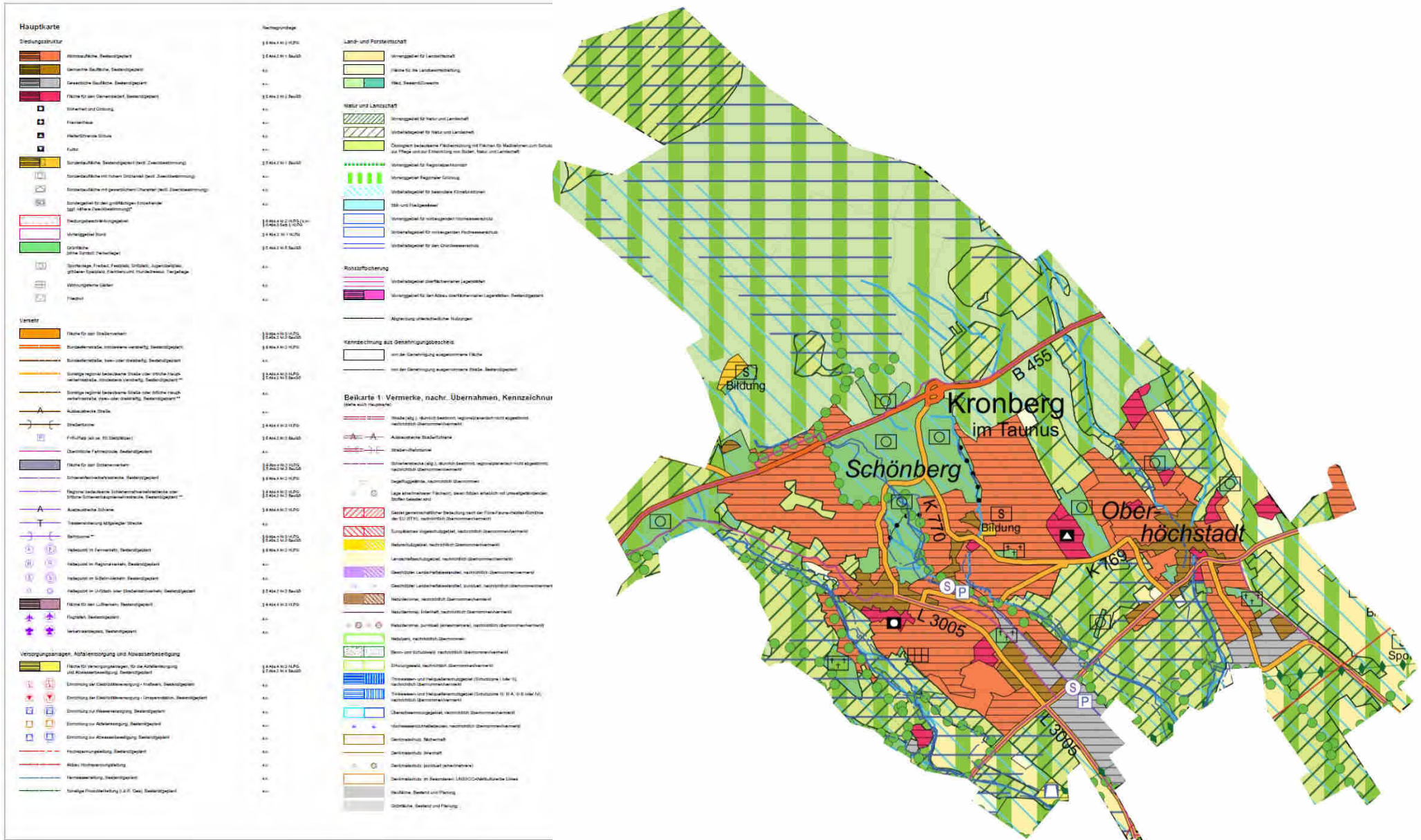




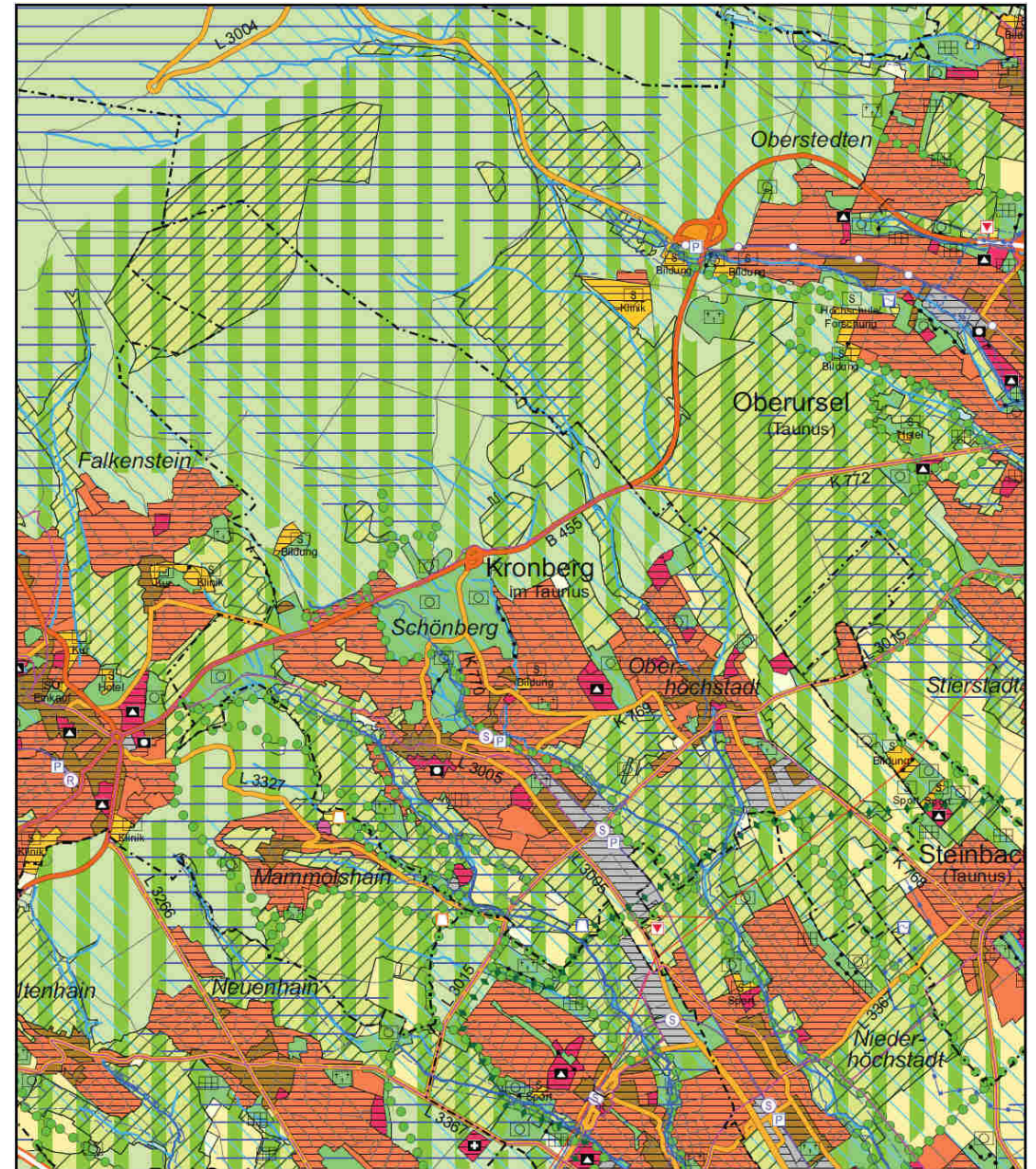
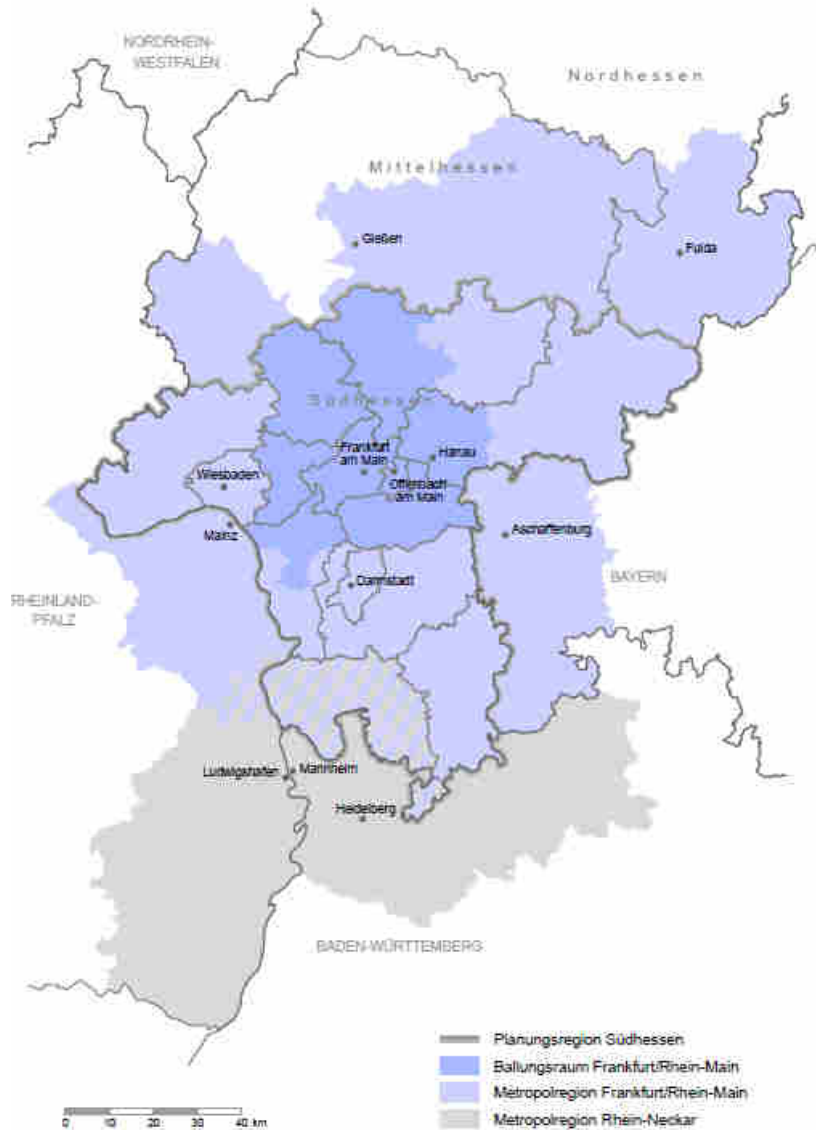
Bei raumbezogenen Fragestellungen:

→ systematisches Analyseinstrument soll entwickelt werden!

Der Flächennutzungsplan (FNP)

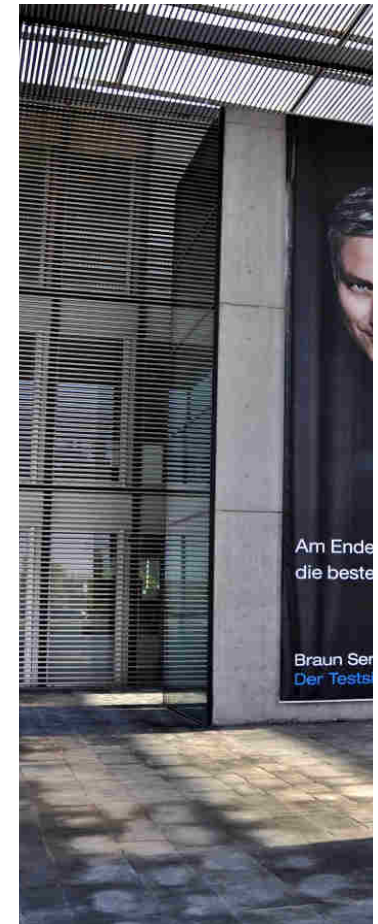


Lage im Raum



Stadtentwicklungskonzept Kronberg im Taunus

Handlungsleitfaden 01/2014



Aktuelle Herausforderungen und Trends

Zahlenübersicht:

Gesellschaftliche Entwicklung

Demographie:

< 15 J.	Ø
15 - 64	57,3%
> 65	28,8%

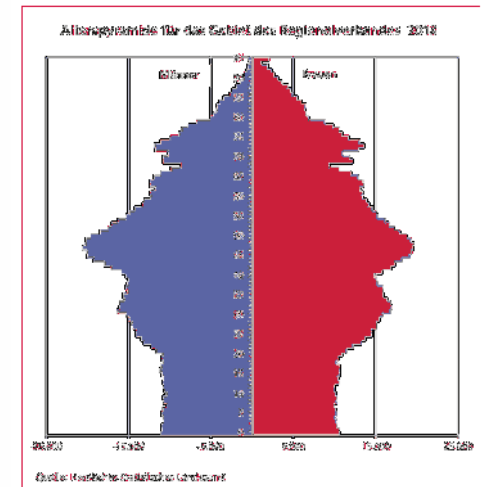
Zuzüge	Fortzüge	Wanderungssaldo	Natürl. Saldo	Gesamt
1.545	1.212	+ 333	- 178	+ 155

Bevölkerungssaldo:

Geburten	138
	7,7 / tEW
Sterbefälle	316
	17,5 / tEW

Quelle:

Regionales Monitoring
2014
Regionalverband
FrankfurtRheinMain



Analyse Wohnraumbedarf

Handlungsanlass: Gründe für Wohnraummangel trotz allg. sinkender Bevölkerungszahl:

- Demographische Entwicklung
- Zuwachs an Bevölkerung in den wirtschaftlich starken Regionen
- Anteil größerer Haushalte (meist Familien) nimmt kontinuierlich ab
- Gesellschaftliche Individualisierungsprozesse (z. B. wachsende Scheidungsraten, Singlehaushalte)
- Wohnfläche pro Kopf steigt kontinuierlich an

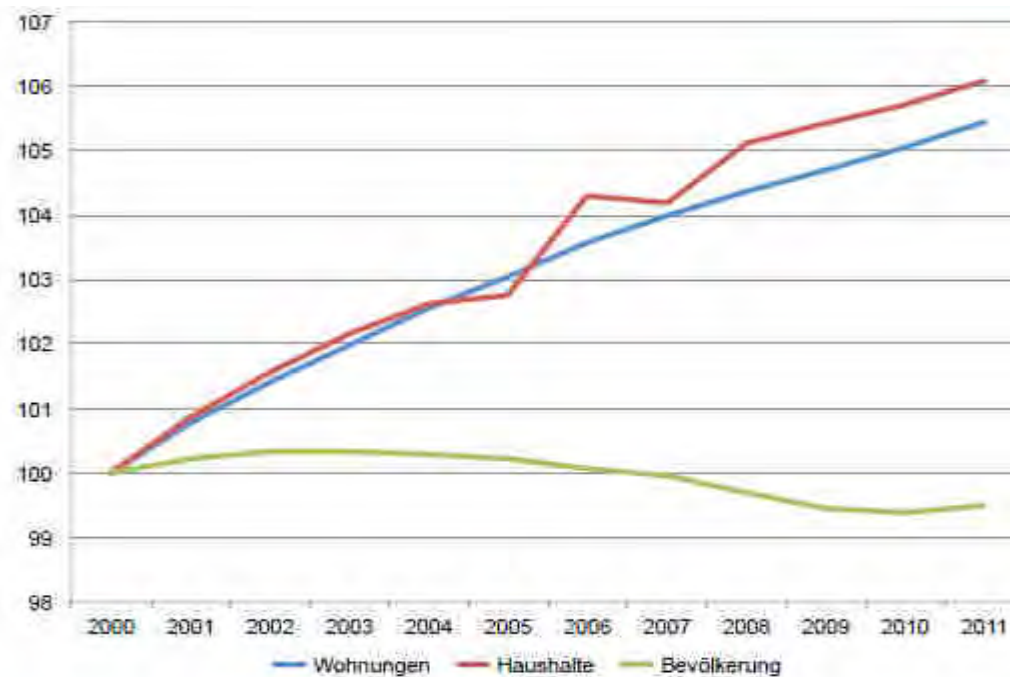
	Einwohner insgesamt	Einwohner im Alter von 60+	Privathaushalte	Einpersonenhaushalte
2006	82,3 Mio.	20,5 Mio.	39,8 Mio.	15,6 Mio.
2019	79,6 Mio.	23,7 Mio.	40,7 Mio.	16,8 Mio.
Veränderung in %	-3,2%	+15,5%	+1,9%	+7,9%

Tabelle 1: Wohnungsbedarfs-Eckwerte für Deutschland – Veränderung 2006 - 2019

Quelle: RegioKontext GmbH; Fachgutachten zur Fortführung der Kompensationsmittel des Bundes für die Wohnraumförderung im Auftrag des BMVBS, 2011; Datenbasis: Raumordnungsprognose des BBSR

Trend: Wohnraumbedarf

Aktueller Trend: Trotz sinkender Bevölkerungszahlen ist der Bedarf an Wohneinheiten in den letzten 10 Jahre Gestiegen:



- Der Abstand zwischen dem roten und dem blauen Graphen indiziert den Wohnungsmangel
- Die Zahl der Wohnungen entwickelt sich langsamer als die Anzahl der Haushalte

Abbildung 4: Entwicklung von Bevölkerung, Wohnungsbestand und Haushaltszahl
Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus, eigene Berechnungen

→ SEK betrachtet räumliche Konsequenzen & Handlungsalternativen

Zahlenübersicht:

SVPf. Beschäftigte:

9.818

545 / tEW

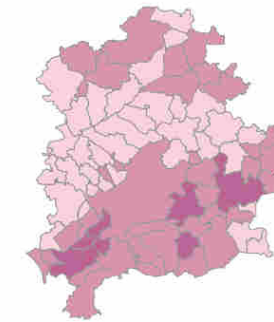
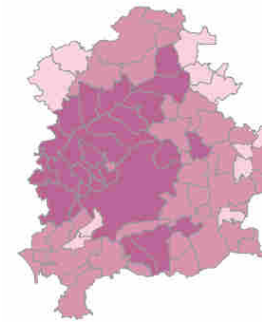
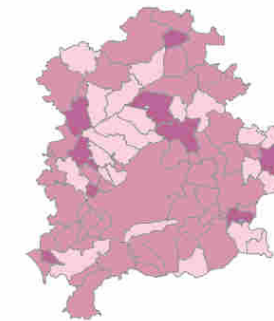
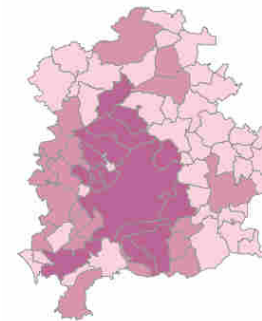
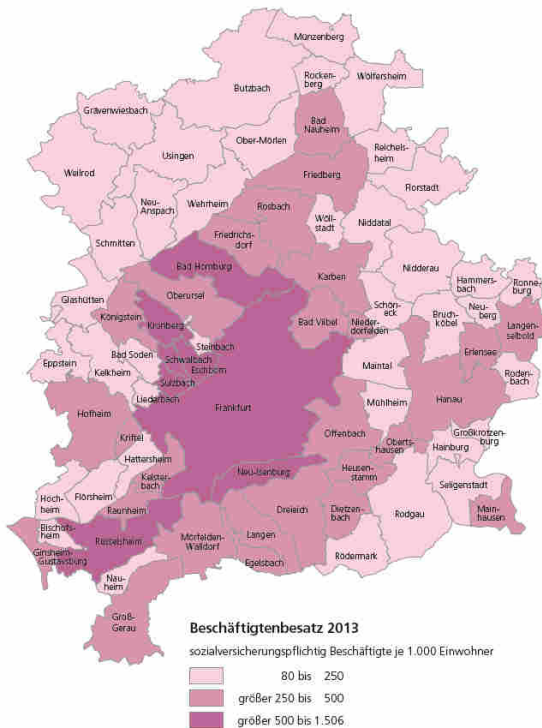
2. Platz im HTK!

Seit 2011 + 2,8%

Wirtschaftliche Entwicklung

Hoch qualifizierte Arbeit ...

... und gering qualifizierte Arbeit



Quellen:

Regionales Monitoring 2014

Regionalverband FrankfurtRheinMain

IHK
Bezirk Frankfurt am Main

Freiberufler,
wissenschaftl.
technische
Dienstleistung

4.565
46,5%

Produzierendes
Gewerbe

1.759
17,9%

Persönliche
Dienstleistg.,
öffentl.
Verwaltung

1.288
13,1%

Handel

804
8,2%

IT

367
3,7%

Zahlenübersicht:

Gewerbebau seit
2009:

Büroflächen	0m ²
Handel	25m ²
Produktion	0m ²

GE-Reserve: 0ha

Kaufkraft:

Kronberg	177,1
HTK	145,2
Frankfurt	117,1

Quellen:

Regionales Monitoring
2014

Regionalverband
FrankfurtRheinMain

IHK
Bezirk Frankfurt am Main

Stadt Kronberg eigene
Erhebung

Gewerbe Entwicklung

- Nachfrage ansiedlungswilliger Betriebe
- Bestehende Betriebe:
→ Veränderung, Erweiterung
- Zielbranchen aus Wirtschaftsförderung



Zahlenübersicht:

Flächen Stadtgebiet gesamt	1.862ha
Siedlung	618ha
	→ 33,2%
Seit 2008	+ 1,3%
Grünflächen	143ha
Öko. Bed. Fl.	559ha
Wald:	513ha
bewirt.	477ha
Landwirtsch.	399ha
bewirt.	255ha

Quellen:

Hess. Gemeindestatistik
2014
Regionalverband
FrankfurtRheinMain
RegFNP 2010
Regionales Monitoring
2014

Stadt Kronberg
Forsteinrichtungswerk



Nutzungen in der Landschaft

- Land- und Forstwirtschaft
- Wasserwirtschaft
- Umwelt-, Landschafts- und Naturschutz
- Freizeit, Sport

Flächenkonkurrenzen

- Siedlungsentwicklung Gewerbe und Wohnen
- Infrastrukturprojekte
- O.g. Nutzungen

→ **Zunehmendes öffentliches
Bewusstsein, Interesse**

Was soll es leisten?

Ein Instrument für den systematischen Überblick

Darstellung der Ist- Situation

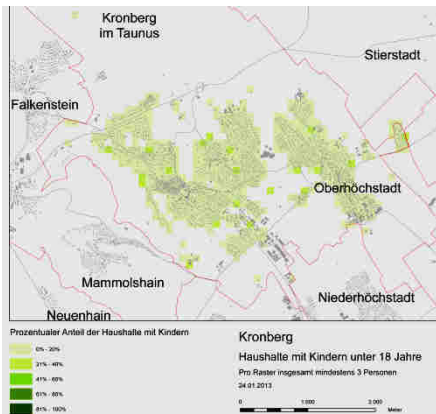
- Datensammlung
- Datenanalyse, Auswertung
- Raumbezogene Darstellungen

Abbildung von Szenarien

- Erarbeitung in Arbeitsgruppen im Stadtentwicklungsprozess
- Darstellung von Wirkungszusammenhängen

Ziel: Entscheidungshilfe zur

- Setzung inhaltlicher Prioritäten
- Zeitliche Abfolge



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

Übergeordnetes politisches Ziel:

Wir etablieren die Stadt Kronberg im Taunus nachhaltig als bevorzugter, zentralgelegener Wohn- und Wirtschaftsstandort und integraler Bestandteil der Region Frankfurt Rhein-Main.

Wir sichern somit langfristig die hohe Lebensqualität für alle Gesellschafts- und Altersgruppen und halten unsere Einwohnerzahl stabil.

Sechs strategische Ziele der Stadt Kronberg:

- Ökonomie
- Ökologie
- Gesellschaft
- Politik
- Verwaltung
- Stadtentwicklung

Darunter: Zielkaskade

- Auf Teilhaushaltsebene, Produktebene

Ziel Stadtentwicklung:

Die Stadtentwicklung verbindet als **Querschnittsaufgabe** in Kronberg im Taunus die gesellschaftliche Verantwortung mit den ökologischen und wirtschaftlichen Herausforderungen.

Hierfür werden **im Sinne einer Gesamtschau Konzeptionen** für Kronberg im Taunus erarbeitet, die als Planungsgrundlage und **Orientierung für stadtpolitisches Handeln** dienen. Dazu gehören Teilplanungen für Siedlungsentwicklung, Verkehr und Landschaft sowie Ansätze zur Entwicklung des Wirtschafts- und Gewerbestandorts.

Ein vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung ist die Entwicklung des Gebietes am Bahnhof als gemischt genutztes Quartier.

Für die ökonomisch-gesellschaftliche Stabilität der Stadt werden die bereits im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellten **Erweiterungsflächen für die Wohnnutzung aktiviert.**

Strategische Ziele der Stadt Kronberg i.T.

Ziel Ökologie:

Der verantwortliche Umgang mit den natürlichen Ressourcen ist die unerlässliche Grundlage für die Sicherung der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Daher erfordern Eingriffe in den Naturhaushalt eine systematische Planung und Interessenabwägung.

Das Kronberger **Landschaftsbild als wesentlicher, identitätsstiftender Aspekt** ist hierbei handlungsleitend, soll bewahrt und zur Geltung gebracht werden. Um der gesellschaftlich-ökonomischen Verantwortung der Stadt gerecht zu werden, ist eine **Nutzung der Ressource Boden notwendig**. Zur Erhaltung der Lebensgrundlagen künftiger Generationen, ist ein **sparsamer Umgang** zu gewährleisten.

Instrumente hierfür sind die **Innenentwicklung und die Nachverdichtung** des bestehenden Siedlungskörpers. Die Außenentwicklung erfolgt im Einklang mit den übergreifenden Landschaftsschutzaspekten aus der Regionalplanung.

Die Stadt Kronberg im Taunus versteht sich als aktive Klimaschützerin, die als Mitglied des Klimabündnisses ihren Beitrag zur CO₂-Einsparung leistet. Sowohl in der Verwaltung, als auch in Kooperation mit ortsansässigen Unternehmen entwickelt die Stadt Strategien zur Ressourcenschonung, die regelmäßig im Nachhaltigkeitsbericht kommuniziert werden.

Stadtentwicklung - eine Gemeinschaftsaufgabe

Ausgangspunkt

Kein Anfang bei „null“

Keine Leitbilddiskussion!

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

Spielregeln und Rahmenbedingungen

Vorgehensweise SEK, Aufbau

Handlungsspielräume

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

Abgestimmter Prozess

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

Vorgehensweise, Aufbau

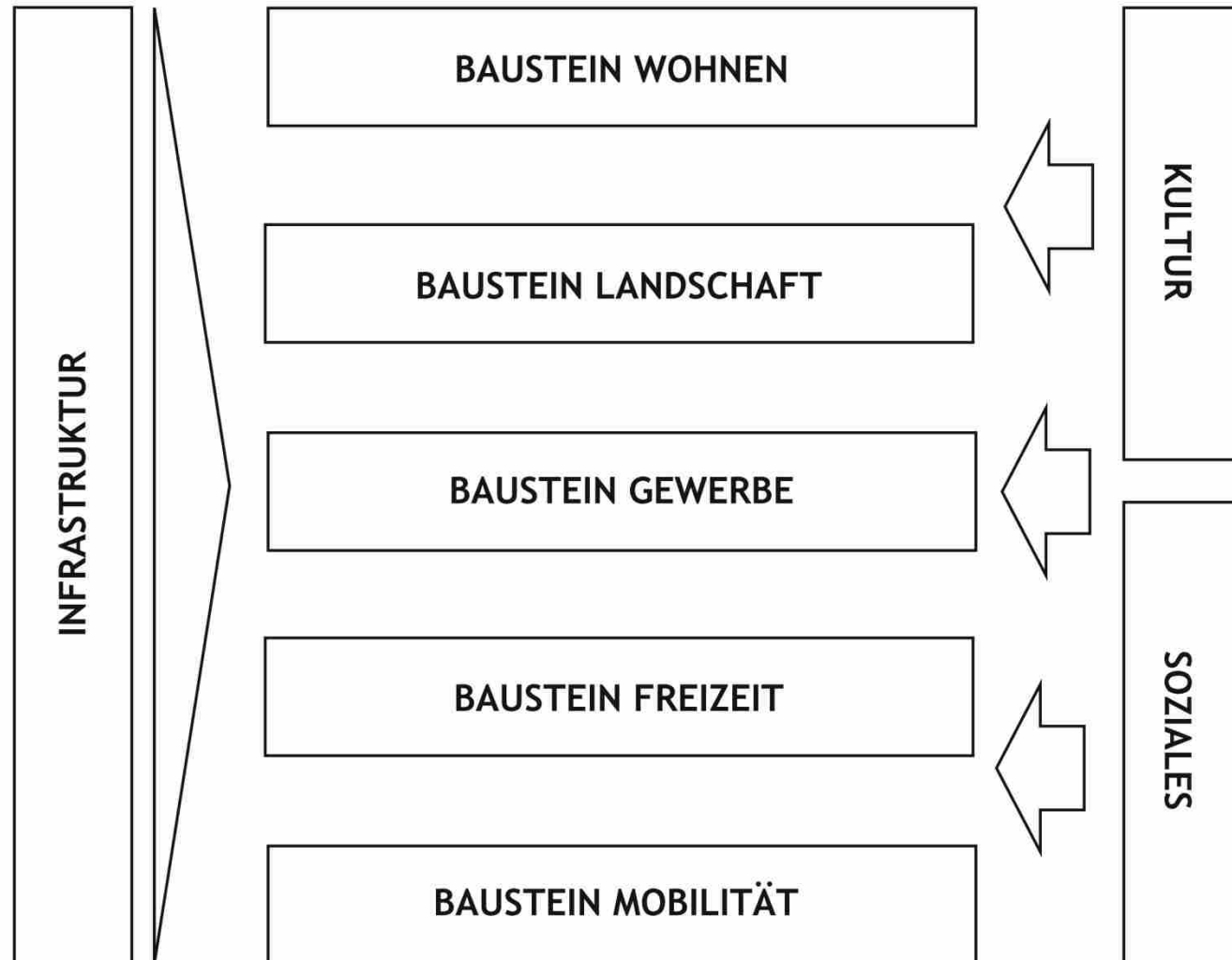
Aufbau in Bausteinen

Erarbeitung in Themen-
gruppen

Analysen und Ergebnis-
se überlagerbar

Querschnittsthemen
fließen ein

weitere Bausteine denkbar



Stadtentwicklung - eine Gemeinschaftsaufgabe

Ausgangspunkt

Kein Anfang bei „null“

Keine Leitbilddiskussion!

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

Spielregeln und Rahmenbedingungen

Vorgehensweise SEK, Aufbau

Handlungsspielräume

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

Abgestimmter Prozess

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

Akteure im Stadtentwicklungskonzept

Forum Stadtentwicklung

- Alle aktiven Akteure
- Alle interessierten Bürger, Politiker, Fachleute...

Arbeitsgruppe

- Themengruppe Wohnen
- Themengruppe Landschaft
- Themengruppe Gewerbe

→ Sachlich inhaltliche Arbeit, keine Politik

Steuerungsgruppe

- Besetzung aus den Fraktionen / Parteien / Wählergemeinschaften
- Berichterstattung durch Moderation und Verwaltung

→ Beobachtet den Prozess, Berichtet in die Gremien

Feedbackrunde

- Vertreter aller relevanter Interessensgruppen

→ Werden Interessen im Prozess gerecht abgebildet / vertreten?

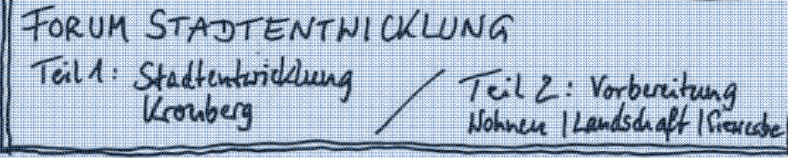
STEW Kronberg 2015 (1. Phase)

Vorbereitungen

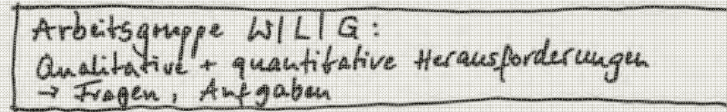
Steuerungsgruppe

Feedback

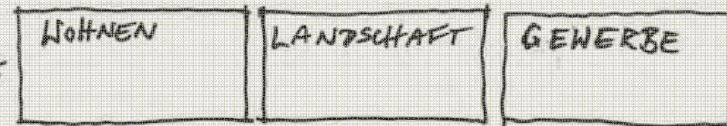
25.3.2015



Di., 21.4.2015



Do., 7.5.2015



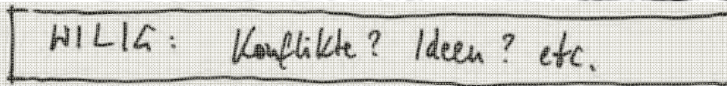
↓ VORSCHLÄGE f. Rundg. ↓

Sa.,
30.5.2015



Feedback

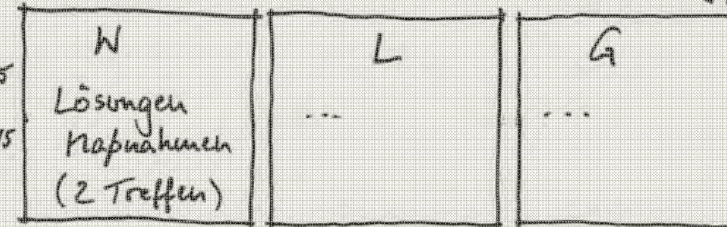
Mi., 10.6.2015



Sommerferien

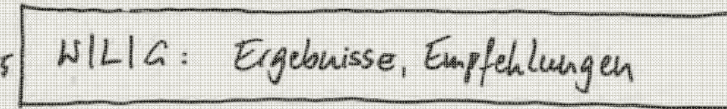
Steuerungsgruppe

Mi., 10.9.2015



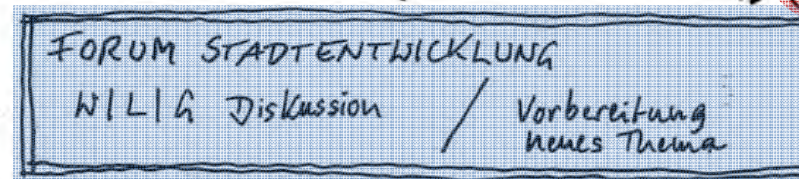
Mo., 21.9.2015

Mi., 7.10.2015



Steuerungsgruppe

Do.,
5. Nov. 2015



Öffentliche Diskussionen

Arbeitsgruppe
Bürgerschaft + Fachleute

Politische Kommunikation

Rückmeldungen Prozess

STEW Kronberg 2015 (1. Phase)

Vorbereitungen

Steuerungsgruppe

Feedbackr.

25.3.2015

FORUM STADTENTWICKLUNG
 Teil 1: Stadtentwicklung Kronberg / Teil 2: Vorbereitung Wohnen | Landschaft | Gewerbe



Di., 21.4.2015

Arbeitsgruppe W|L|G:
 Qualitative + quantitative Herausforderungen
 → Fragen, Aufgaben

Do., 7.5.2015

WOHNEN	LANDSCHAFT	GEWERBE
--------	------------	---------

↓ VORSCHLÄGE f. Rundg. ↓

Sa.,
30.5.2015

RUNDGANG: Orte

Feedbackr.

Mi., 10.6.2015

W|L|G: Konflikte? Ideen? etc.

Sommerferien

Mi., 10.9.2015

W Lösungen Maßnahmen (2 Treffen)	L ...	G ...
---	----------	----------

Mo., 21.9.2015

Steuerungsgruppe

Mi., 7.10.2015

W|L|G: Ergebnisse, Empfehlungen



Steuerungsgruppe

Do.,
5. Nov. 2015

FORUM STADTENTWICKLUNG
 W|L|G Diskussion / Vorbereitung neues Thema

Öffentliche Diskussionen

STEW Kronberg 2015 (1. Phase)

Vorbereitungen

Steuerungsgruppe

Feedbackr.

25.3.2015 FORUM STADTENTWICKLUNG
 Teil 1: Stadtentwicklung Kronberg / Teil 2: Vorbereitung Wohnen | Landschaft | Gewerbe

Di., 21.4.2015 Arbeitsgruppe W|L|G:
 Analytische + quantitative Herausforderungen
 → Fragen, Aufgaben

Do., 7.5.2015

WOHNEN	LANDSCHAFT	GEWERBE
--------	------------	---------

↓ VORSCHLÄGE f. Rundg. ↓

Sa., 30.5.2015 RUNDGANG: Orte

Feedbackr.

Mi., 10.6.2015 W|L|G: Konflikte? Ideen? etc.

Sommerferien

Steuerungsgruppe

Mi., 10.9.2015
 Mo., 21.9.2015

W Lösungen Maßnahmen (2 Treffen)	L ...	G ...
---	----------	----------

Mi., 7.10.2015 W|L|G: Ergebnisse, Empfehlungen

Steuerungsgruppe

Do., 5. Nov. 2015 FORUM STADTENTWICKLUNG
 W|L|G Diskussion / Vorbereitung neues Thema

Arbeitsgruppe
 Bürgerschaft + Fachleute

STEW Kronberg 2015 (1. Phase)

Vorbereitungen

Steuerungsgruppe

Feedbackr.

25.3.2015 **FORUM STADTENTWICKLUNG**
Teil 1: Stadtentwicklung Kronberg / Teil 2: Vorbereitung Wohnen | Landschaft | Gewerbe

Di., 21.4.2015 **Arbeitsgruppe W|L|G:**
Qualitative + quantitative Herausforderungen
→ Fragen, Aufgaben

Do., 7.5.2015

WOHNEN	LANDSCHAFT	GEWERBE
--------	------------	---------

↓ VORSCHLÄGE f. Rundg. ↓

Sa., 30.5.2015 **RUNDGANG: Orte**

Mi., 10.6.2015 **W|L|G: Konflikte? Ideen? etc.**

Sommerferien

Mi., 10.9.2015
Mo., 21.9.2015

W Lösungen Maßnahmen (2 Treffen)	L ...	G ...
---	----------	----------

Mi., 7.10.2015 **W|L|G: Ergebnisse, Empfehlungen**

Do., 5. Nov. 2015 **FORUM STADTENTWICKLUNG**
W|L|G Diskussion / Vorbereitung neues Thema

Politische Kommunikation

STEW Kronberg 2015 (1. Phase)

Vorbereitungen

Steuerungsgruppe

Feedback

25.3.2015 **FORUM STADTENTWICKLUNG**
Teil 1: Stadtentwicklung Kronberg / Teil 2: Vorbereitung Wohnen | Landschaft | Gewerbe

Di., 21.4.2015 **Arbeitsgruppe W|L|G:**
Qualitative + quantitative Herausforderungen
→ Fragen, Aufgaben

Do., 7.5.2015

WOHNEN	LANDSCHAFT	GEWERBE
--------	------------	---------

↓ VORSCHLÄGE f. Rundg. ↓

Sa., 30.5.2015 **RUNDGANG: Orte**

Feedback

Mi., 10.6.2015 **W|L|G: Konflikte? Ideen? etc.**

Sommerferien

Steuerungsgruppe

Mi., 10.9.2015
Mo., 21.9.2015

W Lösungen Maßnahmen (2 Treffen)	L ...	G ...
---	----------	----------

Mi., 7.10.2015 **W|L|G: Ergebnisse, Empfehlungen**

Steuerungsgruppe

Do., 5. Nov. 2015 **FORUM STADTENTWICKLUNG**
W|L|G Diskussion / Vorbereitung neues Thema

Rückmeldungen Prozess

STEW Kronberg 2015 (1. Phase)

Vorbereitungen

Steuerungsgruppe
Feedback

25.3.2015 FORUM STADTENTWICKLUNG
Teil 1: Stadtentwicklung Kronberg / Teil 2: Vorbereitung Wohnen | Landschaft | Gewerbe

Di., 21.4.2015 Arbeitsgruppe WILIG: Qualitative + quantitative Herausforderungen → Fragen, Aufgaben

Do., 7.5.2015	WOHNEN	LANDSCHAFT	GEWERBE
---------------	--------	------------	---------

↓ VORSCHLÄGE f. Rundg. ↓

Sa., 30.5.2015 RUNDGANG: Orte

Mi., 10.6.2015 WILIG: Konflikte? Ideen? etc.

Sommerferien

Mi., 10.9.2015	W	L	G
Mo., 21.9.2015	Lösungen Maßnahmen (2 Treffen)

Mi., 7.10.2015 WILIG: Ergebnisse, Empfehlungen

Do., 5. Nov. 2015 FORUM STADTENTWICKLUNG
WILIG Diskussion / Vorbereitung neues Thema

Öffentliche Diskussionen

Arbeitsgruppe
Bürgerschaft + Fachleute

Politische Kommunikation

Rückmeldungen Prozess

Thema Wohnen

Thema Landschaft

Thema Gewerbe

- Was wollen wir zu diesem Thema wissen?
- Welche Fragen müssen hier behandelt werden?

Und weitere Anregungen, Fragen ...

- *Ein Thema pro Karte*
- *Groß und dick schreiben (Fotoprotokoll!)*
- *Maximal drei Zeilen*
- *Karte auf die passende Pinwand*

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

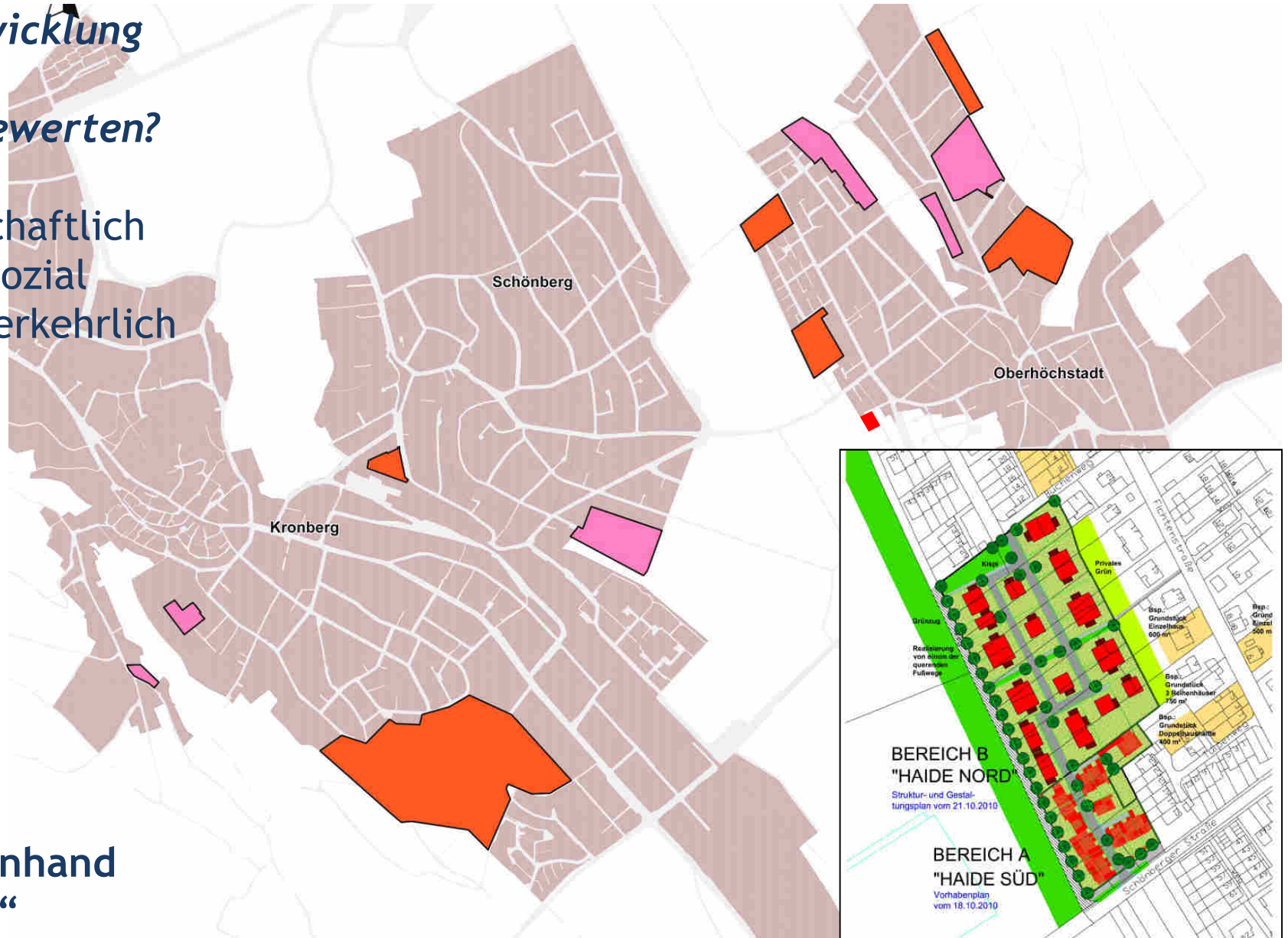
Ziel der Arbeit, Schranken

Arbeitsstand, Prozess

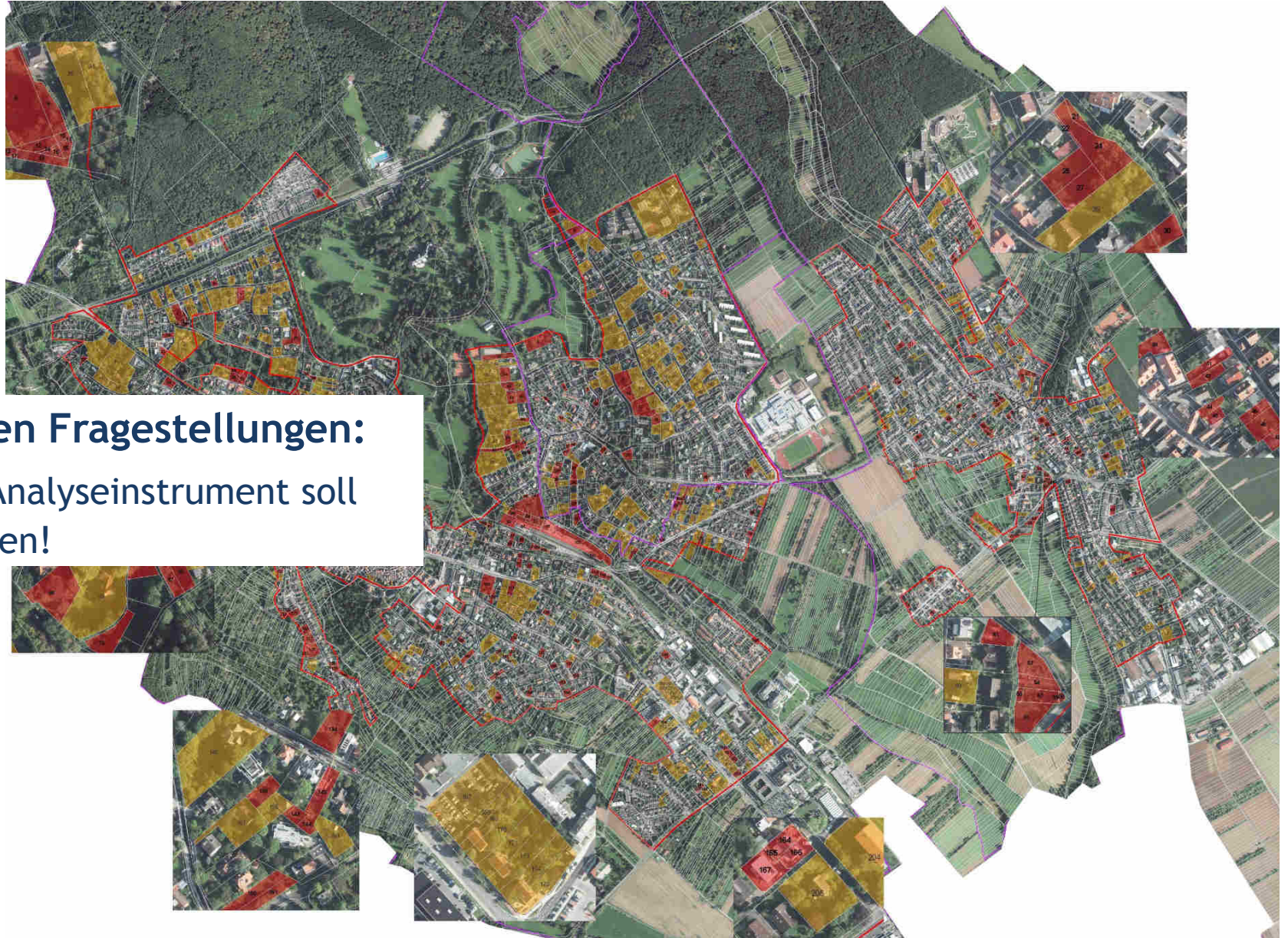
Was wurde gemacht, wie ist der Prozess bislang verlaufen

*Wie ist diese Entwicklung
im Vergleich zu
Alternativen zu bewerten?*

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



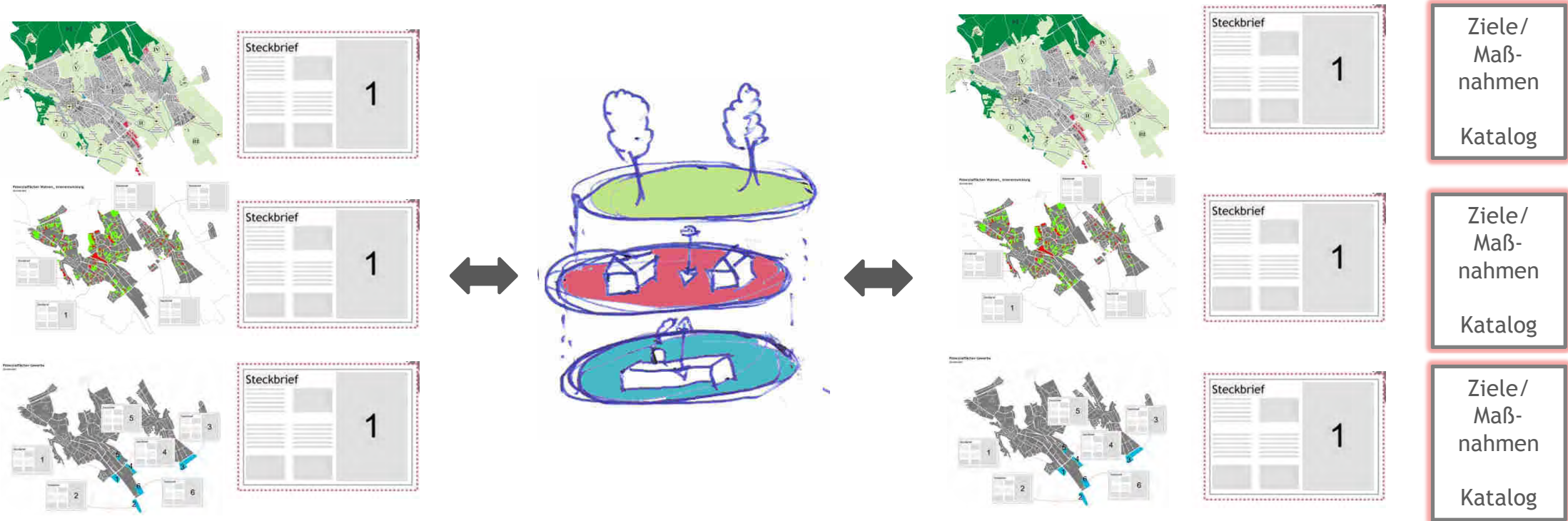
**Vergleichbarkeit anhand
von „Steckbriefen“**



Bei raumbezogenen Fragestellungen:

→ systematisches Analyseinstrument soll entwickelt werden!

Zusammenfassung der Ergebnisse



1 Systematische Zusammenfassung

2. Konflikte & Synergien

3. Endprodukt mit:

Themenbezug: konkretisierte Ziele

Handlungsbezug: Empfehlungen

Raumbezug: Flächen und Räume

Vorgehensweise, Aufbau

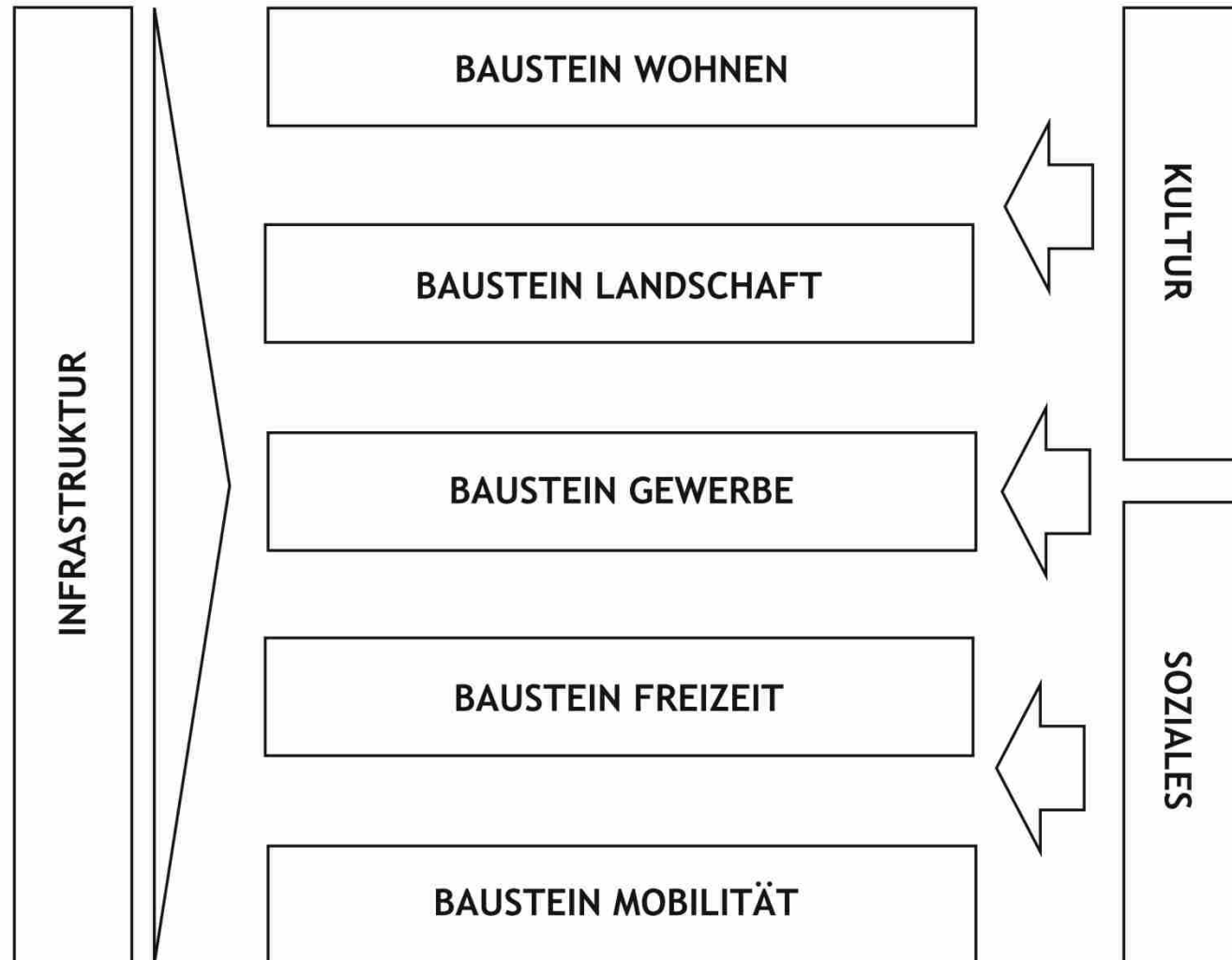
Aufbau in Bausteinen

Erarbeitung in Themen-
gruppen

Analysen und Ergebnis-
se überlagerbar

Querschnittsthemen
fließen ein

weitere Bausteine denkbar



Ausgangspunkt

Kein Anfang bei „null“

Keine Leitbilddiskussion!

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

Spielregeln und Rahmenbedingungen

Handlungsspielräume

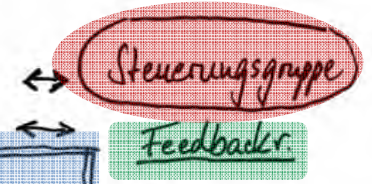
- Einfluss auf laufende Projekte und Prozesse
- Rahmen bestehender Beschlusslagen
- Entscheidungsbefugnisse

Abgestimmter Prozess

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

STEW Kronberg 2015 (1. Phase)

Vorbereitungen



25.3.2015

FORUM STADTENTWICKLUNG	
Teil 1: Stadtentwicklung Kronberg	Teil 2: Vorbereitung Wohnen Landschaft Gewerbe

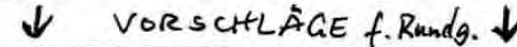


Di., 21.4.2015

Arbeitsgruppe WILIG: Qualitative + quantitative Herausforderungen → Fragen, Aufgaben
--

Do., 7.5.2015

WOHNEN	LANDSCHAFT	GEWERBE
--------	------------	---------



Sa., 30.5.2015

RUNDGANG: Orte



Mi., 10.6.2015

WILIG: Konflikte? Ideen? etc.

Sommerferien



W Lösungen Maßnahmen (2 Treffen)	L ...	G ...
---	----------	----------

Mi., 10.9.2015
Mo., 21.9.2015

Mi., 7.10.2015

WILIG: Ergebnisse, Empfehlungen



Do., 5. Nov. 2015

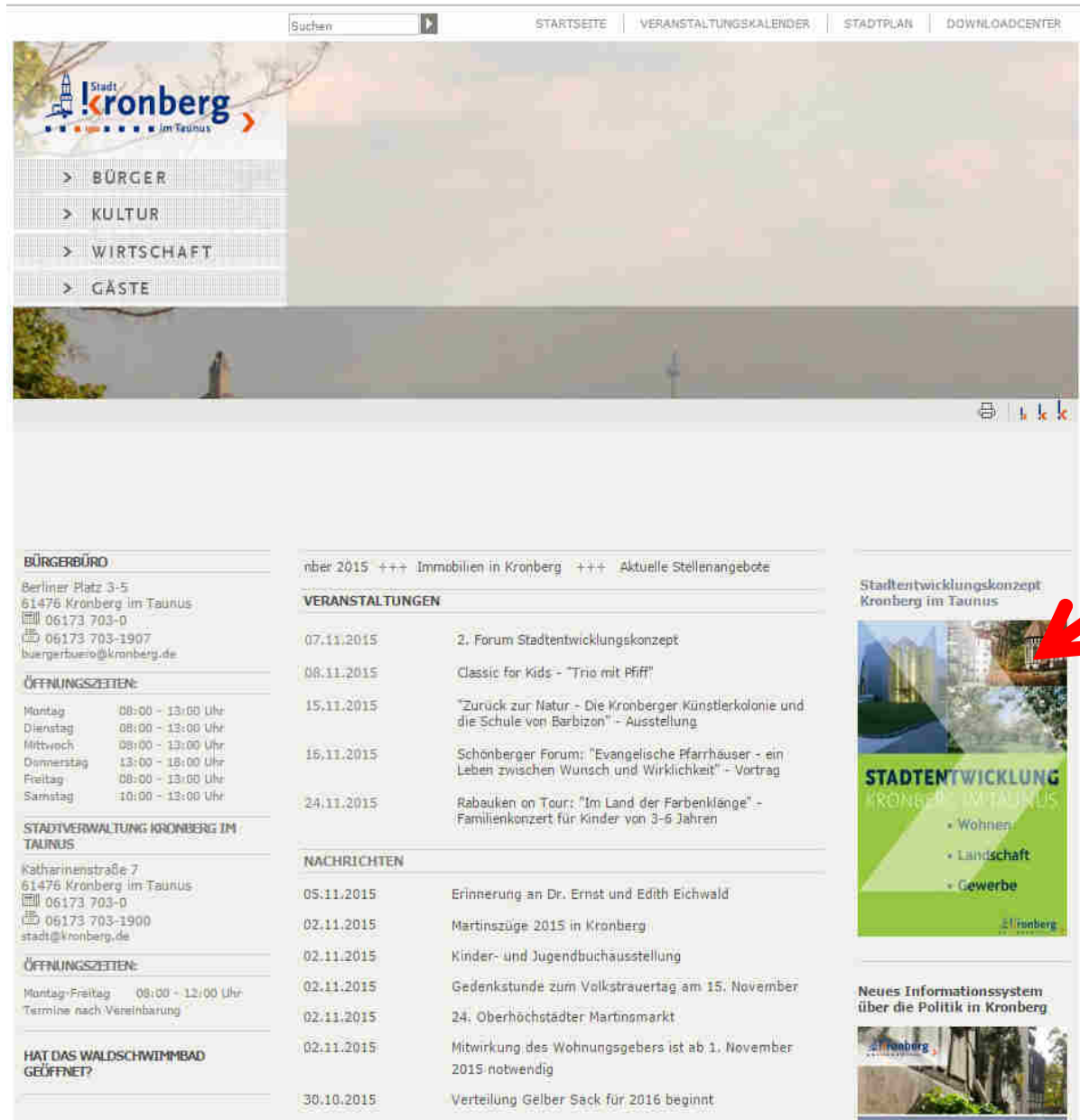
FORUM STADTENTWICKLUNG	
WILIG Diskussion	Vorbereitung neues Thema

Öffentliche Diskussionen

Arbeitsgruppe
Bürgerschaft + Fachleute

Politische Kommunikation

Rückmeldungen Prozess



Suchen STARTSEITE | VERANSTALTUNGSKALENDER | STADTPLAN | DOWNLOADCENTER

Stadt
Kronberg
1930 Im Taunus

- > BÜRGER
- > KULTUR
- > WIRTSCHAFT
- > GÄSTE

BÜRGERBÜRO
Berliner Platz 3-5
61476 Kronberg im Taunus
06173 703-0
06173 703-1907
buergerbueiro@kronberg.de

ÖFFNUNGSZEITEN:
Montag 08:00 - 13:00 Uhr
Dienstag 08:00 - 13:00 Uhr
Mittwoch 08:00 - 13:00 Uhr
Donnerstag 13:00 - 18:00 Uhr
Freitag 08:00 - 13:00 Uhr
Samstag 10:00 - 13:00 Uhr

STADTVERWALTUNG KRONBERG IM TAUNUS
Katharinenstraße 7
61476 Kronberg im Taunus
06173 703-0
06173 703-1900
stadt@kronberg.de

ÖFFNUNGSZEITEN:
Montag-Freitag 08:00 - 12:00 Uhr
Termine nach Vereinbarung

HAT DAS WALDSCHWIMMBAD GEÖFFNET?

ber 2015 +++ Immobilien in Kronberg +++ Aktuelle Stellenangebote

VERANSTALTUNGEN

07.11.2015	2. Forum Stadtentwicklungskonzept
08.11.2015	Classic for Kids - "Trio mit Pfiff"
15.11.2015	"Zurück zur Natur - Die Kronberger Künstlerkolonie und die Schule von Barbizon" - Ausstellung
16.11.2015	Schönberger Forum: "Evangelische Pfarrhäuser - ein Leben zwischen Wunsch und Wirklichkeit" - Vortrag
24.11.2015	Rabauken on Tour: "Im Land der Farbenklänge" - Familienkonzert für Kinder von 3-6 Jahren

NACHRICHTEN

05.11.2015	Erinnerung an Dr. Ernst und Edith Eichwald
02.11.2015	Martinszüge 2015 in Kronberg
02.11.2015	Kinder- und Jugendbuchausstellung
02.11.2015	Gedenkstunde zum Volkstrauertag am 15. November
02.11.2015	24. Oberhochtäster Martinsmarkt
02.11.2015	Mitwirkung des Wohnungsgebers ist ab 1. November 2015 notwendig
30.10.2015	Verteilung Gelber Sack für 2016 beginnt

Stadtentwicklungskonzept Kronberg im Taunus

STADTENTWICKLUNG KRONBERG IM TAUNUS

- Wohnen
- Landschaft
- Gewerbe

Neues Informationssystem über die Politik in Kronberg

weiterführende Informationen

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.



Stadtentwicklung:

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

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.

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)

Welche (Grün-) Themen?

Landschaftserlebnis

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

Landschaftsökologie

- Grünkorridore & Biotopverbund
- Biotopschutz
- Kalt- und Frischluftschneisen

Landschaftspflege

- Bäche & Talräume
- Streuobst



Arbeiten am Plan (Beispiele)

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

1.



2.



3.



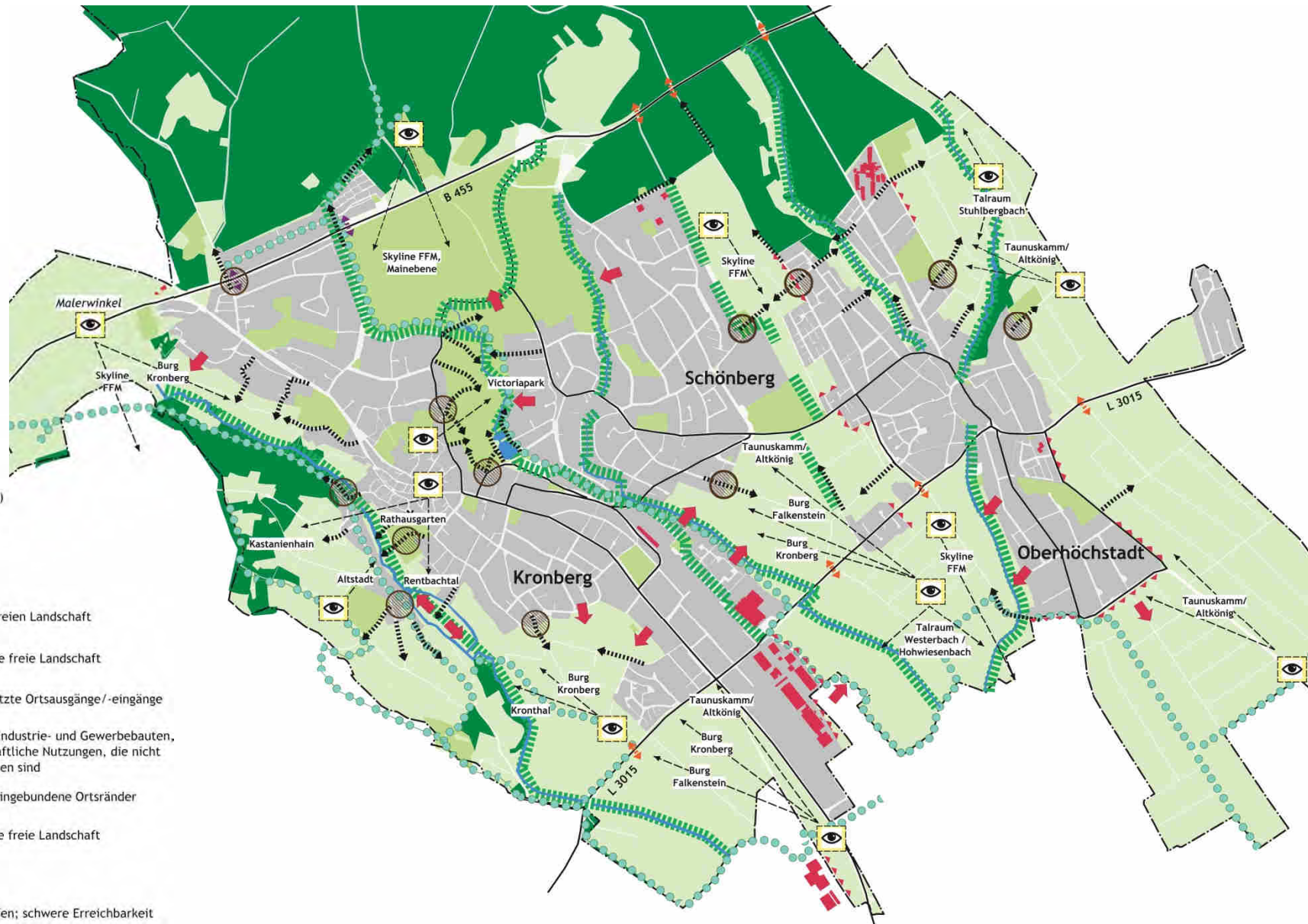
4.



Gesamtplan

Legende

- Siedlungsbereich
-  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



Ökologische Beziehungen

- *Grünkorridore / Biotopverbund*
- *Biotopschutz*
- *Kalt- und Frischluftschneisen*



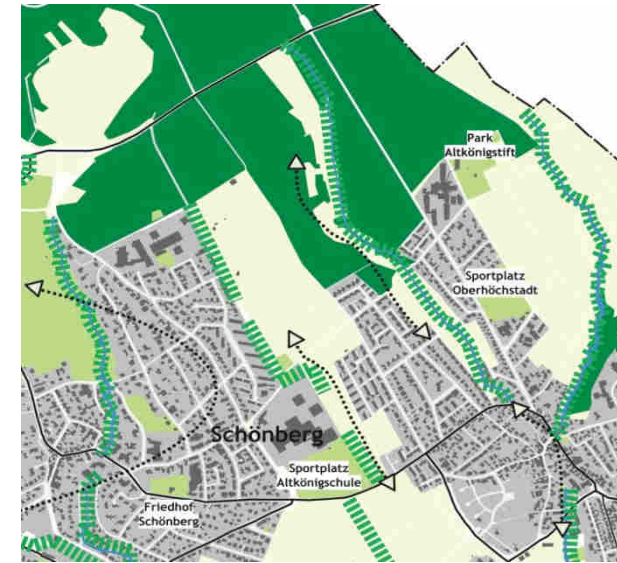
Arbeiten am Plan (Beispiele)

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

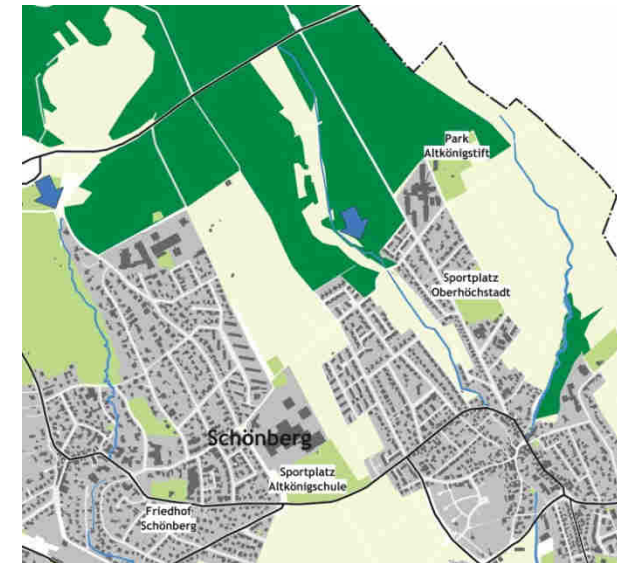
1.



2.



3.


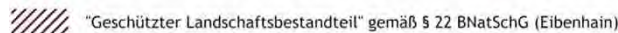
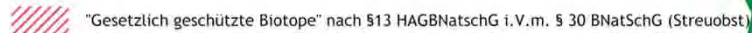
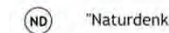
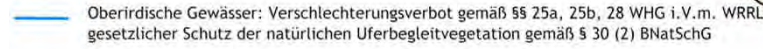


Gesamtplan

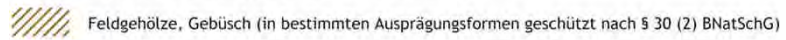
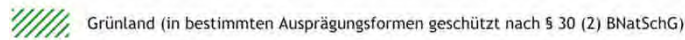
Legende

-  Bebaueter 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)
-  "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

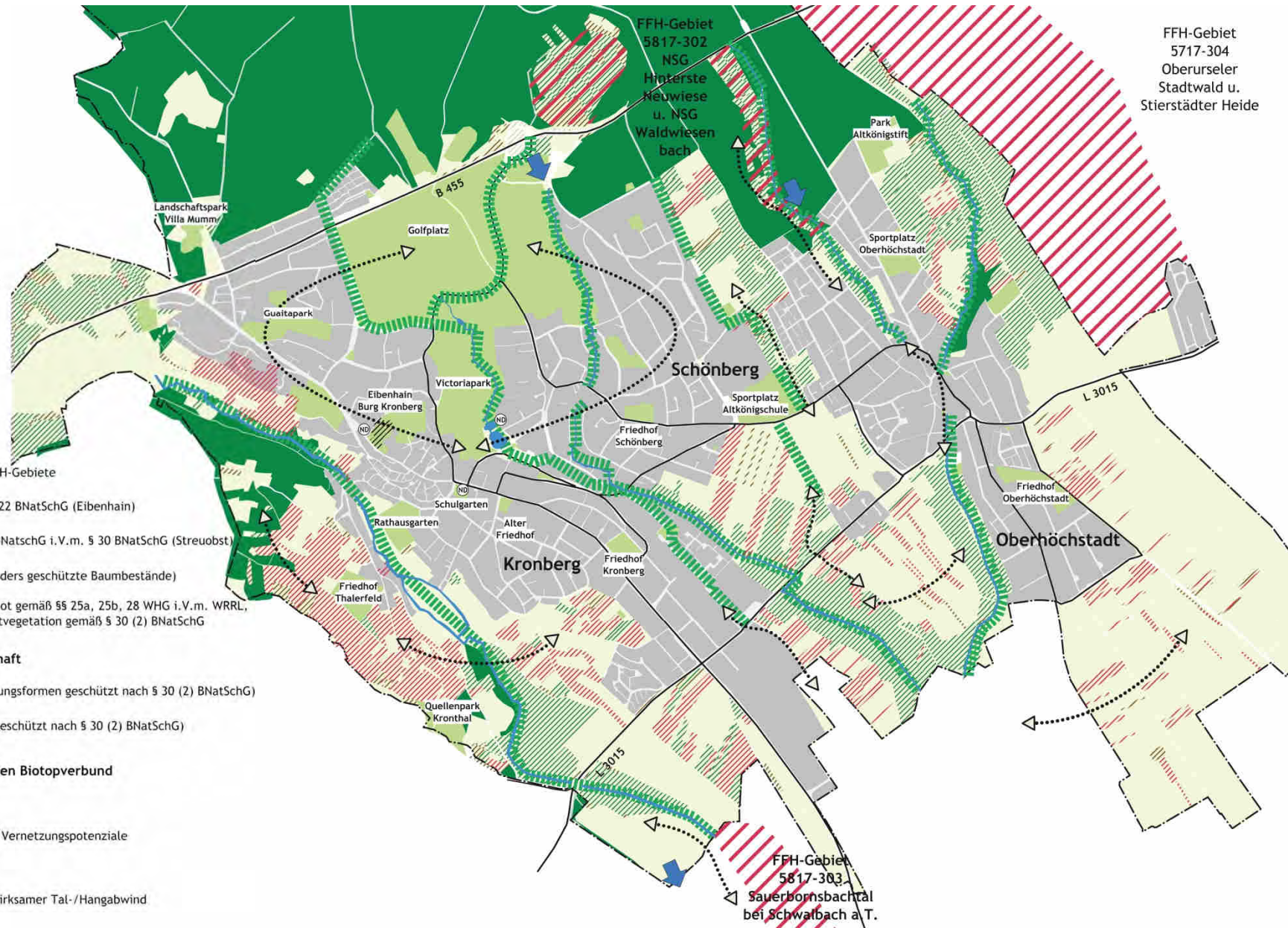
-  Feldgehölze, Gebüsch (in bestimmten Ausprägungsformen geschützt nach § 30 (2) BNatSchG)
-  Grünland (in bestimmten Ausprägungsformen geschützt nach § 30 (2) BNatSchG)

Ökologisch bedeutsame Flächenbeziehungen für den Biotopverbund

-  Grünkorridore
-  Weitere, ökologisch bedeutsame Verbund- und Vernetzungspotenziale

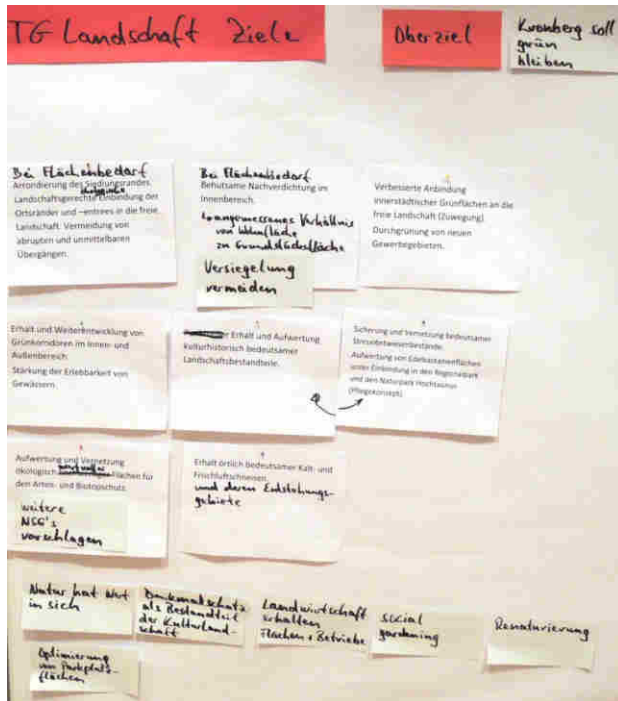
Sonstiges

-  Regional bedeutsame Luftaustauschsysteme: wirksamer Tal-/Hangabwind



Wesentliche Ziele zur Aussenentwicklung

- 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 Streuobstwiesenbestände. 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.



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 Westerbachau 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 Grundstücksfreifläche.

Warum Entwicklung Gewerbe:

*Anfragen Kronberger
Gewerbetreibender nach
neuen Flächen &
Expansionsmöglichkeiten*

*Anfragen externer Firmen
nach Gewerbestandorten
in Kronberg*



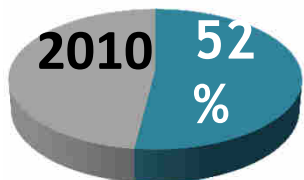
Ökonomie:

*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.*

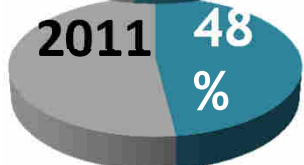
Stadtentwicklung:

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

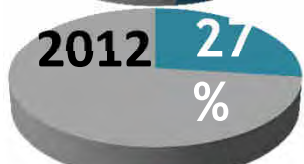
Steueraufkommen Kronberg: - Anteil Gewerbesteuer-



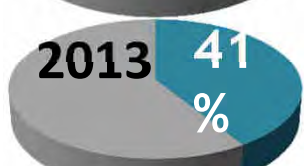
1. Gewerbeste...



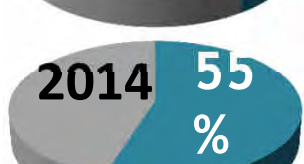
1. Gewerbeste...



1. Gewerbeste...



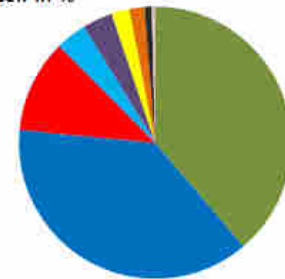
1. Gewerbeste



1. Gewerbeste

Branchenmix Kronberg:

Anteil in %

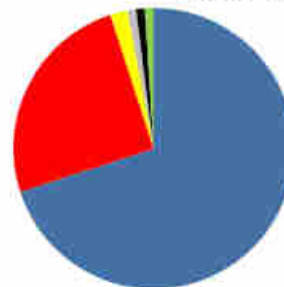


- Forschung & Entwicklung - 38,81
- Finanzdienstleistungen - 37,71
- Produzierendes Gewerbe - 11,05
- IT - 3,69
- Sonst. Dienstleistungen - 3,55
- Handel - 2,14
- Grundstücks- und Wohnungswesen - 1,79
- Bauen - 0,85
- Logistik - 0,41

Zahlen ermittelt anhand der Prognose für 2015

Gewerbesteueraufkommen: - Branchenanteile der „TOP 50“ -

Anteile in %



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

April 2015

Stärken heute

- Lage - Verkehrsanbindung + Flughafen / ICE +
- Gute Infrastruktur für Fachkräfte +
- Ansässige Firmen sind teilw. mit mehr als 100 Jahren in Kronberg +
- Verbandenheit Gewerbe - Stadt +
- Viele Selbständige + Berater können Familie Freizeit/Beruf verbinden +
- Viele kleine Gewerbetreibende in den Wohngebieten +
- niedriger Gewerbesteuerhebesatz +
- Arbeit im Grünen m. Laptop +
- Gewerbebetriebe stellen Mitarbeiter für freiwill. Feuerwehr +
- Starke Vernetzung der Handwerksbetriebe +

Gewerbe

Sind Friseur/Florist ein Thema d. Arbeitsgruppe Gewerbe?

Wirtschaft für Jugendliche fehlt.

Schwächen heute

- Mangel an Flächen
- Flächen in Randlage
- Erweiterungsflächen für mittelständisches Gewerbe fehlt
- Handlungspotenzial am Standort fehlt
- Schwäche in der Definition des Stadtimage
- fehlende Willkommenskultur in Kronberg für Betriebe
- Website - Bewerbermeldung Update

Kronberg - Preise zu hoch (Image)

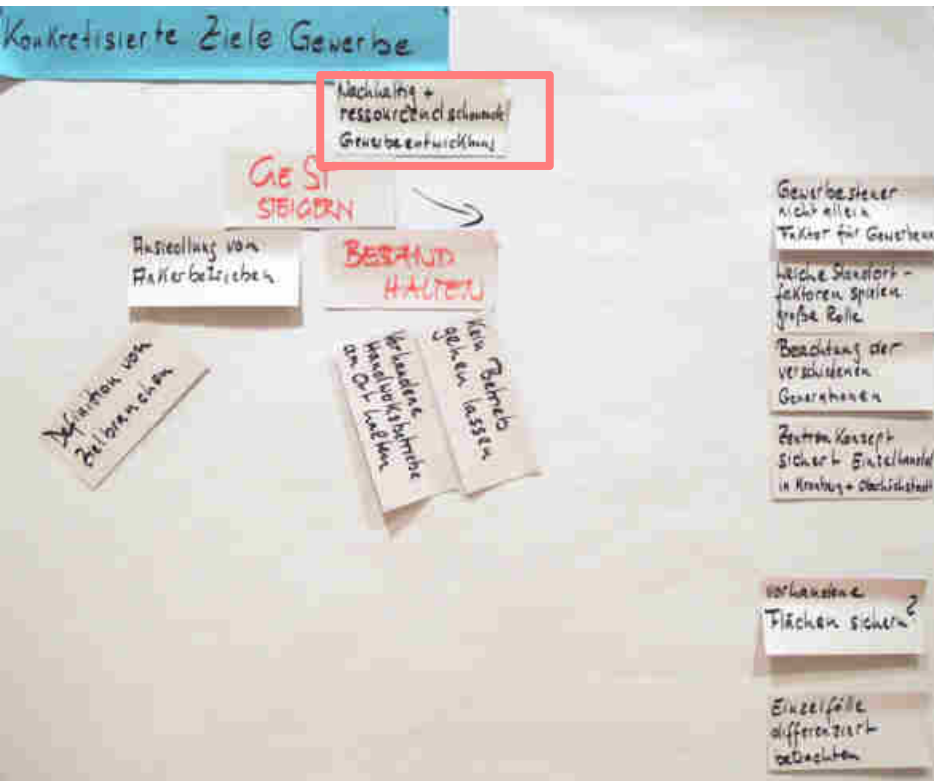
Starke Kommunale Konkurrenz

Kein Partnerstandort (z.B. Unternehmen)

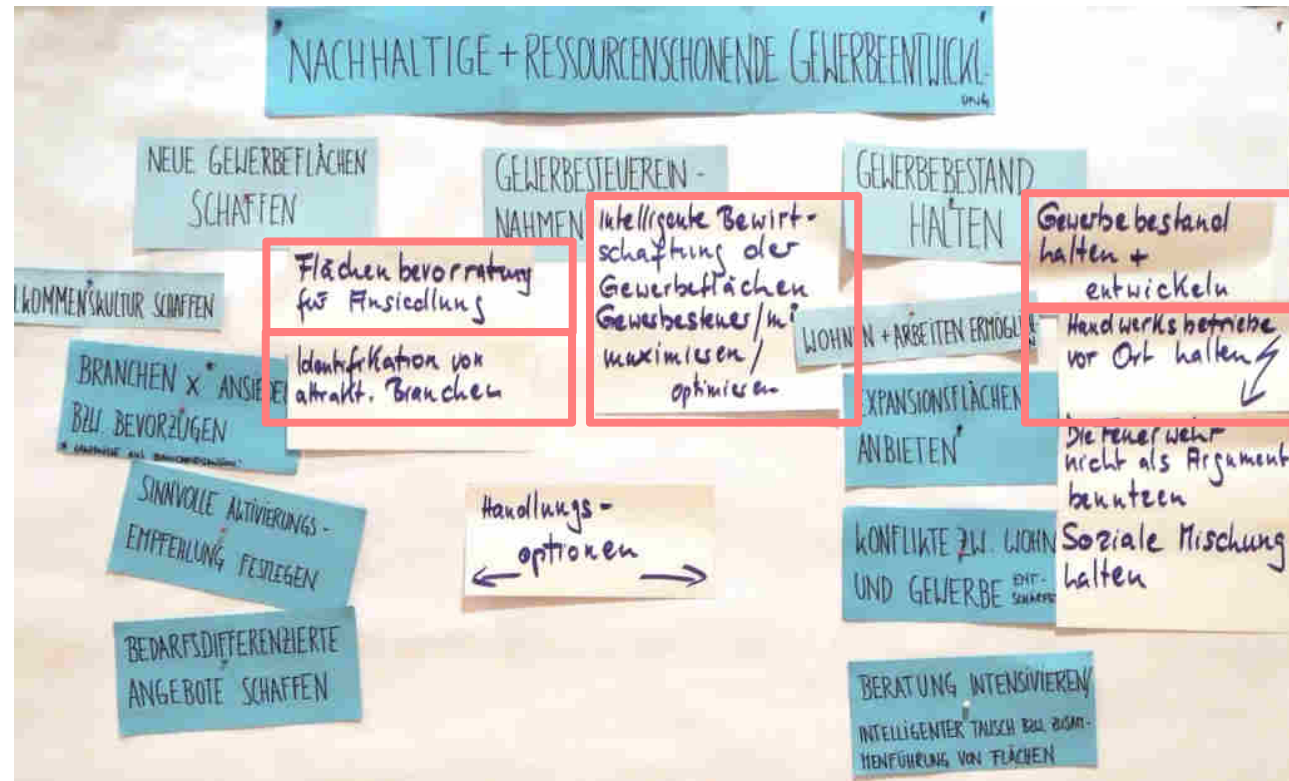
Arbeiten mit öffentl. WLAN fehlt

Zu hohe Preise für Fachkräfte im Wohnen

Stadtumfang v. Süden wenig einstrahlend



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 / 0 nicht relevant / - nicht wichtig / -- unwichtig / hoch / mittel / niedrig

Gewerbetypologien	Dienstleistungen	Produzierendes Gewerbe	Forschung & Entwicklung	Informationstechnologie	Baugewerbe	Logistiker	Grundstücks- und Wohnungswesen	Handwerk	Handel
Flächenbedarf	gering	hoch	niedrig	niedrig		zu viel Flächenbedarf		hoch	
Gute Verkehrsanbindung	++ +	Verkehrsanbindung	0	0				++	
„Visuell attraktive Adresse“	++ ++	-	+	0				0	
Arbeitsplätze	gering	0	wenig	wenig				hoher	
Benötigt preisgünstige Flächen	nein	ja	nein	nein		nicht relevant		ja	
Gute Infrastruktur im Umfeld	ja	ja	0	ja				0	
Arbeitsplatznahe Wohnen	0	0	-	ja				ja	
Umweltbelastung durch Betrieb	nein	nein	hoch	gering				mittel	
Zu erwartende Erträge für die Stadt aus Gewerbesteuern	+	+	0	+				0	
		nicht vertreibbar	keine	stärker entwickeln				halten und entwickeln	

Breites Feld Differenzieren
Ansielungs prioritär

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.

Aus dem Input

Arbeitsplätze > 10.000	1750 Arbeitspl. im produzierenden Gewerbe	Viele Betriebe mit Büroanwendung	Kennzahlen für verschiedene Branchen
------------------------	---	----------------------------------	--------------------------------------

Steckbrief Bestandsflächen Gewerbe Kronberg Süd



Lage im Stadtgebiet



Luftbild



Perspektive

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

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

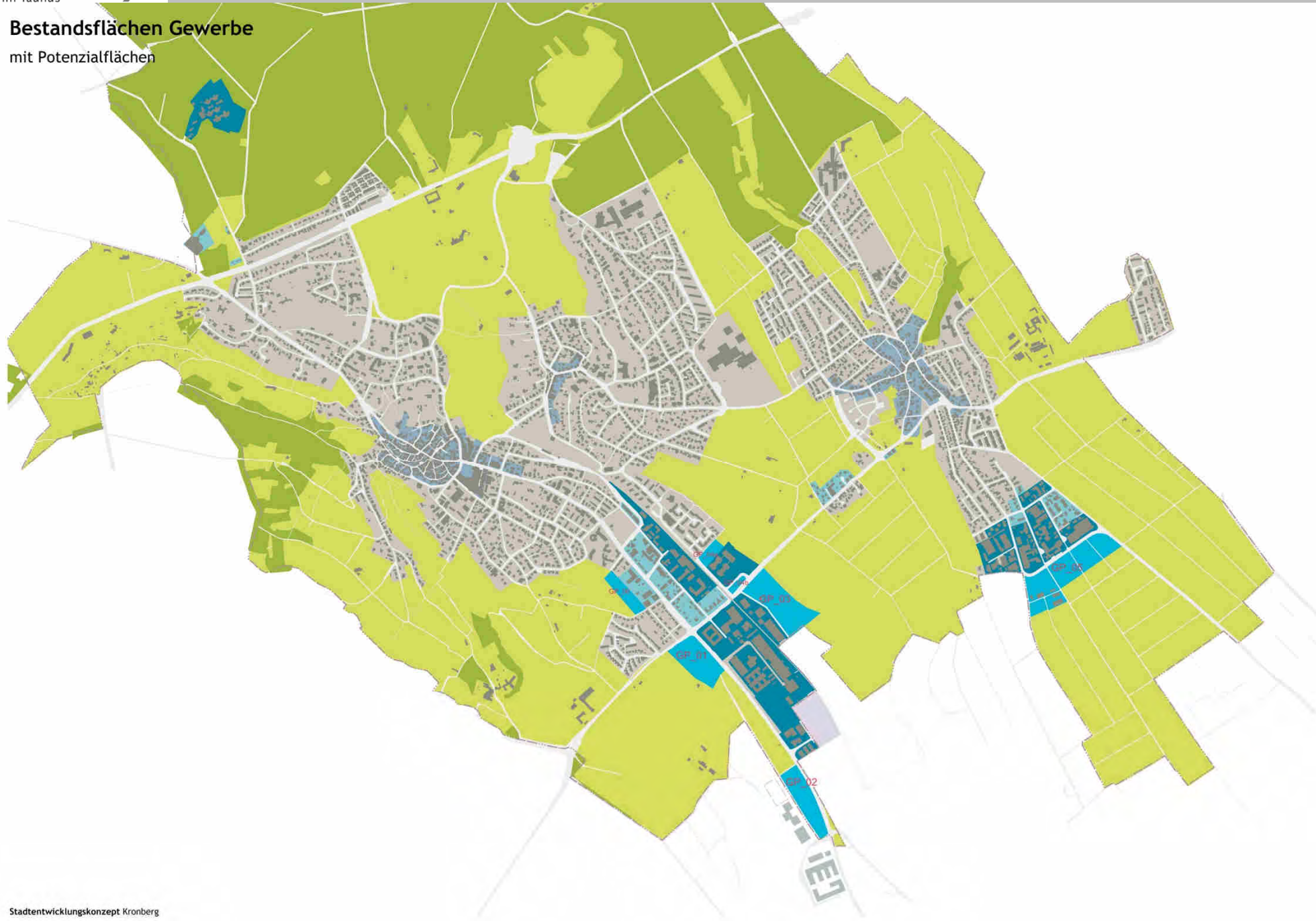


Stadtentwicklungskonzept
 Kronberg
 Gewerbe Bestand
 M. 1:5000

- Legende**
- Gewerbegebiet
 - Kerngebiet
 - Wohngebiet
 - Mischgebiet
 - Friedhof
 - Offenland
 - Wald
 - Bushaltestelle
 - S-Bahn
 - Palais Kronberg ①
 - Westerbachcenter ②
 - Braun ③
 - Geschossigkeit II
 - Parkplatz P
 - Bebauungsplan

Potenzialflächen

Bestandsflächen Gewerbe
mit Potenzialflächen



Bestandsflächen Gewerbe
mit Potenzialflächen

Präambel für Beschäftigung mit
Potenzialflächen

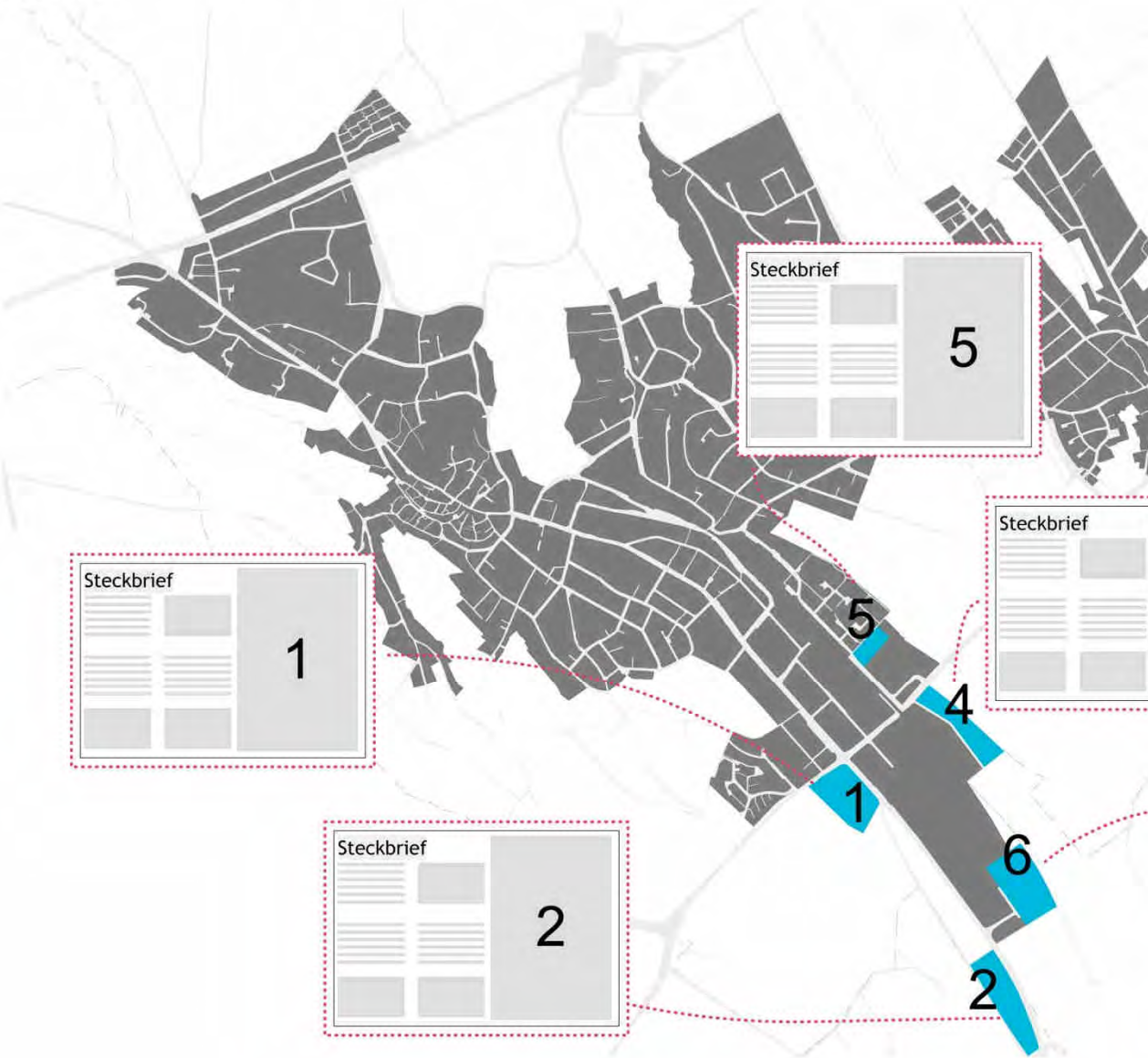
Unter dem Vorbehalt, der tatsächlichen
Notwendigkeit von neuen Gewerbeflächen,
die ^{Taten} von der Gruppe infrage gestellt wird
werden die nachfolgenden Potenzialfläche
wie folgt charakterisiert: s. Stechbriefe

Gruppe Gewerbe am 10/9. 2015

Potenzialflächen

Potenzialflächen Gewerbe

Steckbriefe



Steckbrief Potenzialflächen Gewerbe Kronberger Hang



Daten
 Fläche Nr.: GP_02
 Lage: Nr.L. 3005
 Fläche ca.: ca. 2,8 ha
 Reg.FNP: 1. Fläche für die Landwirtschaft
 2. Vorhaltsgebiet für bes. Klimafunktion, 3. Vorhaltsgebiet für Grundwasserschutz

FNP-Änderung: Jä
Flächennutzung: Landwirtschaft, Wiese, Außenbereich einer privaten Kinderbetreuung

Eigenschaften
Erreichung: 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: 1.240 qm oder 1/18
Umweltwertigkeit: niedrig
Besonderheiten: Östlich zu Schwabach 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, Handwerks-, offener, einsehbarer, begleitende Baumreihen
Baukörperhöhen: zw. 10-15 m
Baukörperlängen: zw. 50-110 m
Sonstiges: Umliegung der Hochspannungsmasten ist nötig, Erweiterung Richtung Norden vorstellbar

Bewertung allg.:
 positiv: sehr gute verkehrl. Anbindung, bereits erschlossen, niedrige Umweltwertigkeit.
 negativ: östlich zu Schwabach zugehörig.



Steckbrief

1

Steckbrief

2

Steckbrief

5

Steckbrief

4

Steckbrief

6

Steckbrief Potenzialflächen Gewerbe

Kronberger Hang



Lage im Stadtgebiet

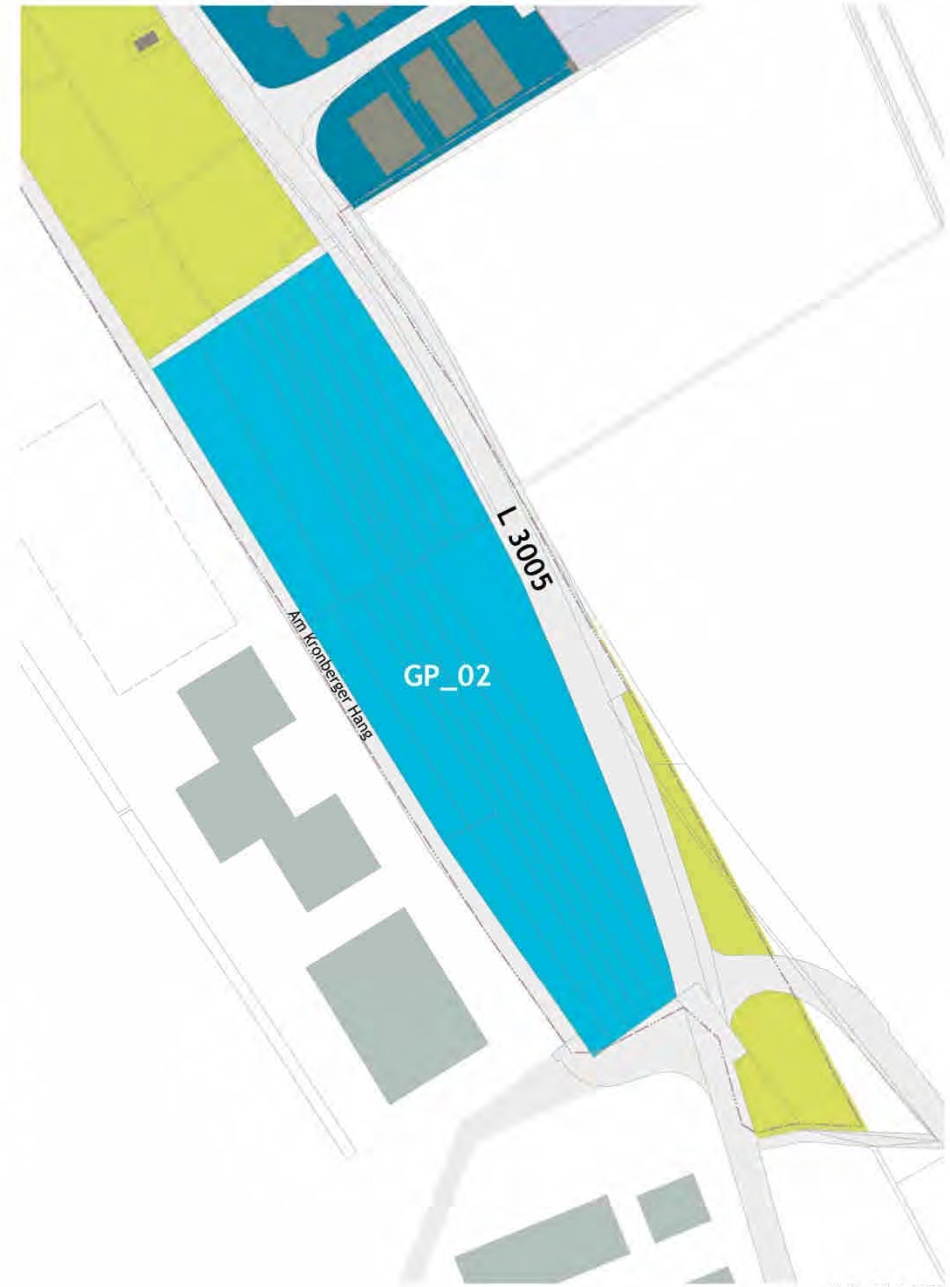


Luftbild



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



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.*

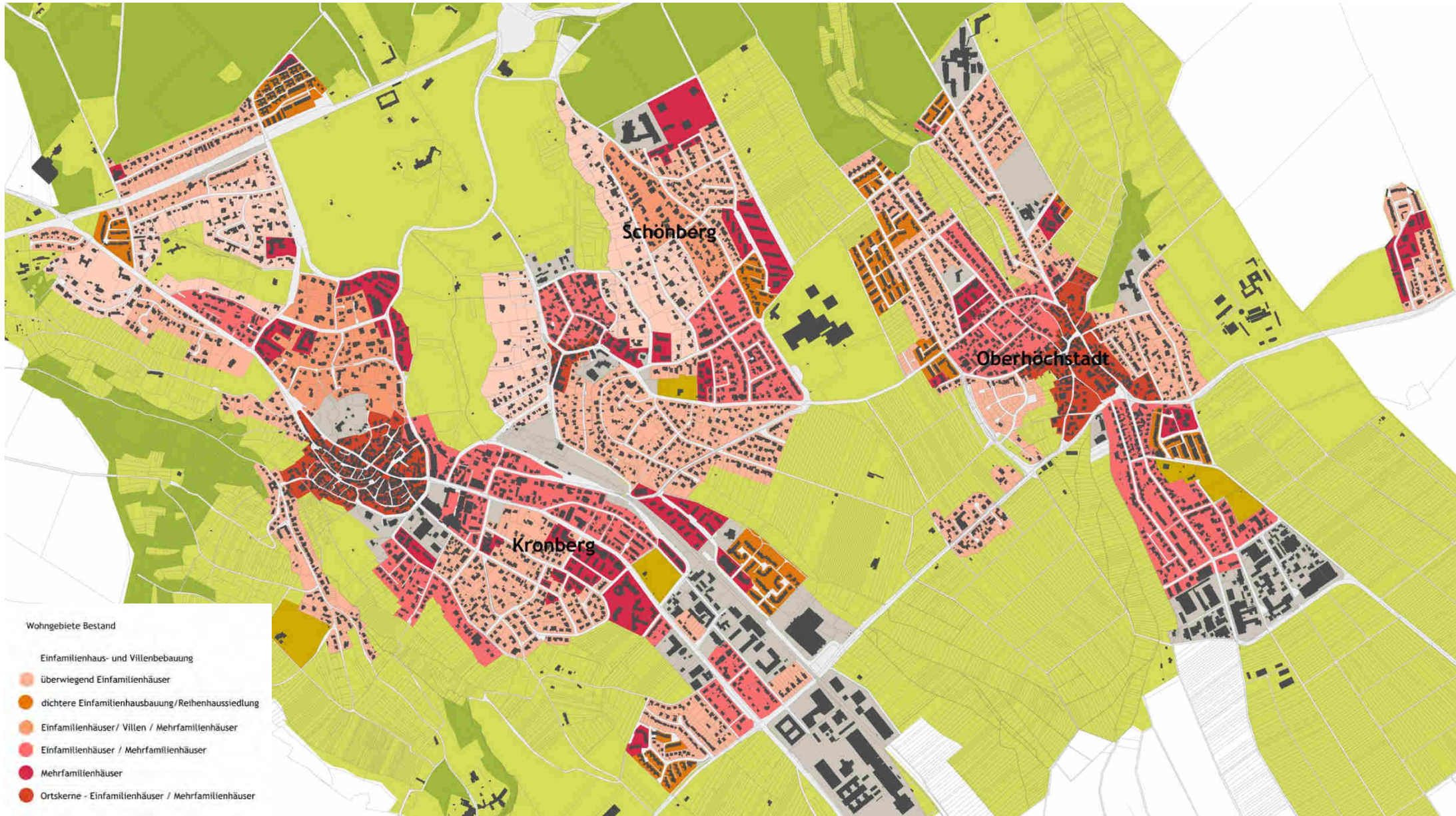
Stadtentwicklung:

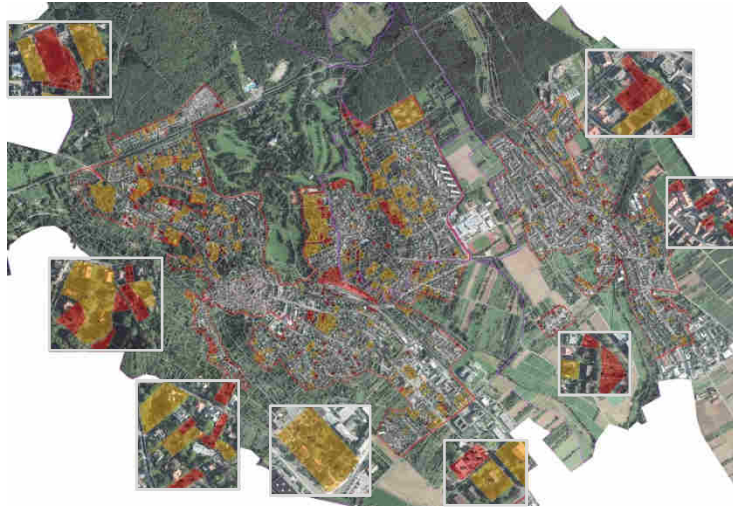
*Erarbeitung von
Konzeptionen für die
Siedlungsentwicklung .
RegFNP -Flächen werden
für die Wohnnutzung
zur Stabilität der Stadt
aktiviert.*



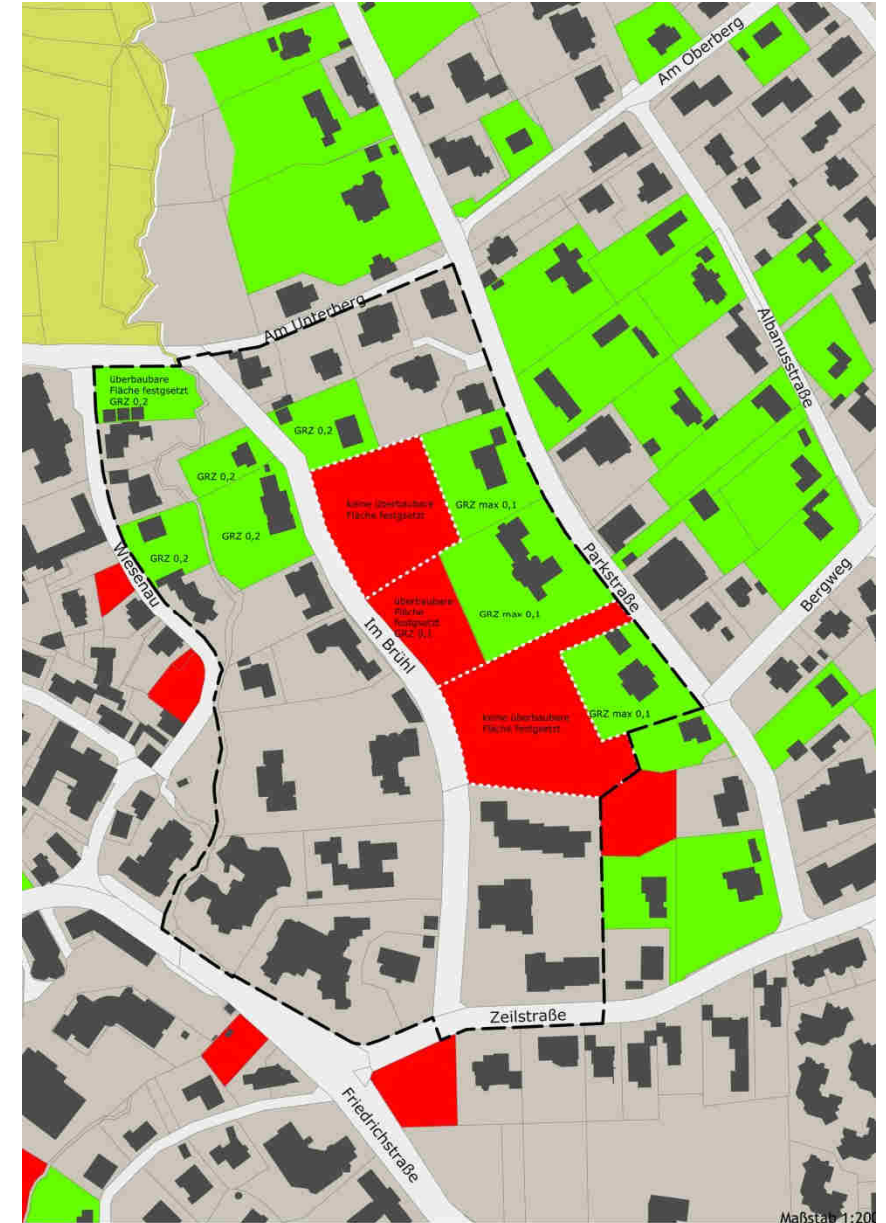
Kronberg soll handlungsfähig bleiben

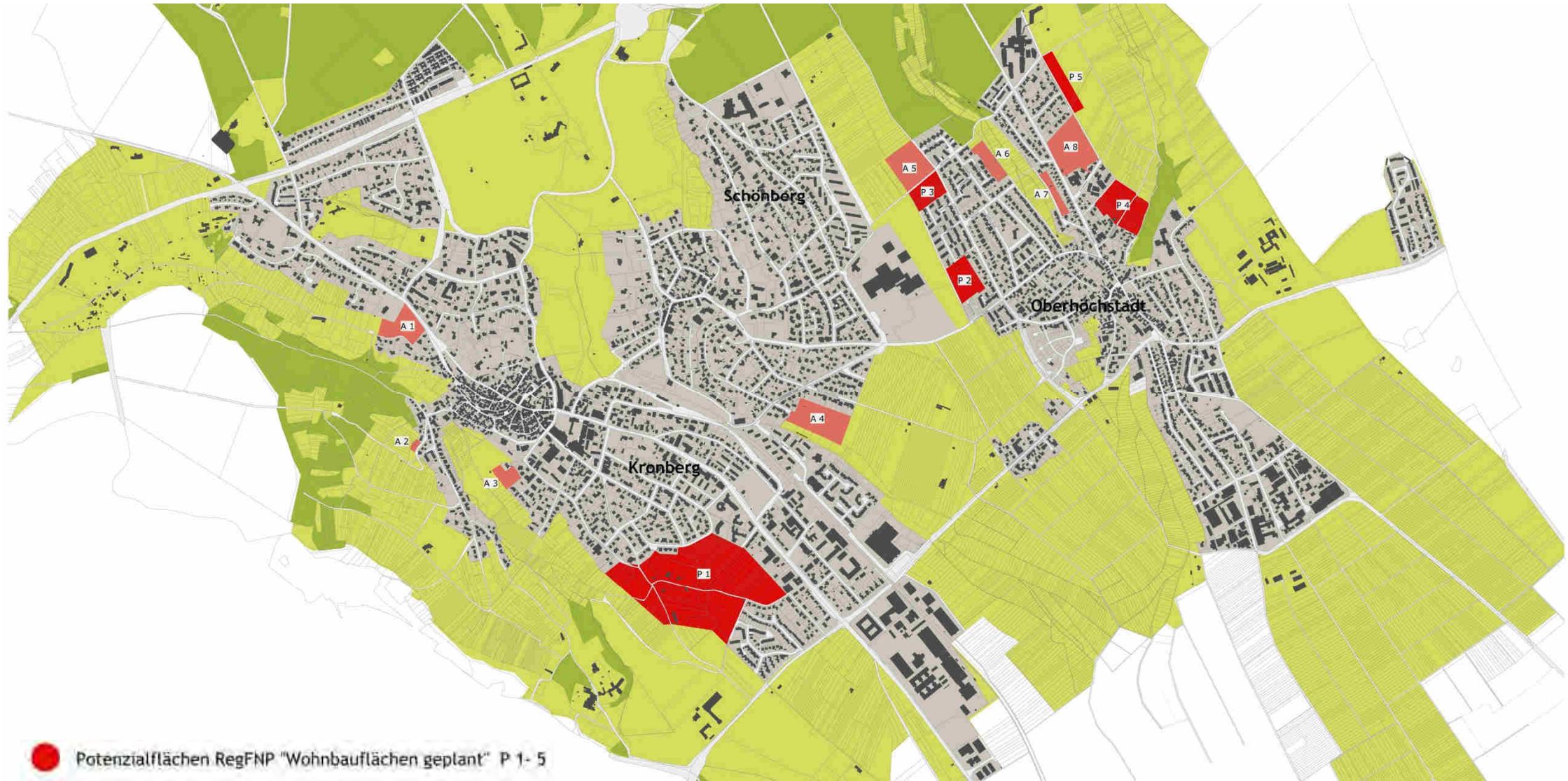
*Gesamtschau in einem Konzept ist sowohl Planungsgrundlage als auch
Orientierung für politisches handeln*



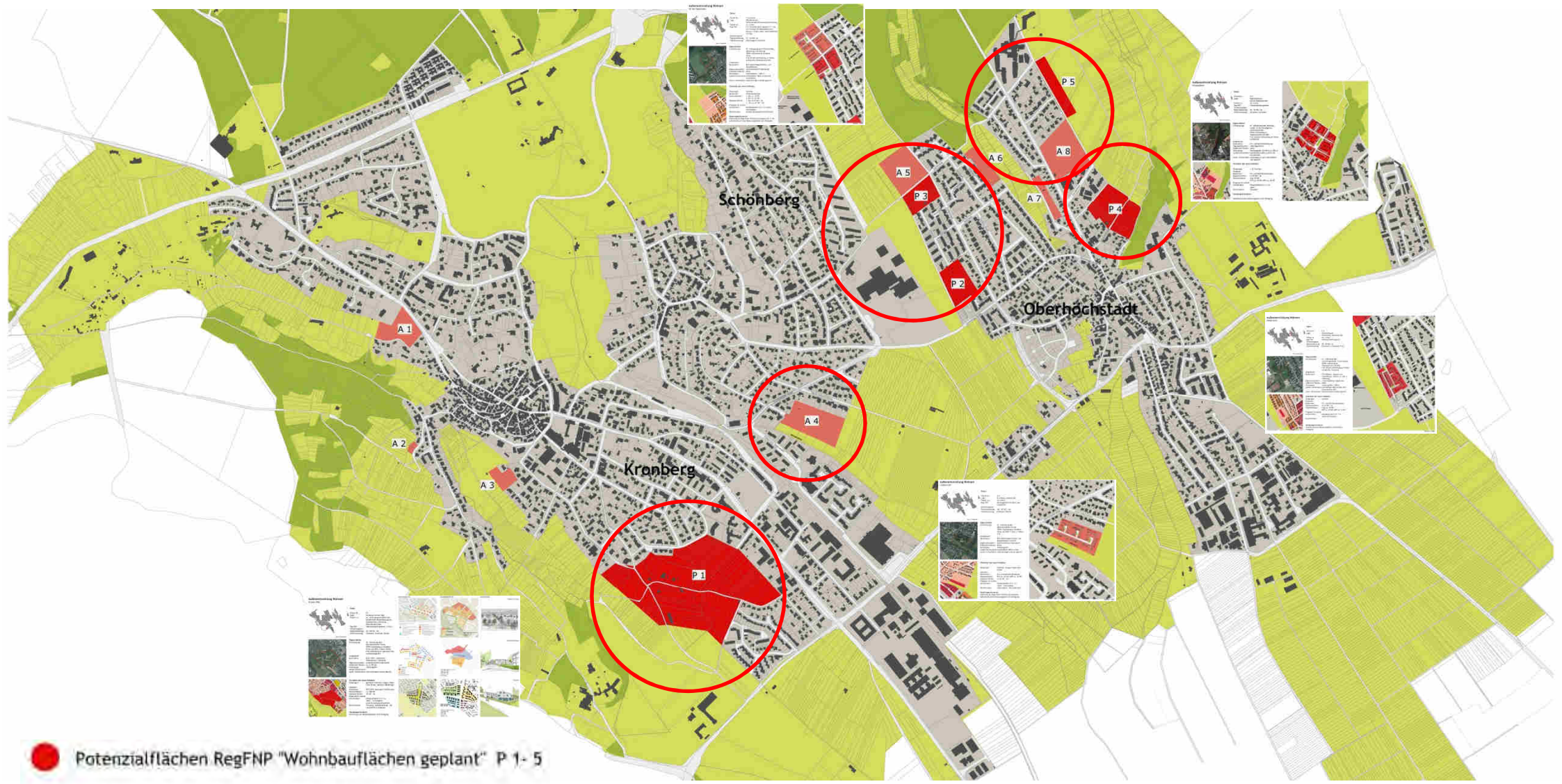


- Betrachtung von nicht bzw. baulich gering ausgenutzten Grundstücken unter Berücksichtigung des Gebietscharakters
- Betrachtung von Gebieten mit Modernisierungs- / Erweiterungsbedarfen, wenn z.B. vorhandene Wohnungsgrößen heutigen Wohnansprüchen nicht mehr genügen





Handlungsfeld Außenentwicklung



- Potenzialflächen RegFNP "Wohnbauflächen geplant" P 1- 5
- weitere Arrondierungsflächen zur Diskussion A 1- 8

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 Stadtbuslinien 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

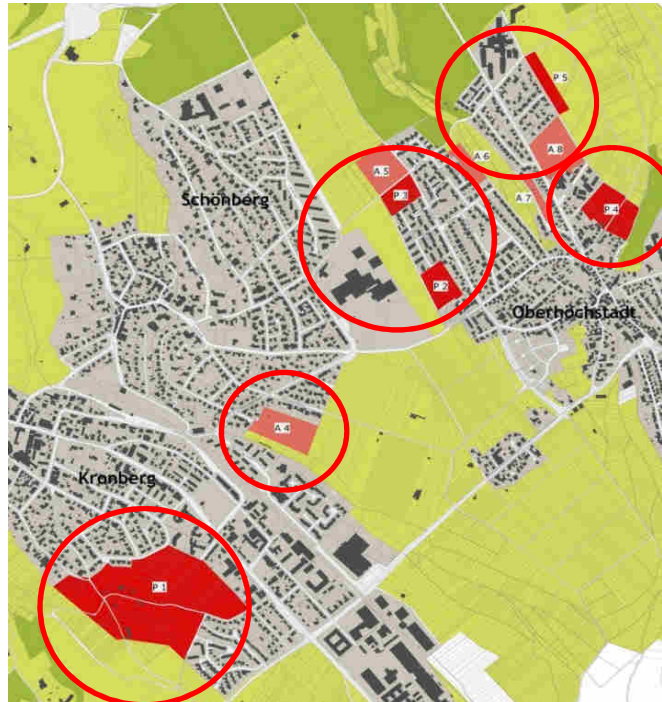
Zielgruppe: Familien, Singles, Paare ohne Kinder
 Geplante Bauformen: Ein- und Mehrfamilienhäuser
 Wohneinheiten: EFH ca. 30 WE, MFH ca. 35 WE
 Geplante Dichte: ca 25 WE / ha
 Prognose für soziale Infrastruktur: Kitaplatzbedarf 0-3/ 3-6 Jahre - wird ergänzt
 Restriktionen: wird ergänzt - AG Landschaft

Handlungserfordernis

Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans
 Aufstellung eines Bebauungsplans und Umlegung



Maßstab 1:2000



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 A.2 A.3	DH, GWB, EH , RH	160 200 120	Gute Abschnittsbildung! Mix der Bauformen auch in Unkrabschnitten Bezüge Grün + Erschließung
P.2 Haide Nord	DH, EH GWB, RH	45	Erschließung gut vorbereitet Gute Lage zu AK-Schule keine Kellenhäuser machen gute Anordnung dito
P.3 An der Sport- wiese	Doppelh., Reihenw. (auch EFH)	35	
P.4 Kirschgärten	GWB, EH RH in kurzen Abschnitten	60	Abschnittsbildung? Körnigkeit beachten
P.5 Feldbergstr.	EH	10-20	solange Sportplatz nicht wagere wandelt wird, zurück- stellen - später evtl. neuer Ortrand?
A.8 Sportpl. Obhöchst.	Städt. Eigentum ermöglicht günstige Grd.st. für GWB	70-100 (2,5 ha)	
A.5 A. d. Sportwiese Nord		50 (?)	Zusammenhang P.3
A.4 Linden- Struthweg	GWB, EH/DH	64 (?)	Zum Bach durchlässige Grundstücke

Sichern und Schaffen von Qualitäten

- Attraktive Gestaltung der Gebäudevornonen, 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 Geschößwohnungsbau
- Keine Monotonie in Neubaugebieten - keine „Serienbebauung“ sondern mit gemischter Bebauung für Abwechslung sorgen



Wie geht es weiter?

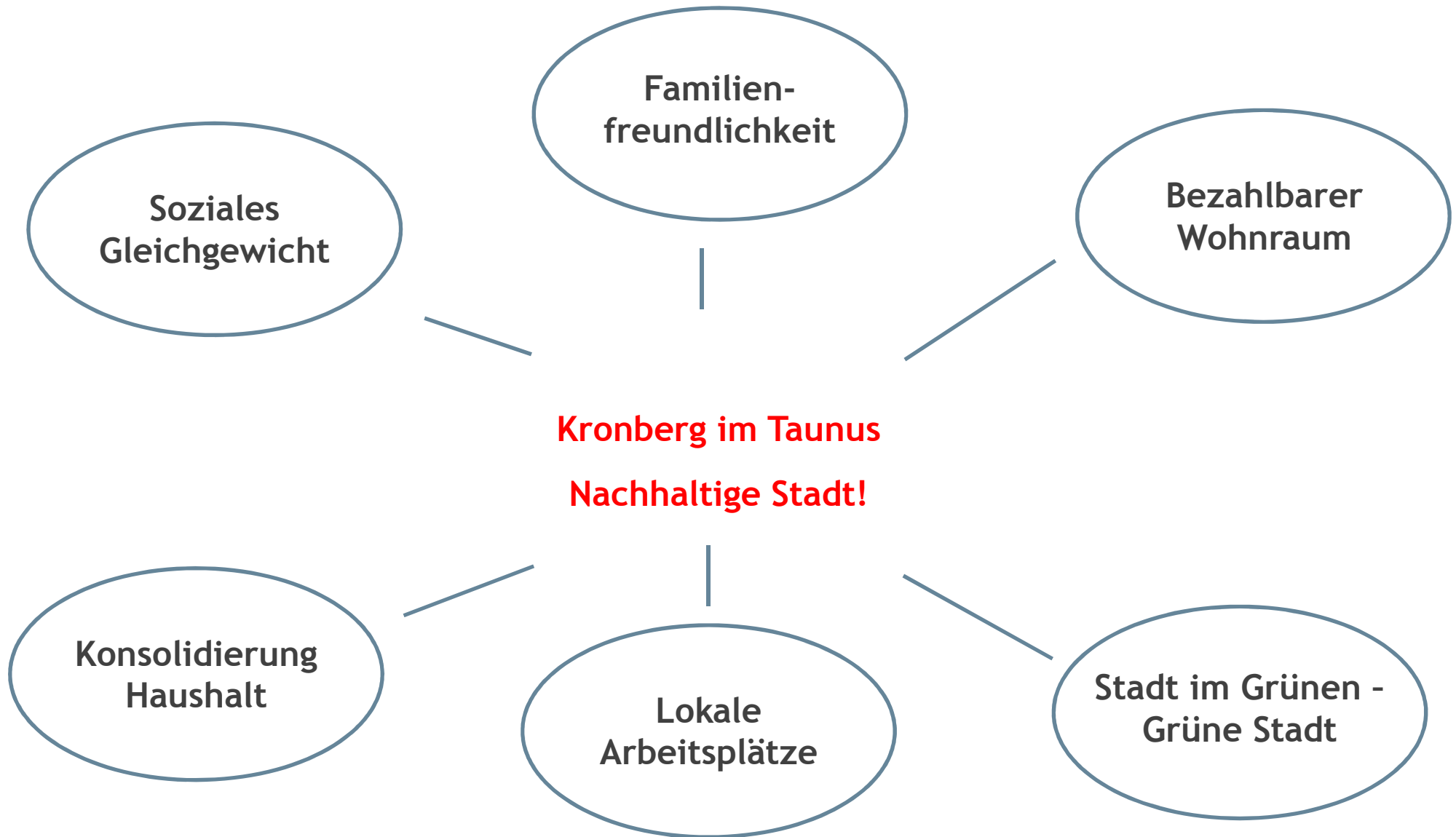
- **Heute:**
Ausstellung der Arbeitsstände (Raum Hertzberg)
- **Arbeitsgruppe:** ab Januar
 - weitere Arbeit in gemischten Gruppen
 - Themengruppe Wohnen:**
 - Fertigstellung der Steckbriefe Außenentwicklung
 - Weiterbearbeitung Innenentwicklung
 - Themengruppe Landschaft:**
 - Fokussierung auf konkrete Teilräume
 - Landschaftsentwicklung im Innenbereich
 - Themengruppe Gewerbe:**
 - Fertigstellung der Steckbriefe
 - Willkommenskultur

Stadtentwicklungskonzept Kronberg

Zwischenbericht Forum III 19.11.2016



Wohnen / Landschaft / Gewerbe

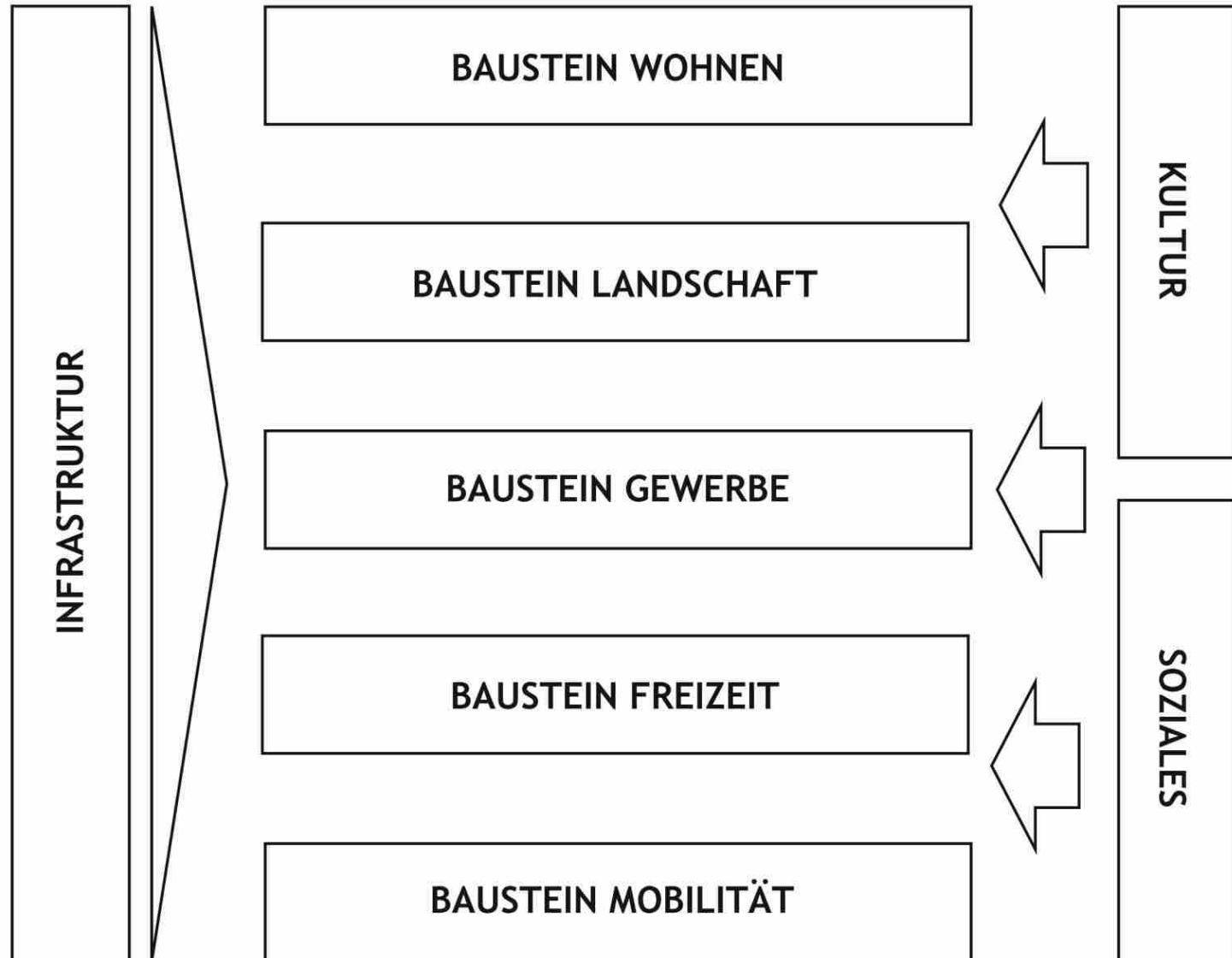


Aufbau in Bausteinen

Erarbeitung in Themen-
gruppen

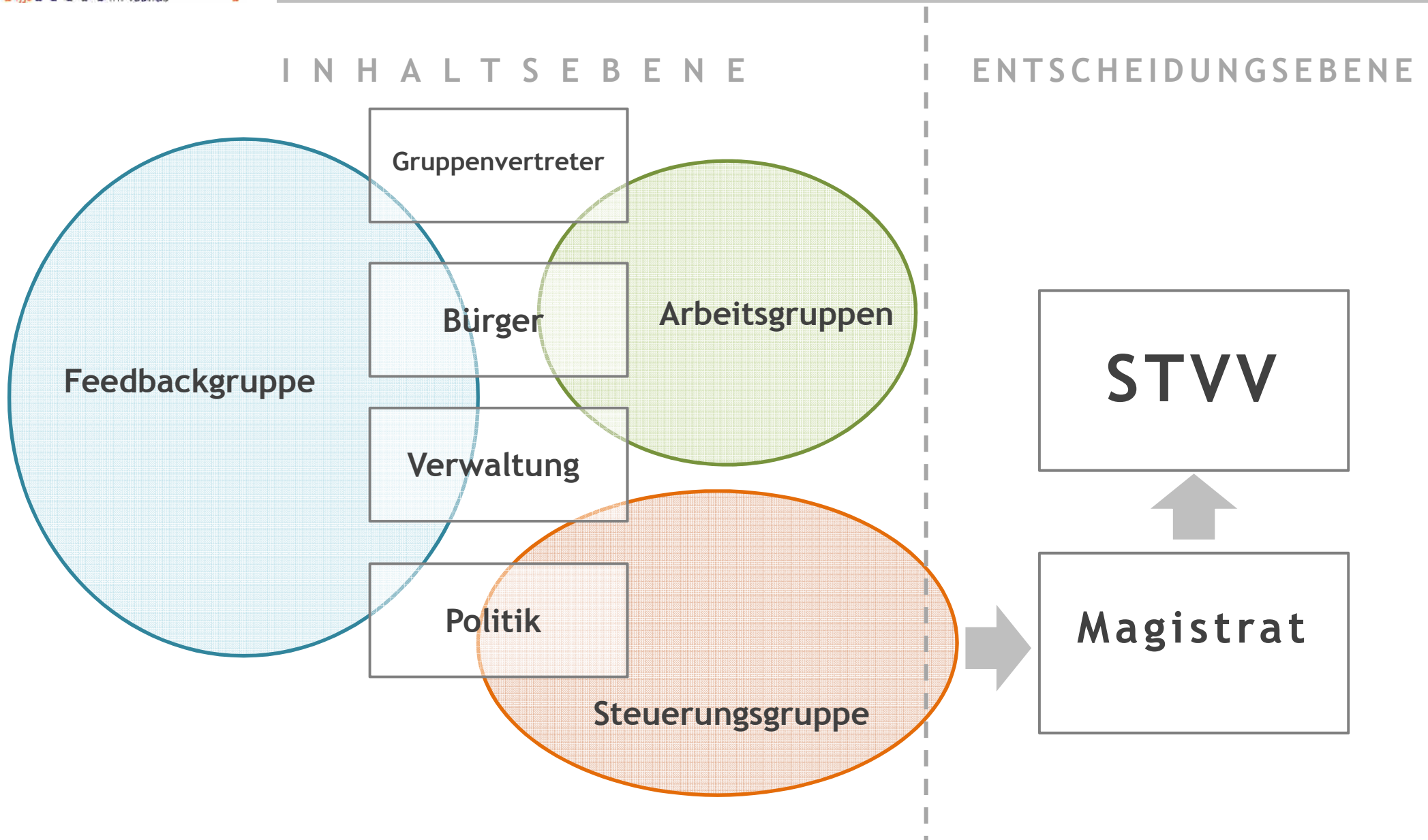
Analysen und Ergebnis-
se überlagerbar

Querschnittsthemen
fließen ein

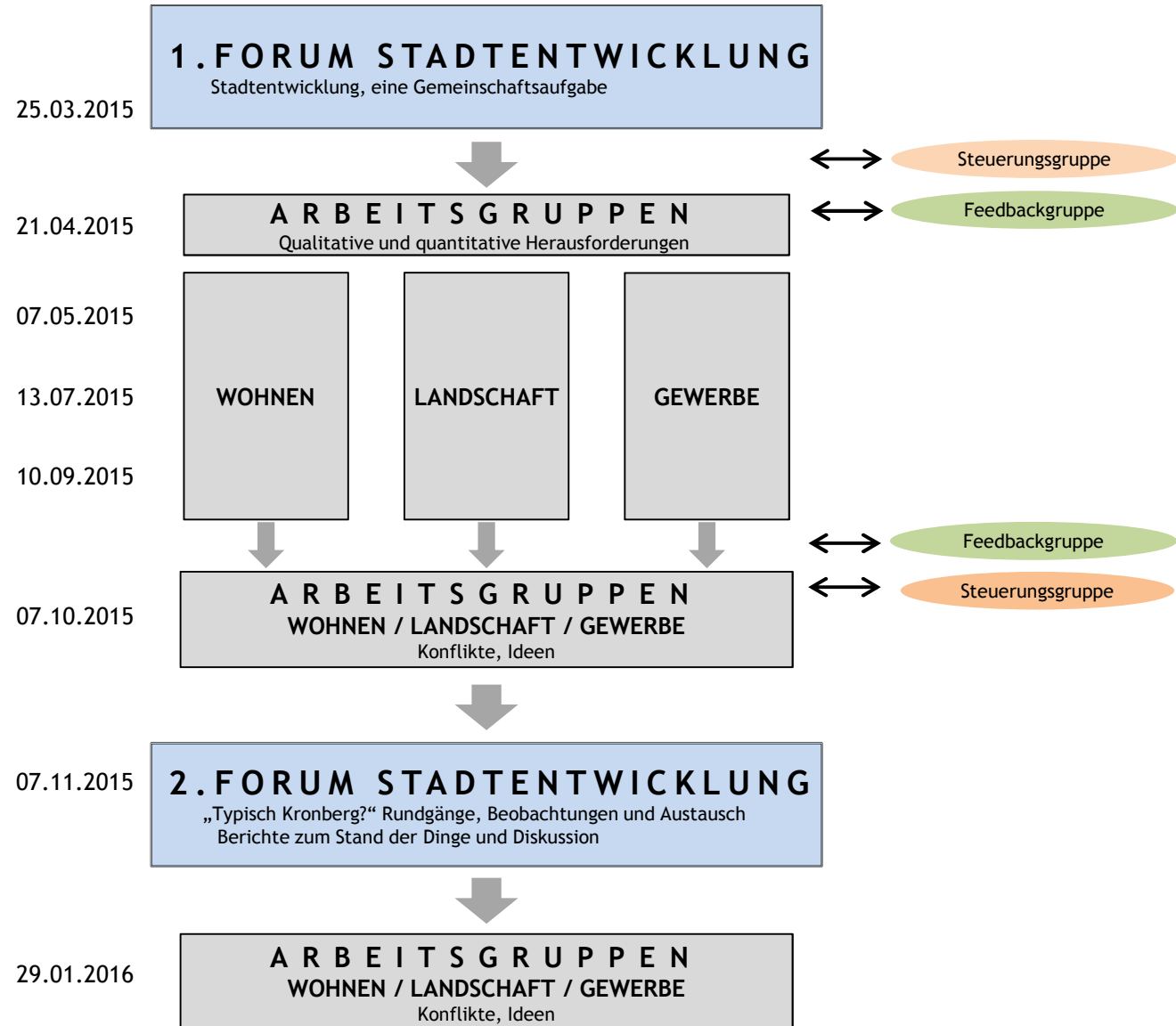


- Schließung einer „Maßstabsücke“ für die Stadtplanung
- Bereitstellung von Abwägungsmaterial für politische Entscheidungen
- Grundlagenermittlung für städtebauliche Planungen
- Kommunikation der Ziele zur Stadtentwicklung mit übergeordneten Behörden
- Intensive Beteiligung von Bürgern und Vertretern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

Akteure im Beteiligungsprozess



Ablauf Bürgerbeteiligung 2015



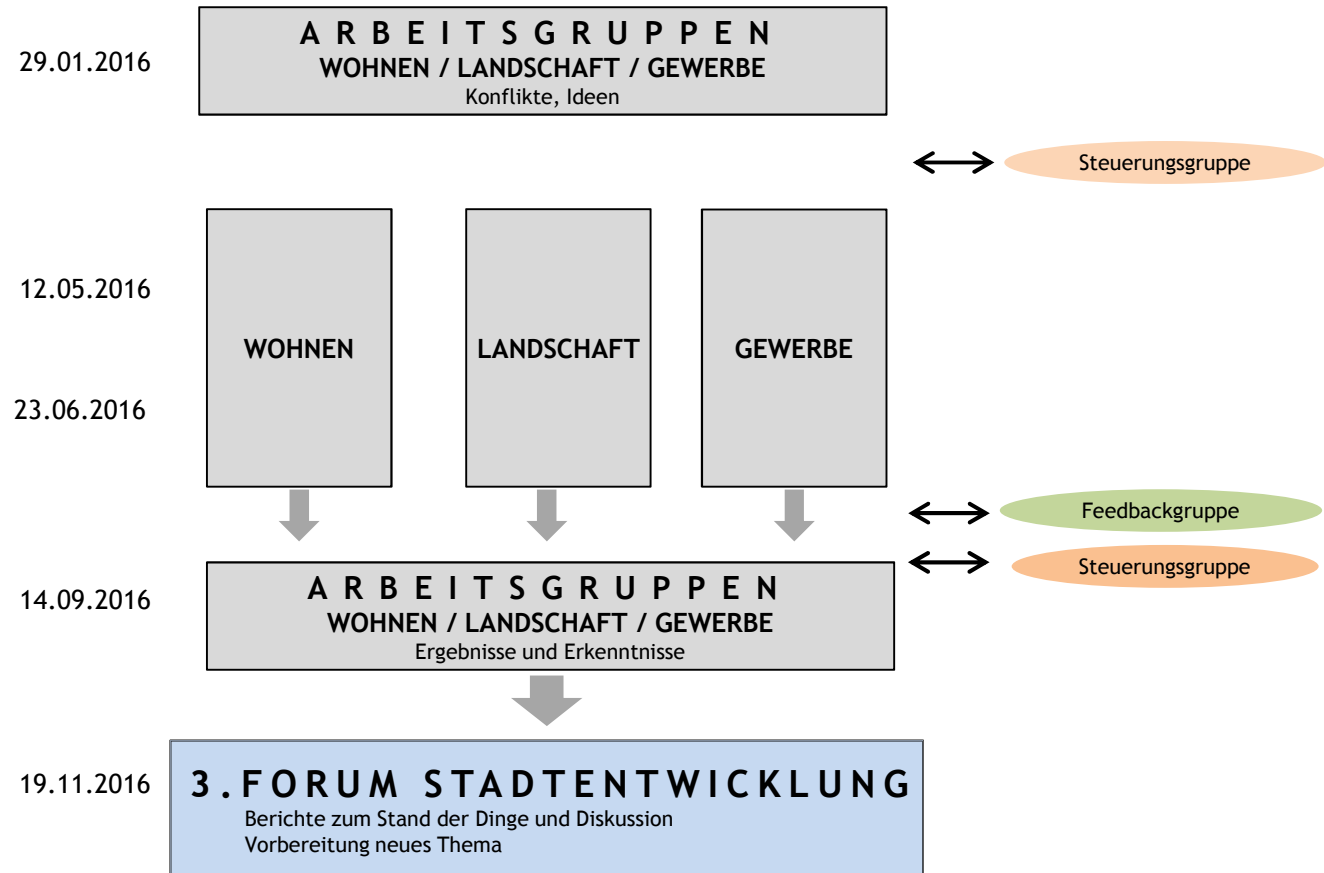
Öffentliche Diskussionen

Arbeitsgruppe

Politische Kommunikation

Rückmeldungen zum Prozess

Ablauf Bürgerbeteiligung 2016



Öffentliche Diskussionen

Arbeitsgruppe

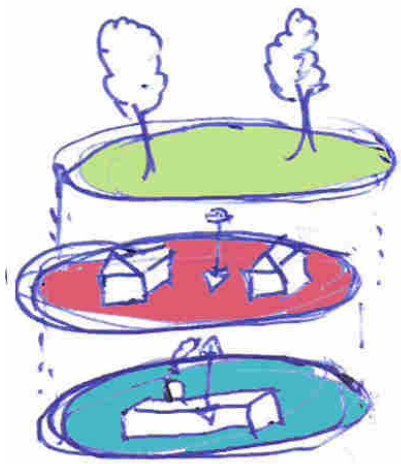
Politische Kommunikation

Rückmeldungen zum Prozess

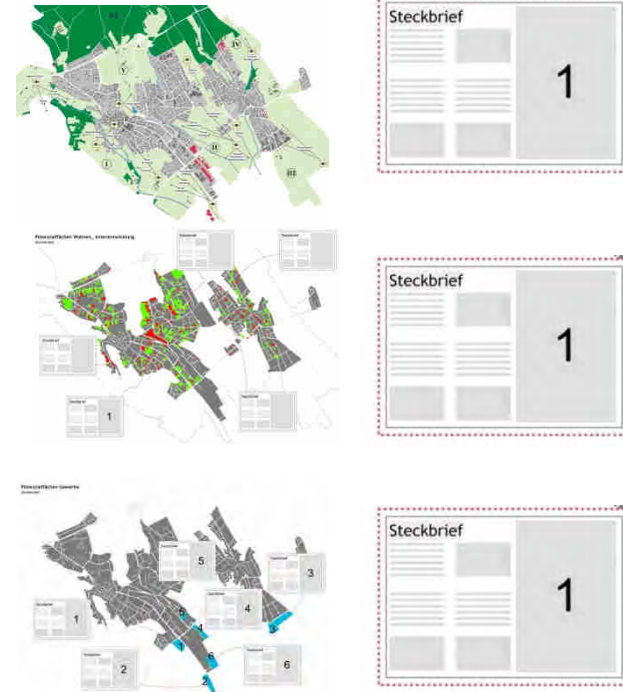
Überlagerung der Raumnutzungsansprüche



1 Systematische Zusammenfassung



2. Konflikte & Synergien



3. Endprodukt mit:

Themenbezug: konkretisierte Ziele

Raumbezug: Flächen und Räume

Handlungsbezug: Aufbereitung der Argumente

Ziele/
Maß-
nahmen

Katalog

Ziele/
Maß-
nahmen

Katalog

Ziele/
Maß-
nahmen

Katalog

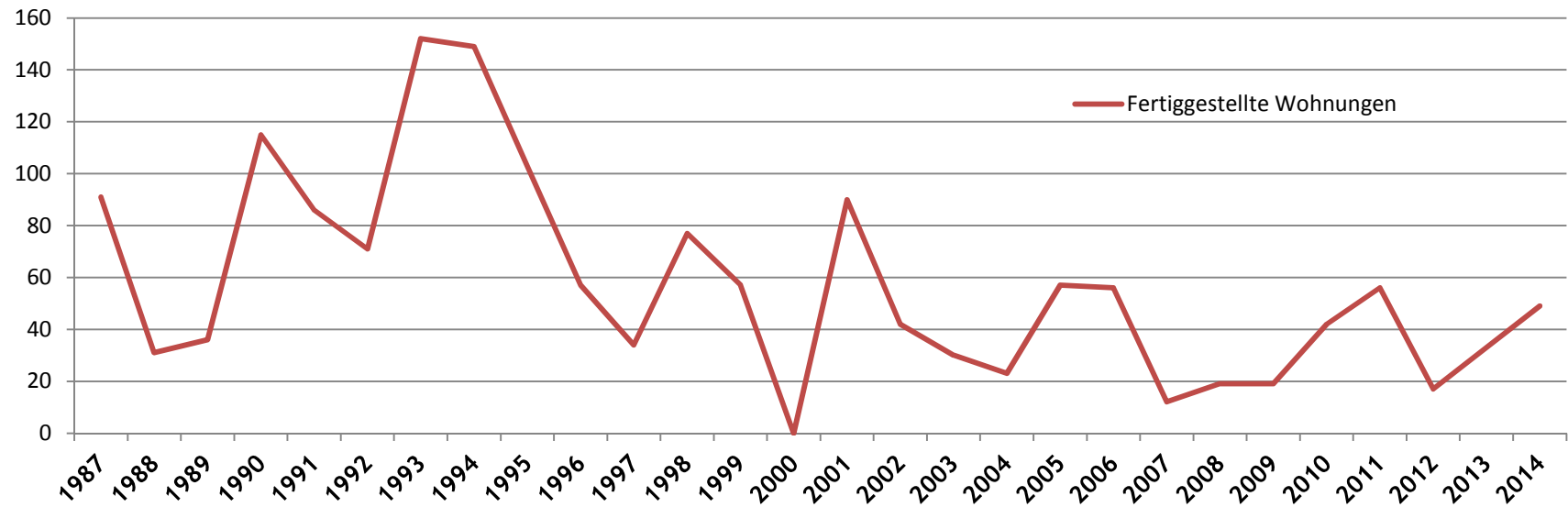
- Wohnflächenkonsum pro Person
- Haushaltsgrößen
- Natürliche Bevölkerungsentwicklung
- Wanderungsbewegungen



**Wohnbedarfs
prognose**

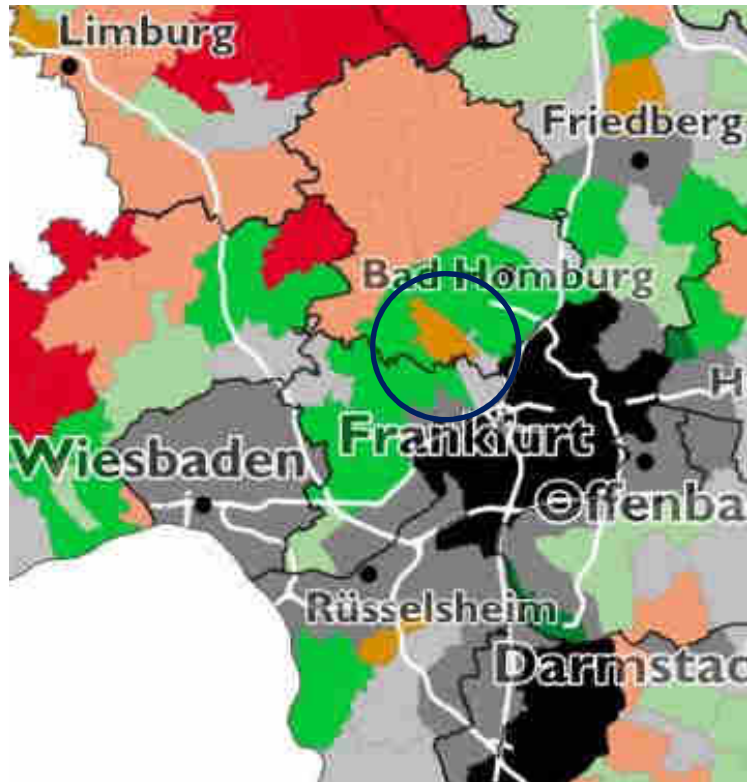
> Auch bei gleichbleibendem Bevölkerungsstand wird Wohnungszusatzbedarf durch ein Mehr an Haushalten ausgelöst. In Kronberg betrug dieser Mehrbedarf ca. 15-20 Wohnungen im Jahr im Mittel der Jahre 1998 bis 2013 (IWU, 2015)

Fertiggestellte Wohnungen 1987-2014

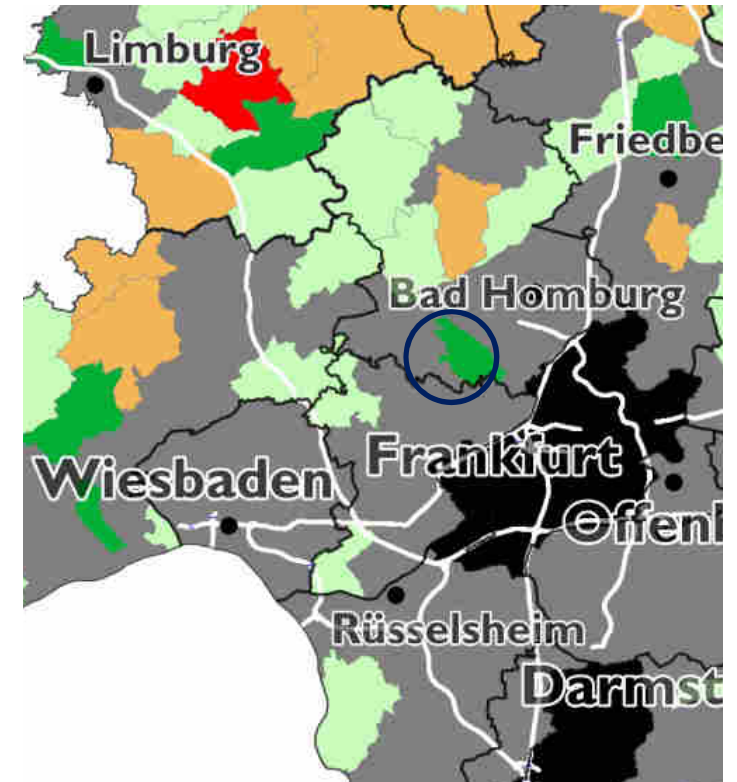


Veränderung Wanderungsmuster

(IWU, unveröffentlicht)



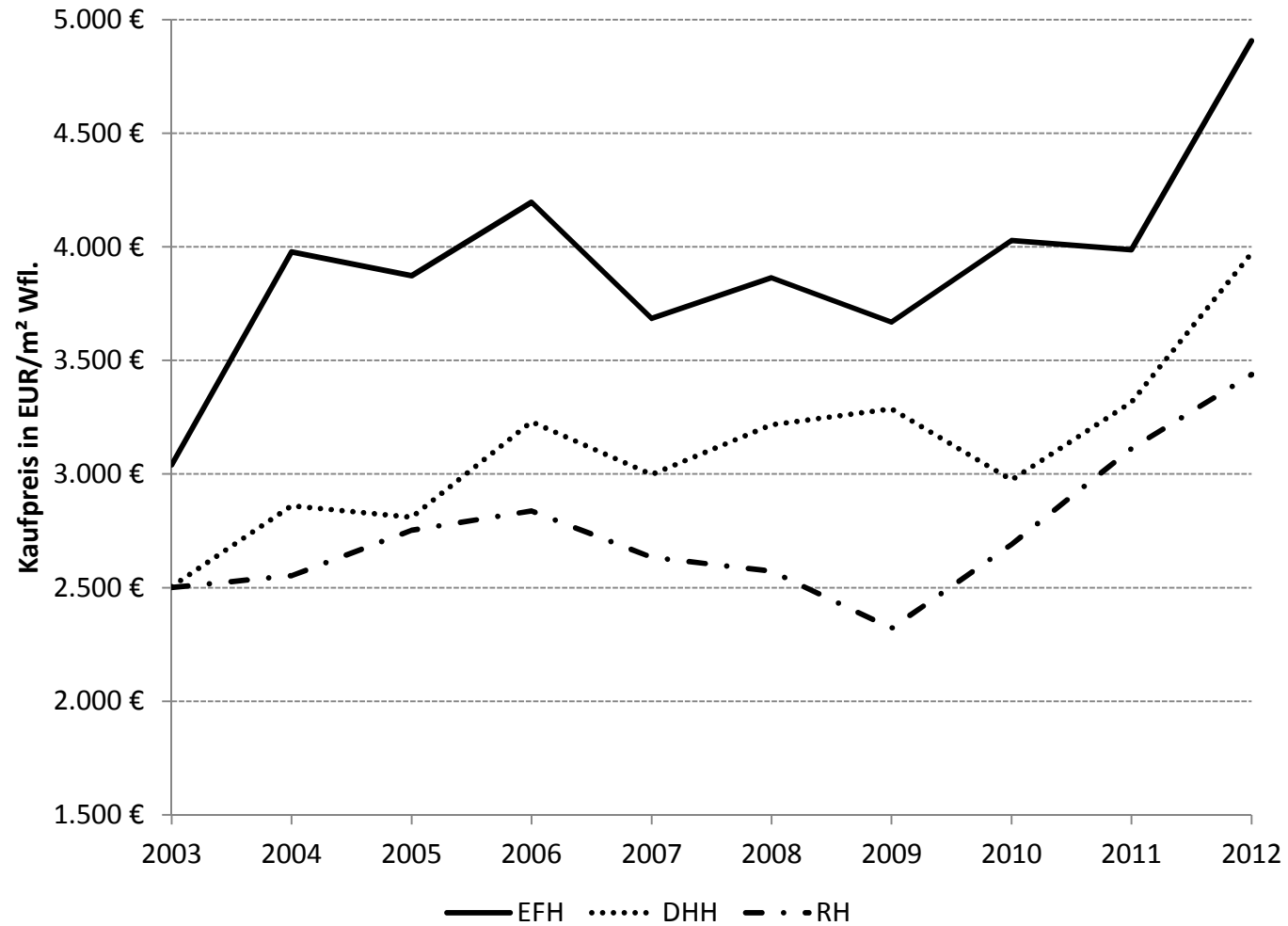
2006-2010



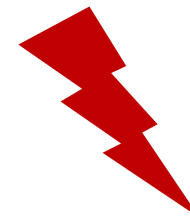
2011-2014

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

Angebotspreisentwicklung Häuser zum Kauf 2003-2012



- > 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**

- Menge des Angebot

- Preis

- Art des Angebotes



Einflußfaktoren
städtischen
Handelns

The diagram consists of a large red circle on the right containing the text 'Einflußfaktoren städtischen Handelns'. Three red arrows point from this circle to the left. The top arrow is solid and points to 'Menge des Angebot'. The middle arrow is dashed and points to 'Preis'. The bottom arrow is solid and points to 'Art des Angebotes'.

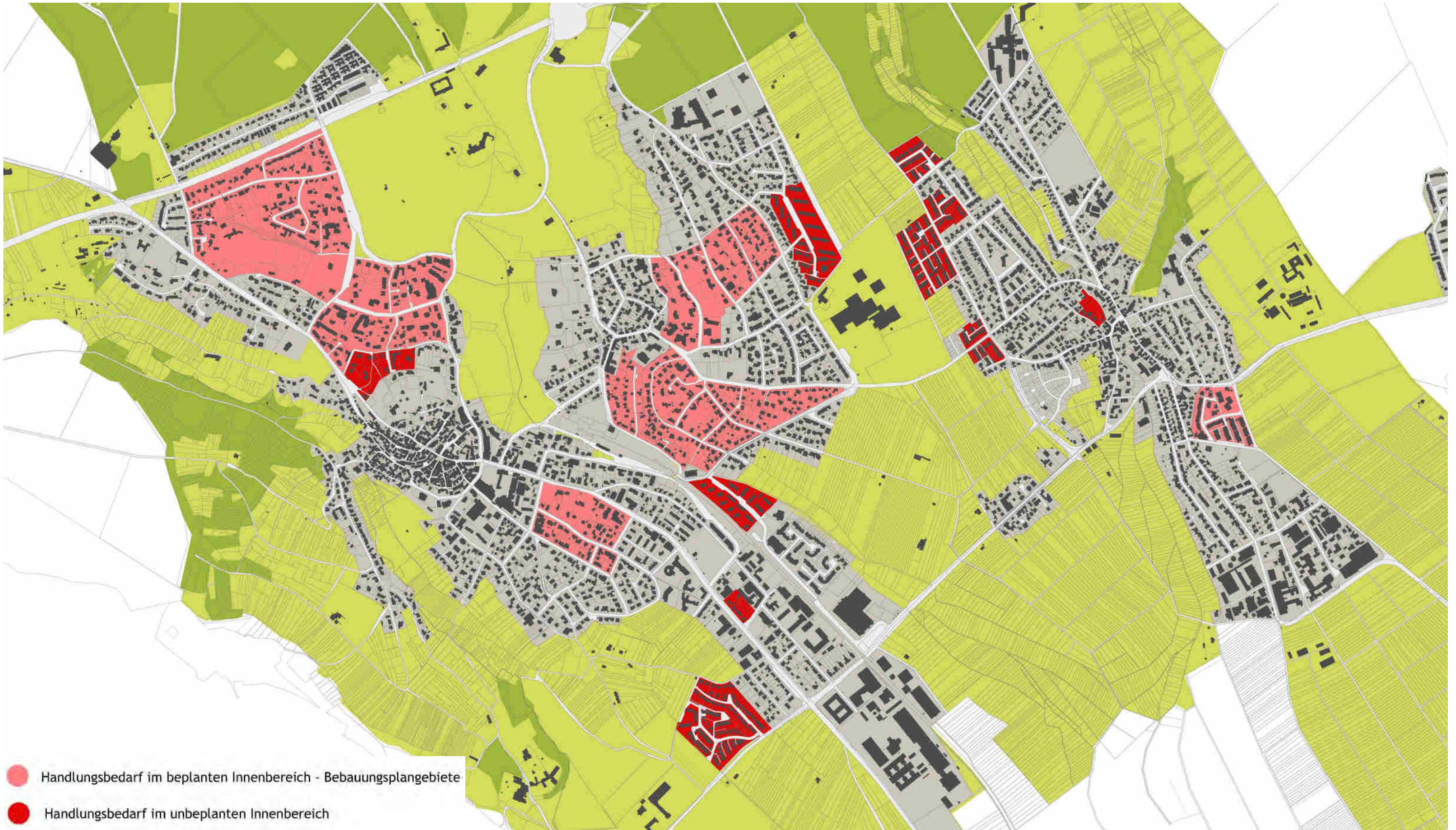
Präambel für Beschäftigung mit Potenzialflächen

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

Gruppe Gewerbe am 10/9.2015

Wohnraumschaffung durch

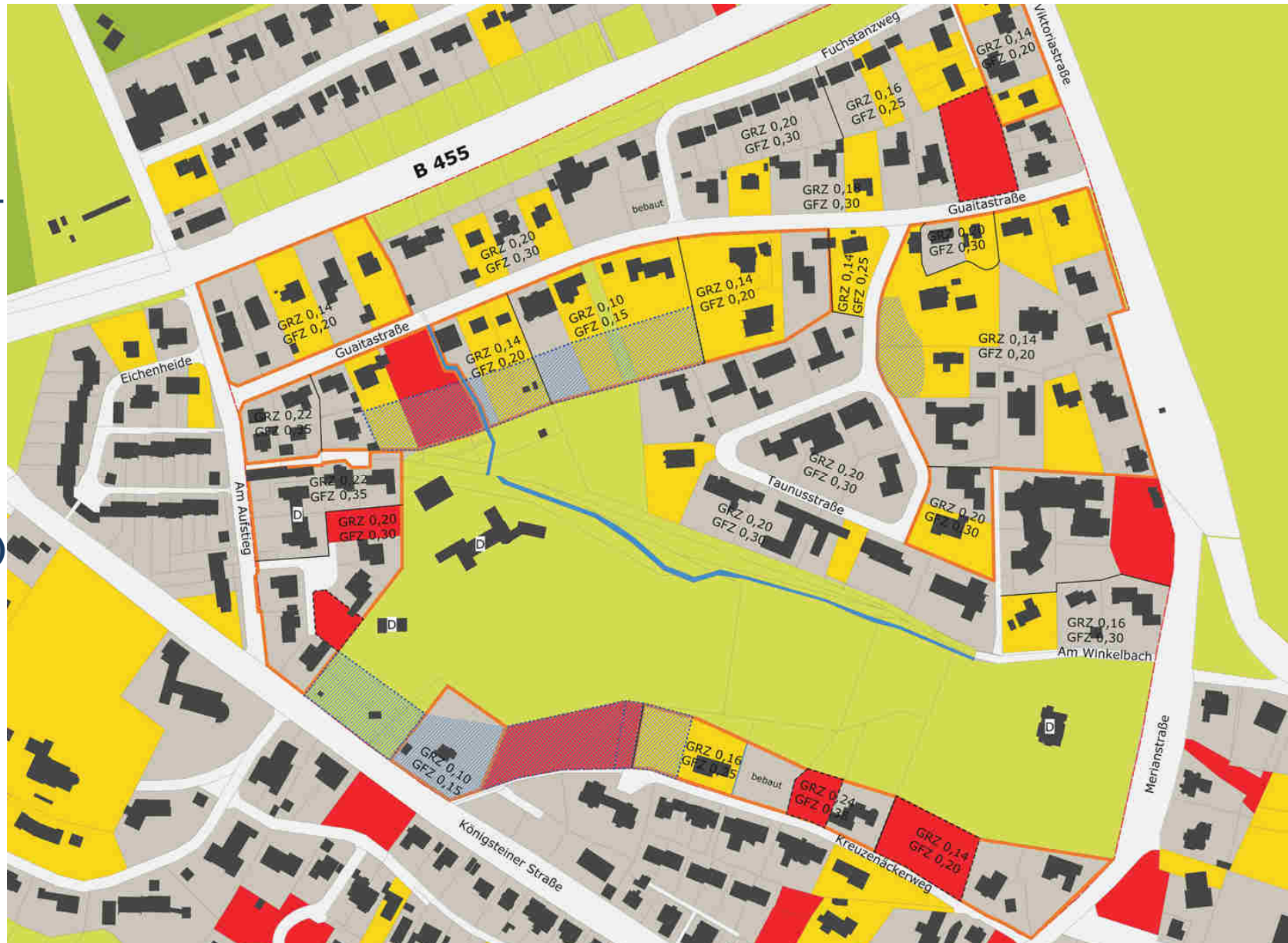
- **Innenentwicklung**
 - > Aktivierung von Flächenpotentialen im Innenbereich
 - > Ermöglichen von An- und Umbauten und Aufstockungen im Bestand
- **Außenentwicklung**
 - > Planungsrecht schaffen für Flächenpotentiale im Regionalen Flächennutzungsplan
 - > Arrondierungen am Siedlungsrand



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



- Überarbeitung bei
- Geschossigkeit zulassen von II-Geschossen mit Regelungen zu Trauf- und Firsthöhen
 - Zweite Reihe überprüfen bei großen Grundstücken
 - Baulücken (Königsteiner Str.)
- bei gleichzeitigem Erhalt des Gebietscharakters.



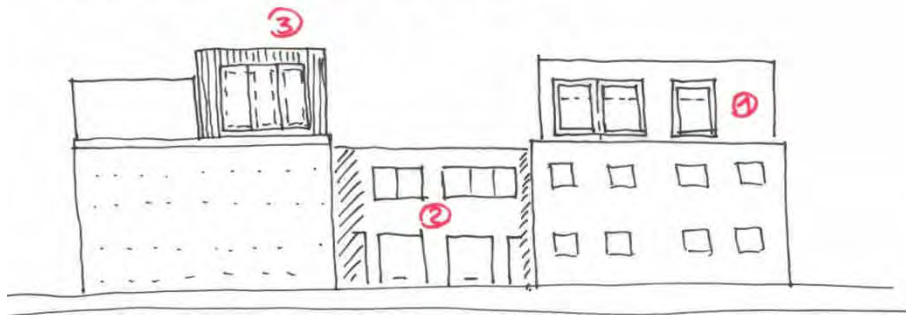
Stadterweiterungen
der Nachkriegszeit

Potenziale durch
Aufstockungen

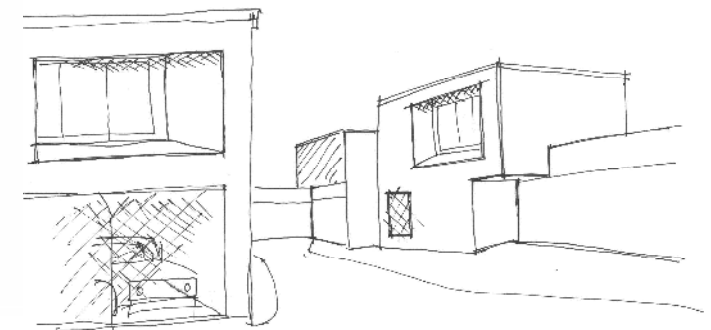
Regelungen und
Gestaltungsvorgaben
zur Sicherung einer
homogenen
Baustruktur



AM SCHAFHOF
DOPPELHAUSER - REGELUNGEN VORSCHLAG



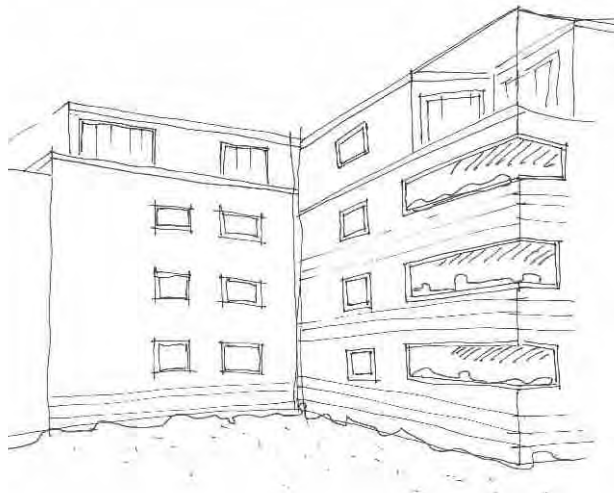
- ① AUFSTOCKUNG, FARBIG ABGESETZT
- ② ANBAU SEITLICH, ZURÜCK VERSETZT
- ③ TEIL AUFSTOCKUNG M. DURCHLAUFENDER TRAUFE (?)



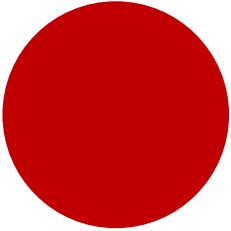
Potentiale durch

- Anbauten
- Staffelgeschosse

Schaffung von
Planungsrecht
erforderlich

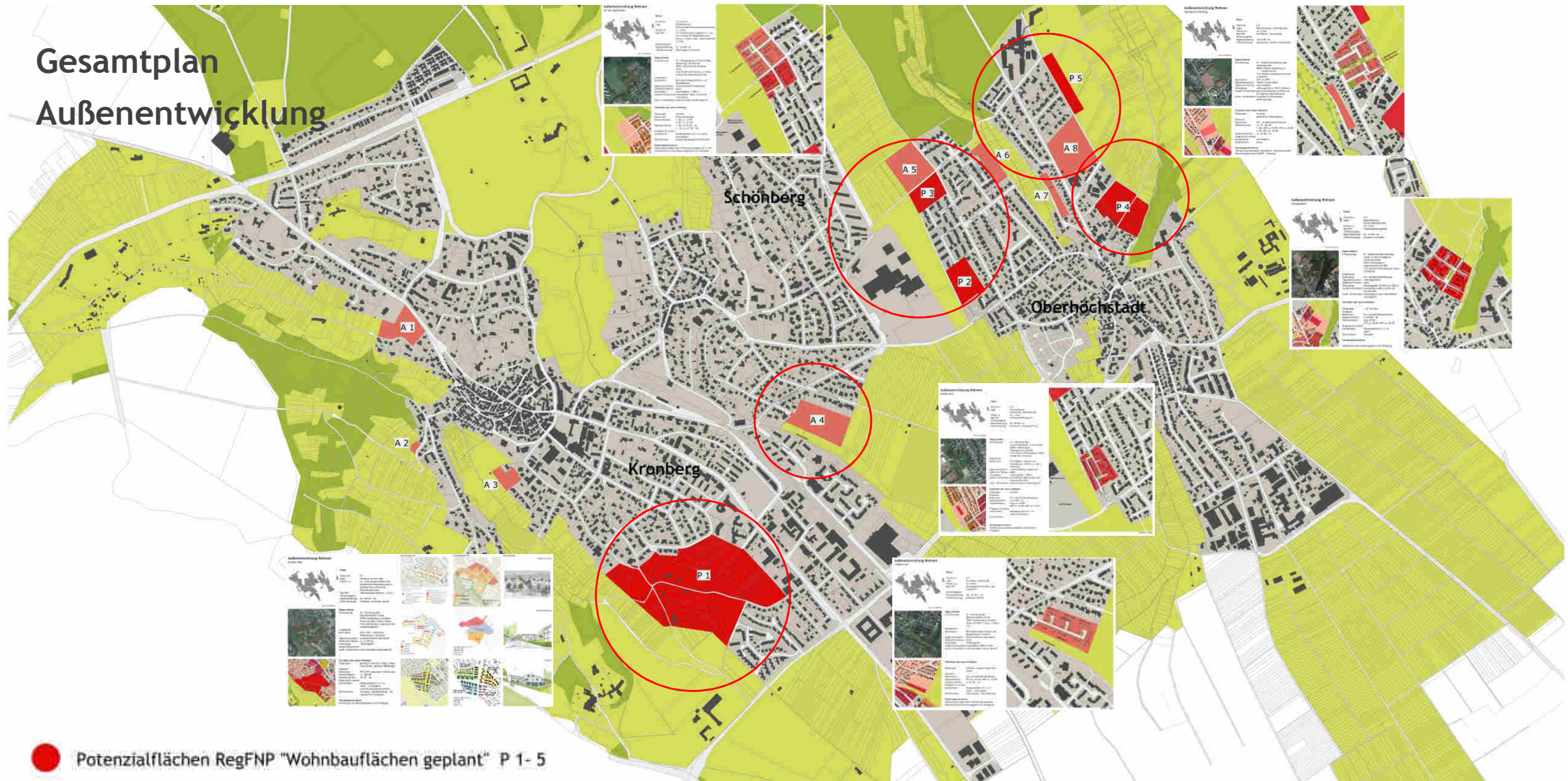


Grundsätze der Innenentwicklung



- 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.

Gesamtplan Außenentwicklung



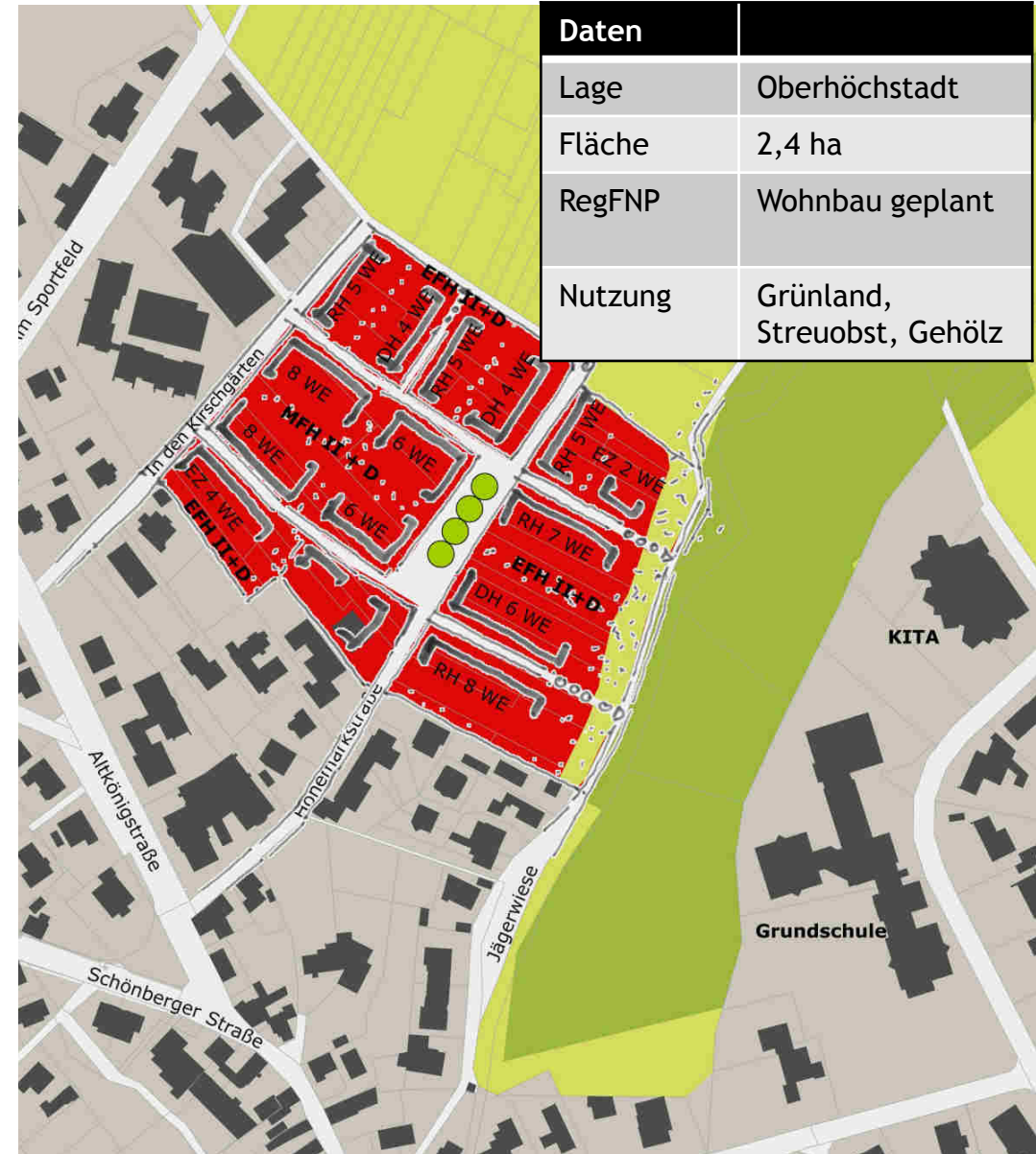
Potenzialflächen RegFNP "Wohnbauflächen geplant" P 1- 5

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



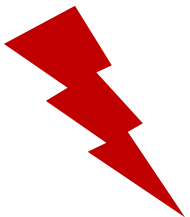
Flächenpotential	
Zielgruppe	Familien, Senioren
Umgebung	Gemischte Baustrukturen mit MFH und freistehenden EFH
Bautypen	EFH (RH/DHH) und MFH
Dichte	35 WE/ha
Wohneinheiten	80 WE mit einem UK15 mix aus 50 EFH / 30 MFH
Soziale Infrastruktur	Kita „Schöne Aussicht“, Grundschule fußläufig
Nahversorgung	Fußläufig 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

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



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.

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

Landschaftserlebnis



Landschaftsökologie



Landschaftspflege



Thema Landschaftserlebnis

AG-Diskussion und
Fotobeiträge zu...

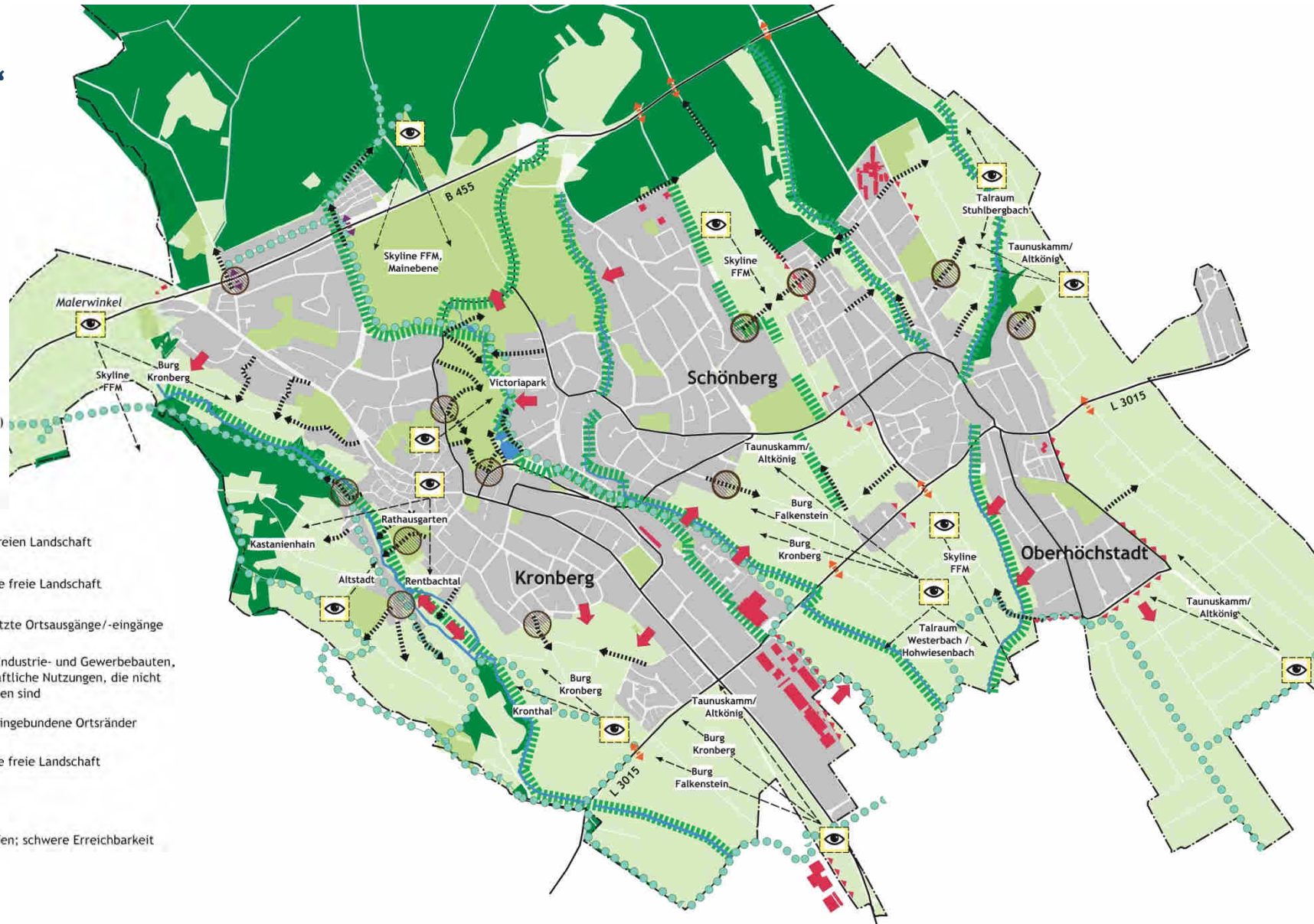
- Blickachsen
- Ortsentrees
- Siedlungsränder
- Zuwegungen



ERGEBNIS „Landschaftserlebnis“

Legende

- Siedlungsbereich
- 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

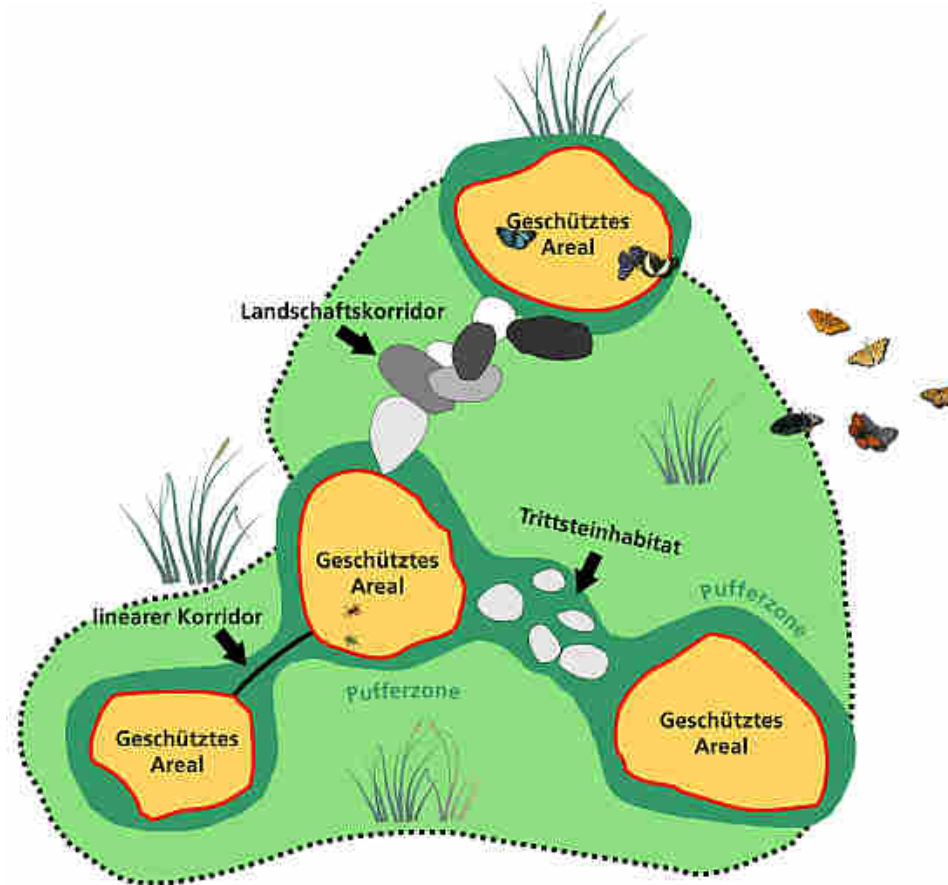


Landschaftserlebnis	Ziel	Wo?
Siedlungsränder	Bei Flächenbedarf: Landschaftsgerechte Einbindung der Ortsränder in die freie Landschaft	Hohes Aufwertungspotential bei Oberhöchstadt Süd
Ortsentrees	Verbesserung der visuellen Außenwirkung von Ortseinfahrten („Visitenkarte“)	Kronberg Süd (Eschborn), Oberurseler 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

Thema Ökologie

AG-Diskussion zu...

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



Schematische Darstellung eines Biotopverbundes








NSG Waldwiesenbachtal bei Oberhöchstadt

ERGEBNIS „Landschaftsökologie“



Legende

-  Bebaueter 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)
-  "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

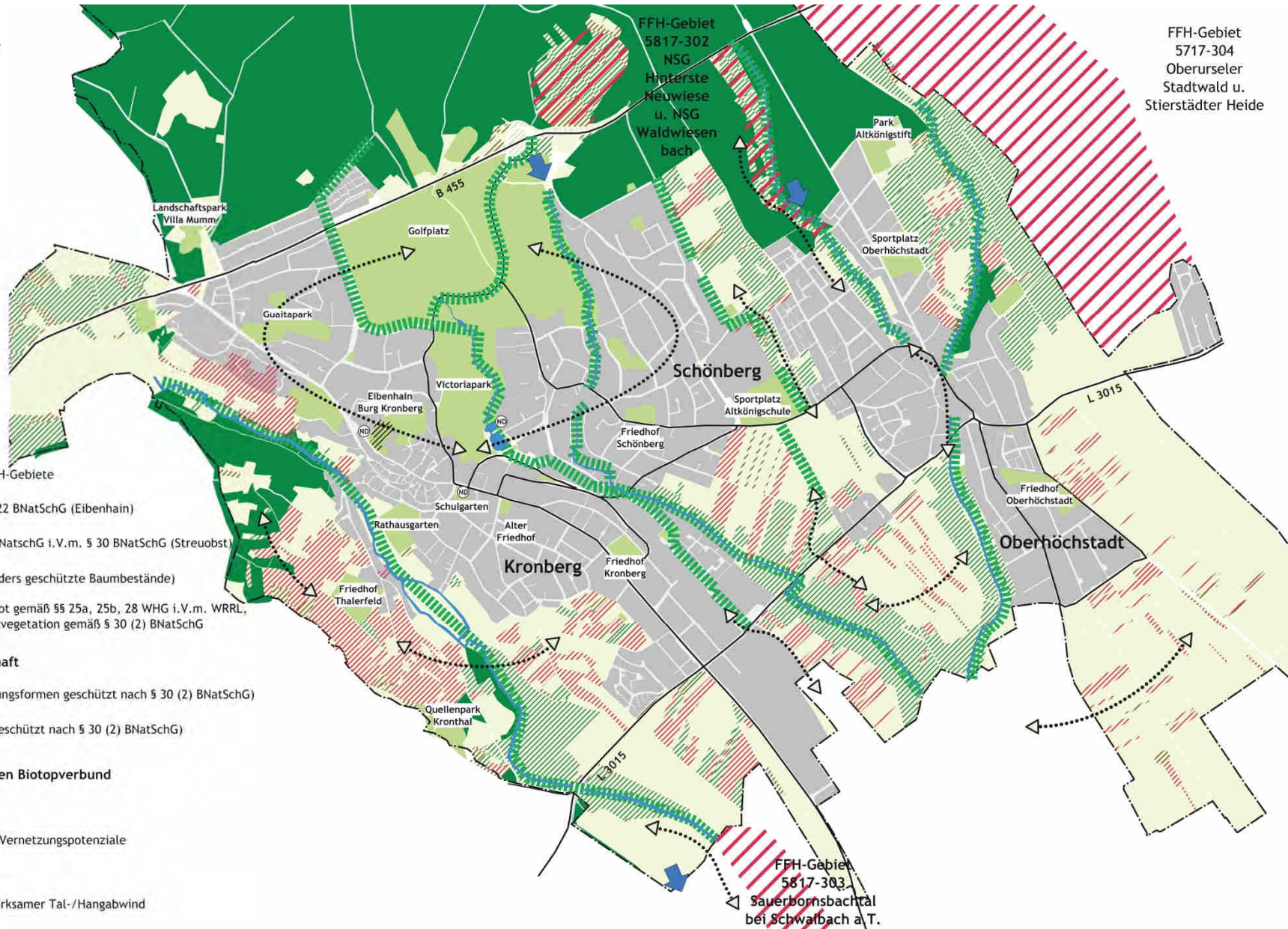
-  Feldgehölze, Gebüsch (in bestimmten Ausprägungsformen geschützt nach § 30 (2) BNatSchG)
-  Grünland (in bestimmten Ausprägungsformen geschützt nach § 30 (2) BNatSchG)

Ökologisch bedeutsame Flächenbeziehungen für den Biotopverbund

-  Grünkorridore
-  Weitere, ökologisch bedeutsame Verbund- und Vernetzungspotenziale

Sonstiges

-  Regional bedeutsame Luftaustauschsysteme: wirksamer Tal-/Hangabwind



Ökologie	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 Westerbachau
Biotopvernetzung	Schaffung von Trittsteinen für die Biotopvernetzung	Ackerschläge bei Oberhöchstadt Süd, Feld- und Wiesenflur zwischen Hohwiesenbach und Westerbachau, Feldflur Kronberger Hang
Schutzgebiete	Gewährleistung ausreichender Pufferzonen um die Schutzgebiete	NSG Waldwiesenbachtal
Klimafunktion	Erhalt bedeutsamer Kalt- und Frischluftschneisen und deren Entstehungsgebiete	Victoriapark, Waldwiesenbachtal

Thema Landschaftspflege AG-Diskussion zu...

- Streuobstpflge
- Bäche und Talräume (Rentbachtal)



Verwildertes Streuobst



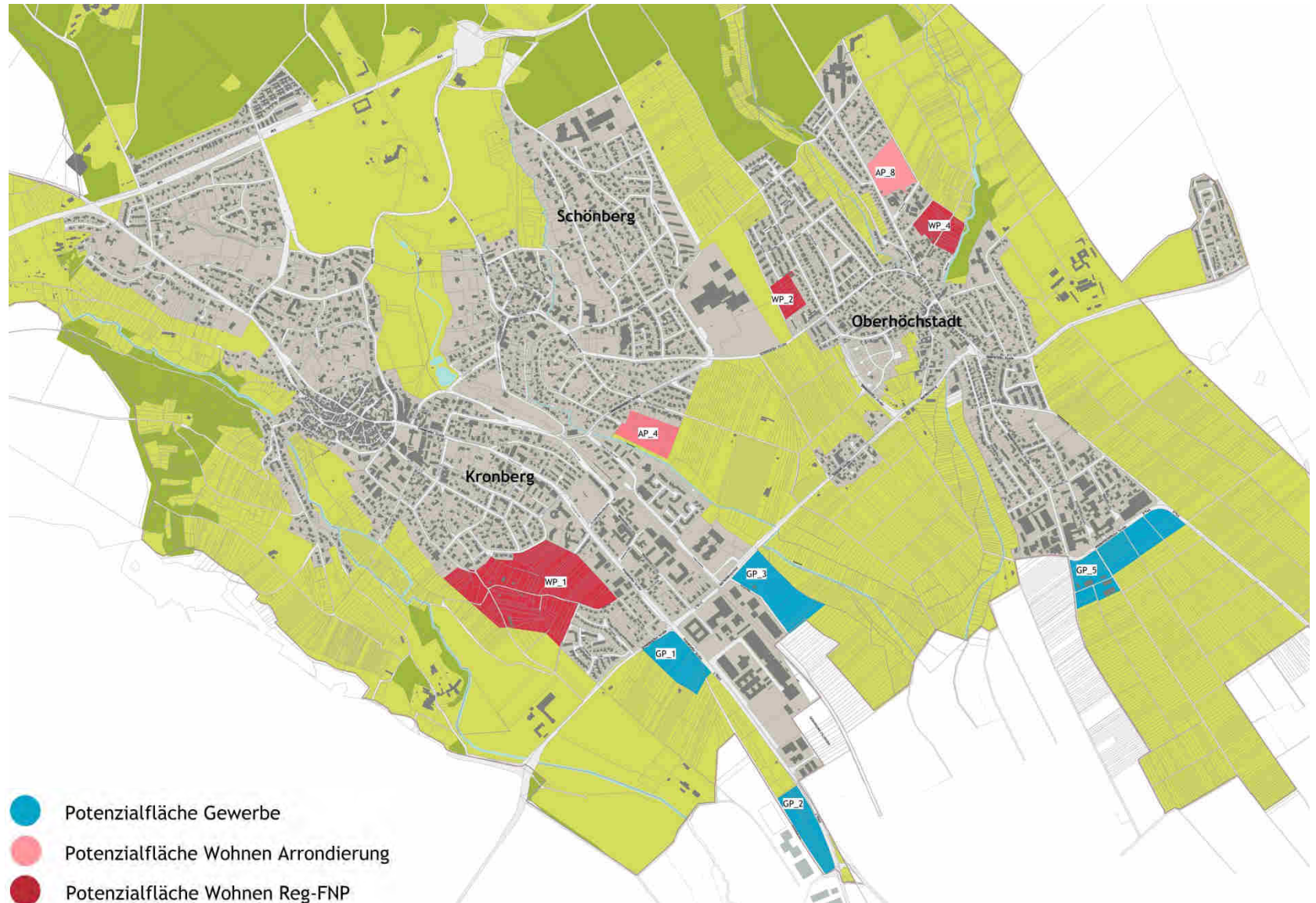
Rentbach I: Eingengter Bachlauf mit improvisierter Uferbefestigung



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

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 Westerbachau
	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

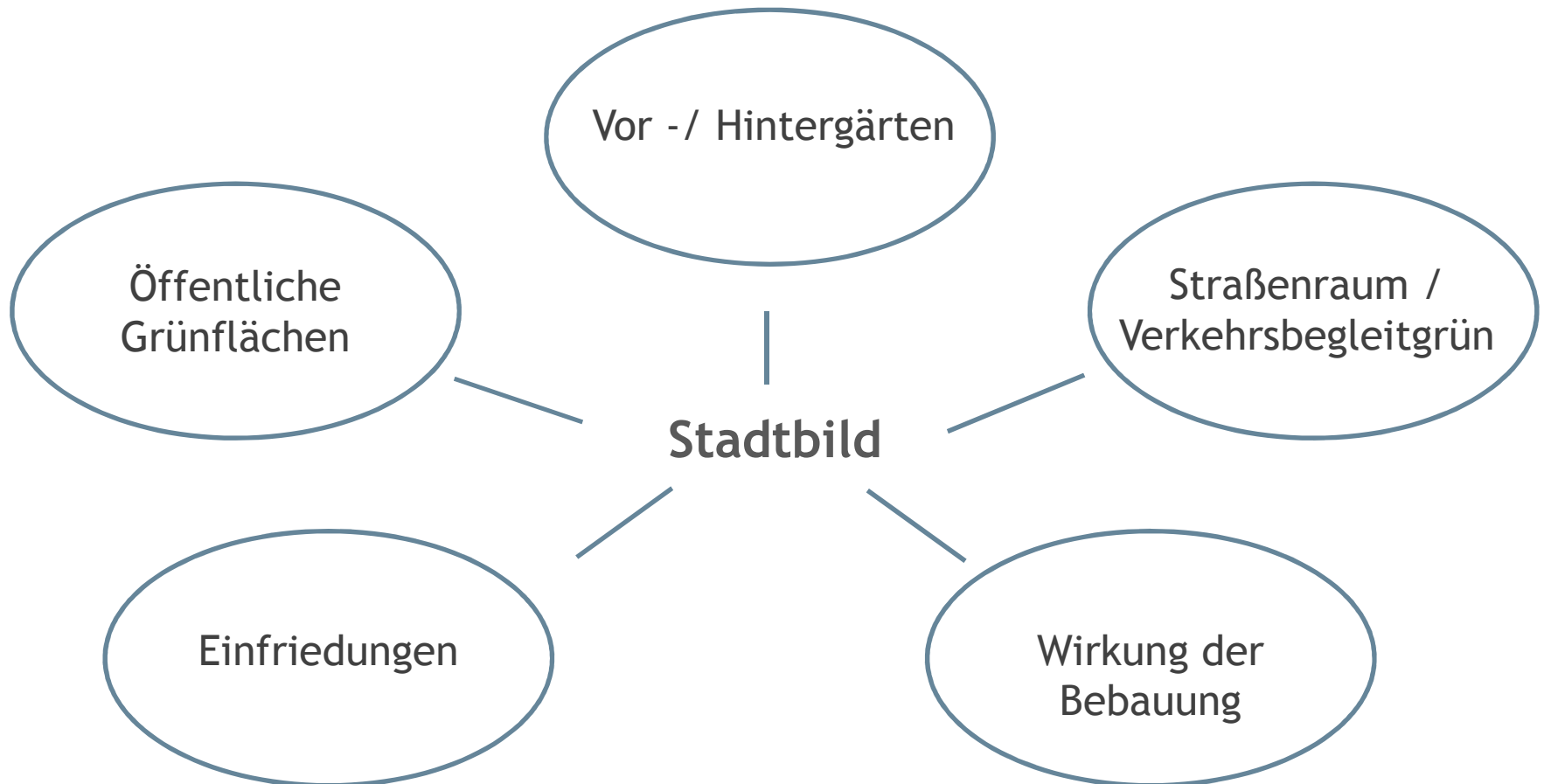
Flächendiskussion in den „Max-Mix- Gruppen“



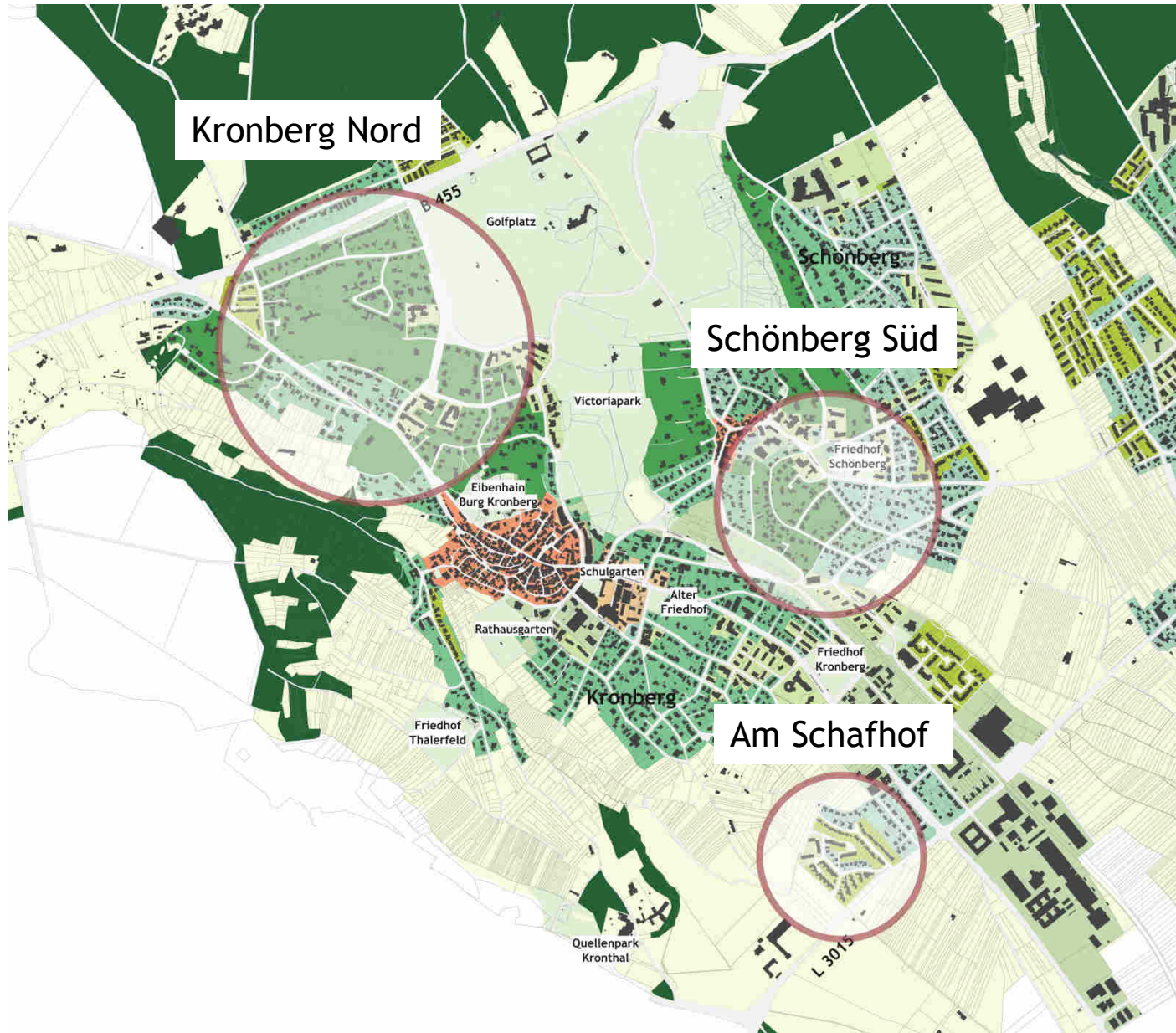
Ökologie	
Schutzkategorien	Keine
Biotopausstattung	Intensivrasen, Baumgruppen
Lage im Biotopverbund	Baumreihen mit Verbundfunktion
Fauna und Flora	geringes Artenpotential
Klimafunktion	Kaltlufteinzugsgebiet
Vorbelastungen	Siedlungsrandlage, Sportbetrieb, Flächenversiegelung
Besonderheiten	Schutzwürdige 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 Freizeitmöglichkeiten im nahen Umfeld vorhanden

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?



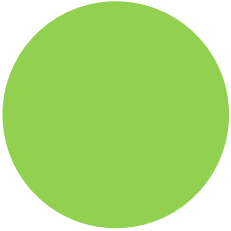
Diskussion von Grünqualitäten anhand von drei Beispielgebieten



Stadtentwicklungskonzept 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...Einssehbarkeit/ Nichteinssehbarkeit 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?



- 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.

Gewerbebau in Kronberg seit 2009:

Büroflächen 0m²
Handel 25m²
Produktion 0m²

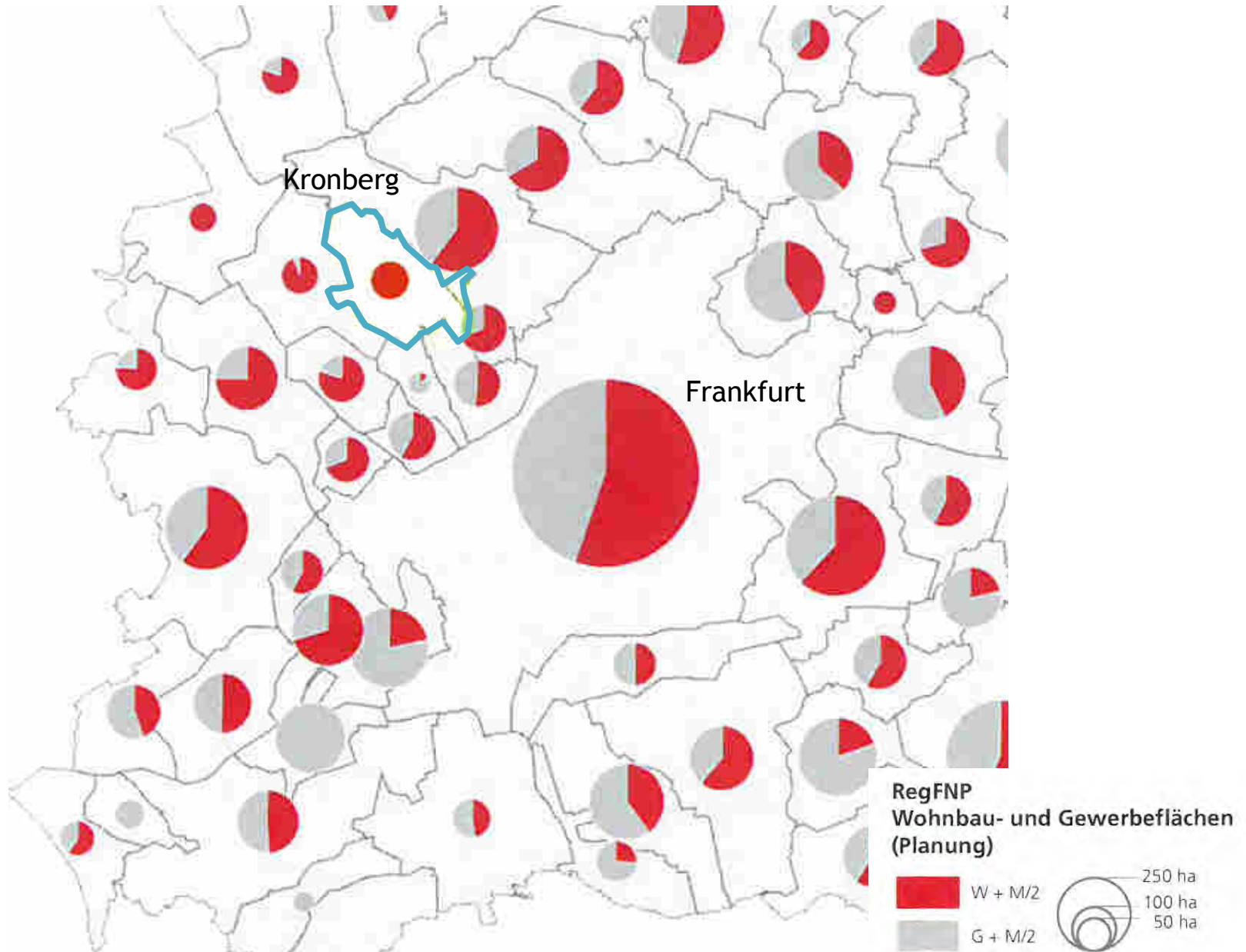
Anfragen an Wifö für Gewerbeflächen 2015:

ca. 150.000 m²

Befriedigte Anfragen:

0 m²

GE-Reserve: 0 m²



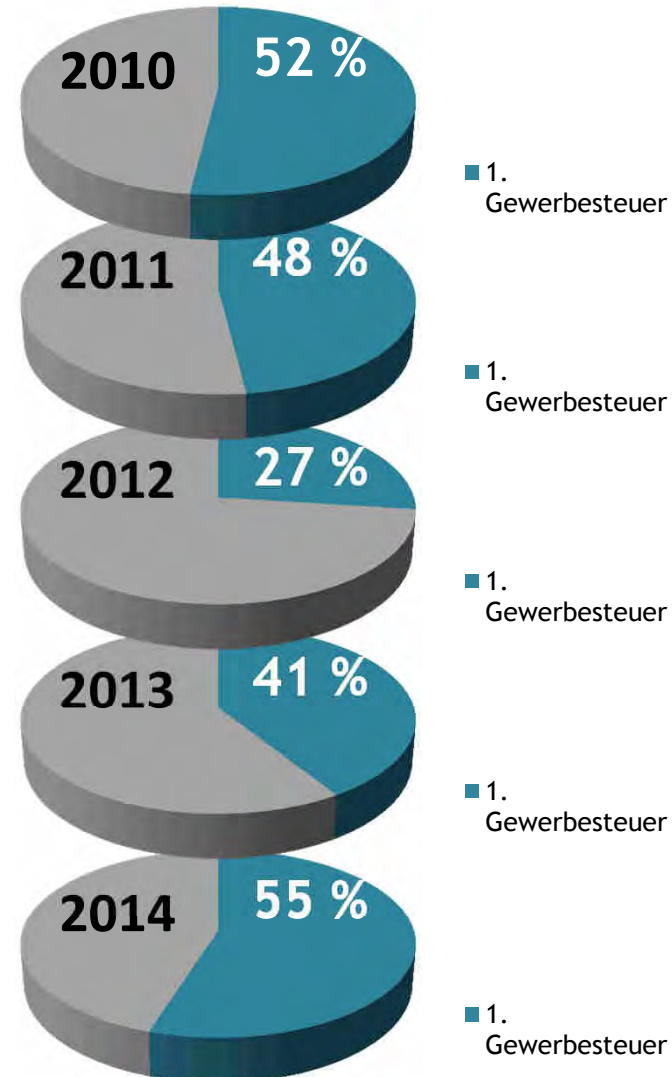
Quellen:
Regionales Monitoring
2011, Regionalverband
FrankfurtRheinMain IHK,
Bezirk Frankfurt am Main
Stadt Kronberg

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?

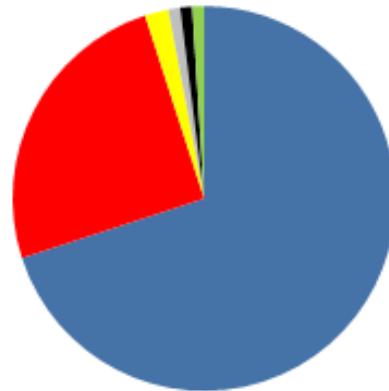
Gesellschaftlicher Aspekt:

Gesellschaftliche Durchmischung + lokale Arbeitsplätze erhalten

Tradition des Handwerks in Kronberg beibehalten

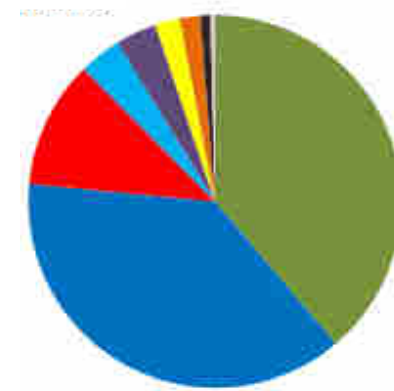
Verfügbarkeit von ortsnahen Dienstleistungen sichern

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%

- **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**

Gewerbepotentiale durch

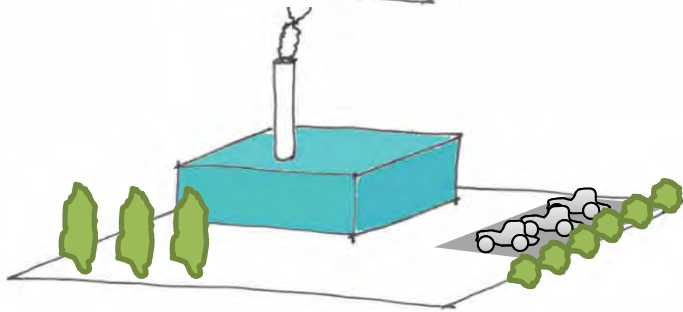
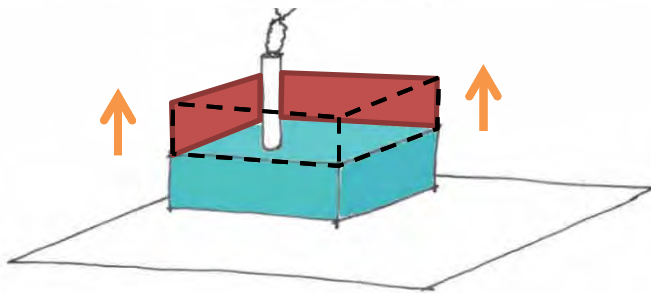
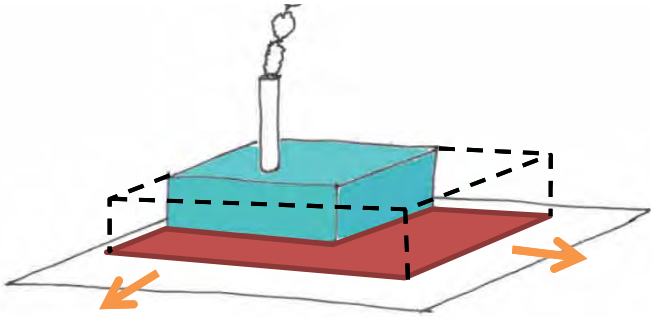
- **Außenentwicklung**

Flächenpotentiale im Regionalen
Flächennutzungsplan anmelden

- **Innenentwicklung**

Aktivierung von Flächenpotentialen in bestehenden
Gewerbegebieten

Aufwertung im Bestand

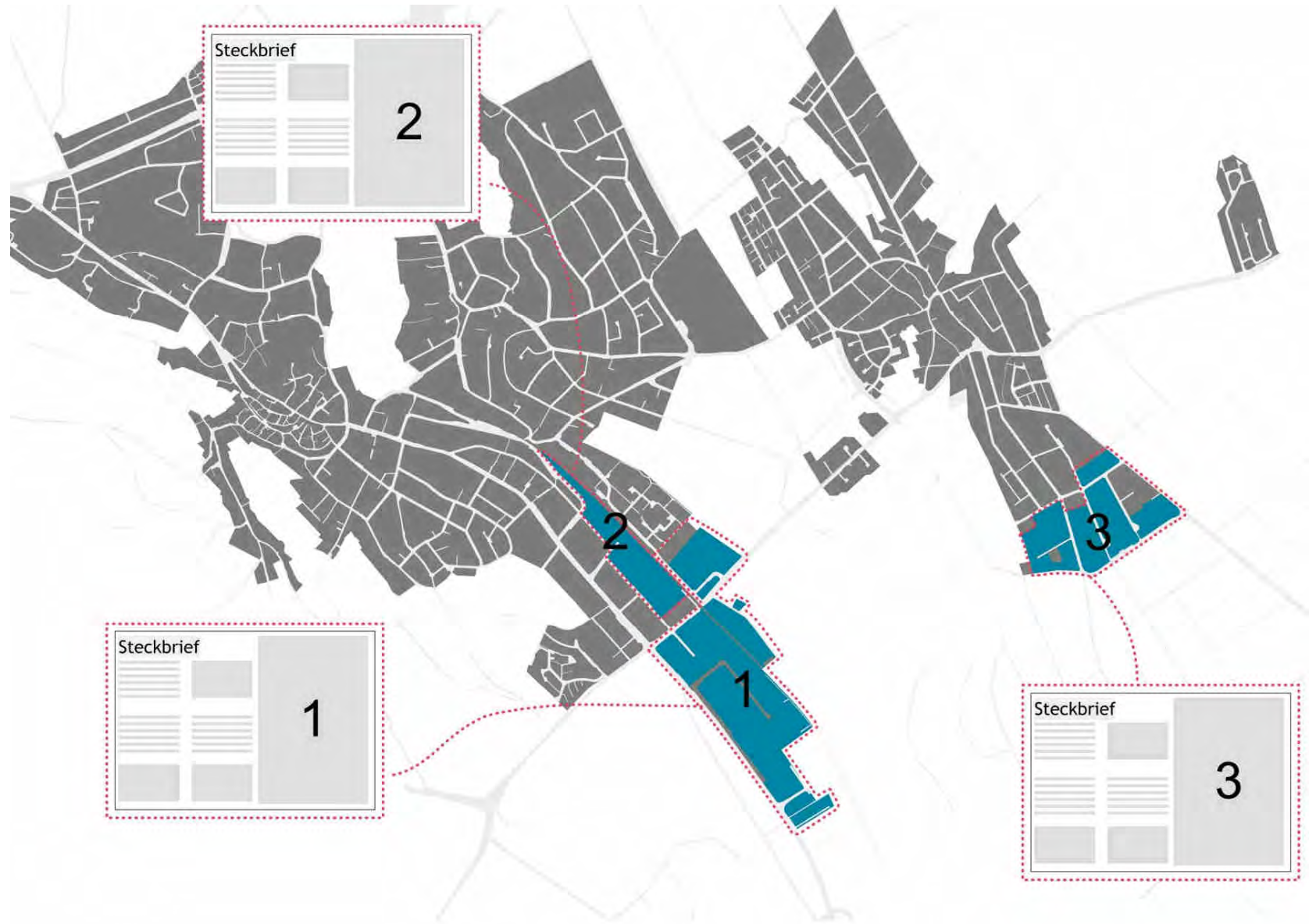


- Potenzial: Erweiterung in der Fläche
- Potenzial: Erweiterung in der Höhe
- Potenzial: Aufwertung durch gestalterische Maßnahmen & Erstellung von Ordnungsprinzipien

- Durch Umstrukturierungsmaßnahmen könnten Potenziale entstehen
- Umsetzung abhängig vom Grundstückseigentümer

Untersuchung der Bestandsgebiete auf:

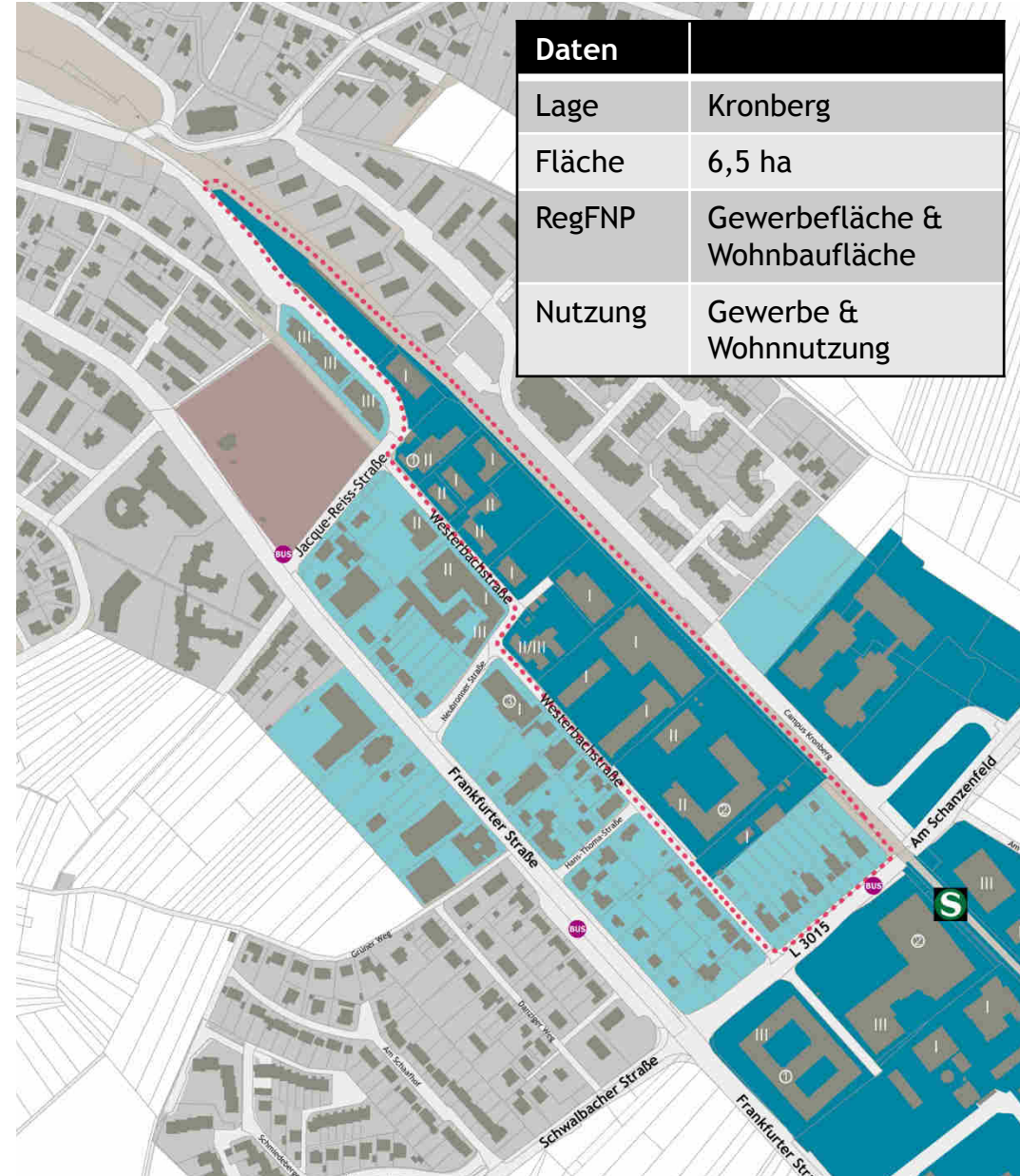
- Daten/ Fakten
- Baurecht
- Potenziale
- Zukunftsszenarien



Gewerbebestandsgebiet: Westerbachstraße

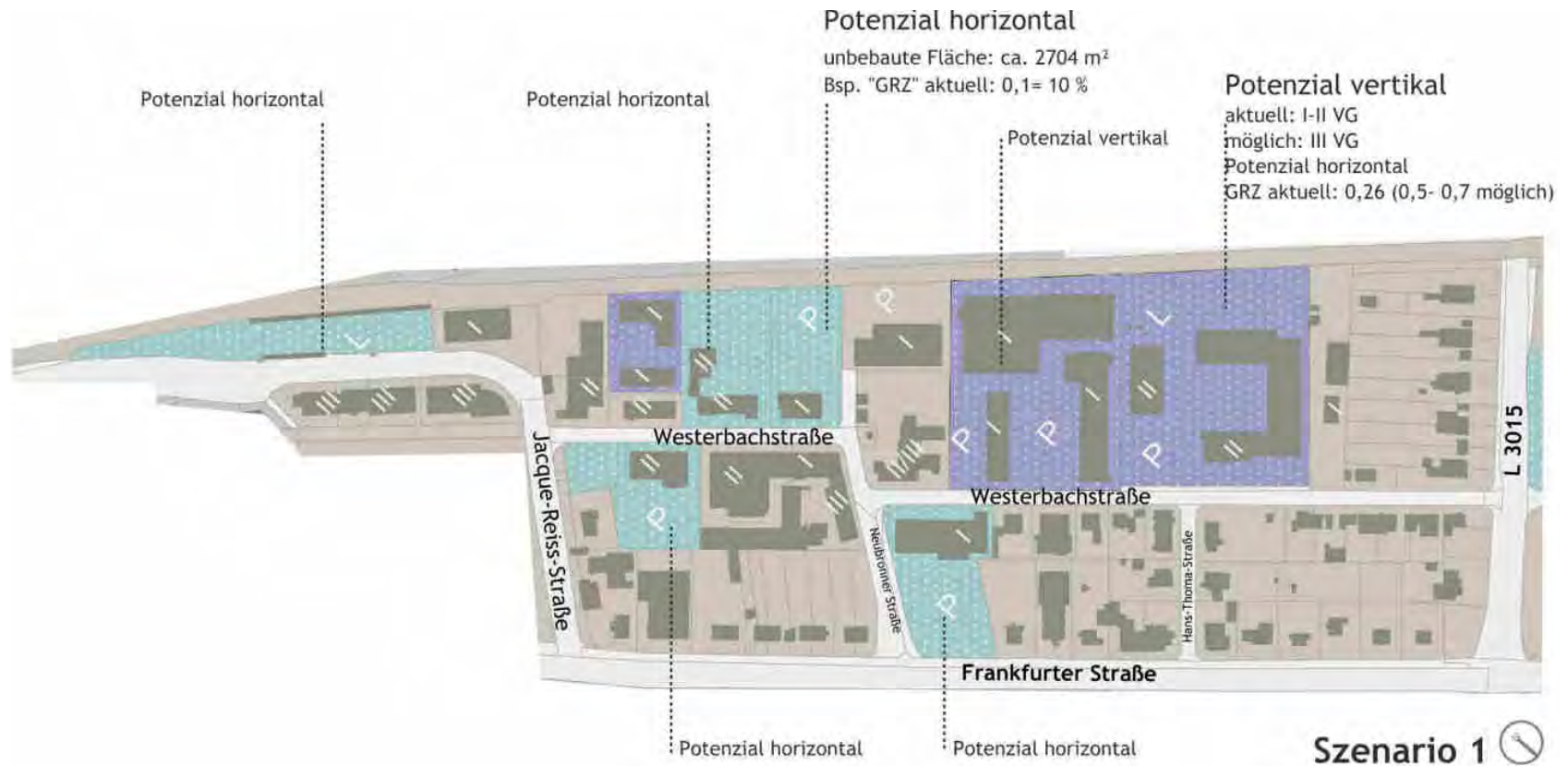


- Kleinste Gewerbebestandsfläche in Kronberg
- Innenstadtnah gelegen
- Direkt angrenzend an Wohnbebauung
- Sehr gute ÖPNV-Anbindung
- Mix von verschiedenen Branchen (Dienstleistung, Verkauf, Handwerk, städtische Einrichtungen, etc..)



Potenziale in Höhe und Fläche vorhanden

Aktivierung abhängig von: Eigentumsverhältnissen & Nutzungserfordernissen



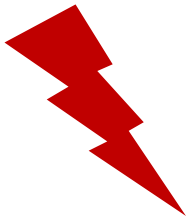
Flächenpotential	
Baurecht	Größtenteils § 34 BauGB In Teilen B- Plan Nr. 139/1 „Westerbachstraße“ (2003)
Flächenpotenziale	Ca. 40 % der Flächen sind unternutzt
Höhenpotenziale	Unternutzt- In Teilen III bis IV geschossige Bebauung möglich (insb. Nähe Bahntrasse)
Umsiedlungspotenziale	Vorhanden, insb. bei stark unternutzten Grundstücken
Strukturelle und gestalterische Potenziale	Entsiegelung anstreben Vorzonieren 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 meist abhängig von Dritten & Frage Kosten- Nutzen Relation, durch Bauberatung Einflussnahme möglich

Westerbachstraße: Diskussion und Abwägung



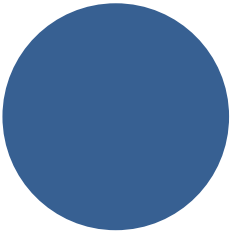
Wichtig!

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).

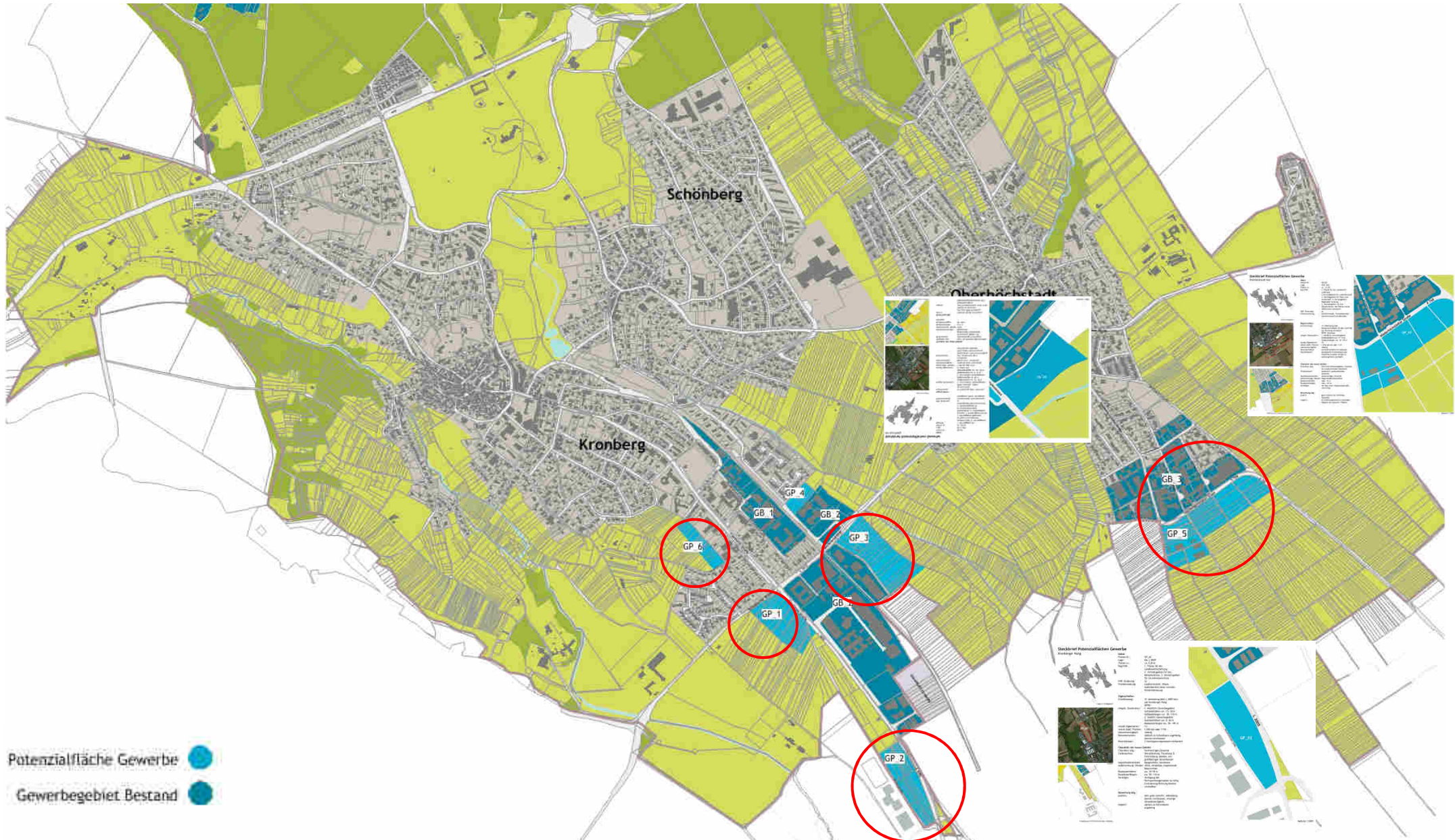


Stimmung

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.



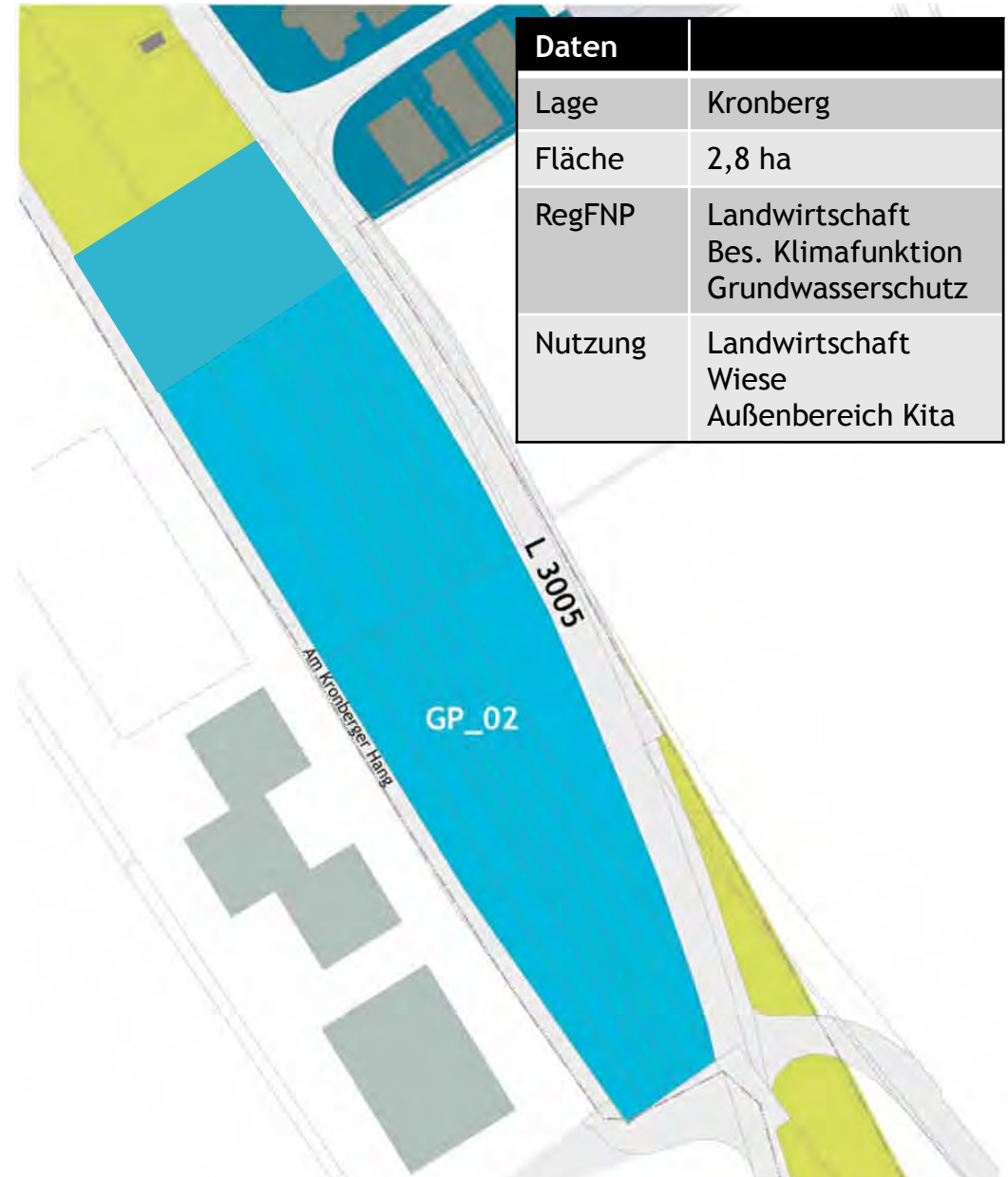
- Innenentwicklung ermöglicht die Anpassung der Siedlungsstrukturen an heutige Bedürfnisse. Im Sinne des Bodenschutzes werden insbesondere für Wohnen und Gewerbe bereits versiegelte Flächen effizienter und bereits erschlossene Flächen vorrangig genutzt.
- Zum Umgebungscharakter tragen in Wohn- und Gewerbegebieten 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: Potentialfläche 2 Kronberger Hang



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



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

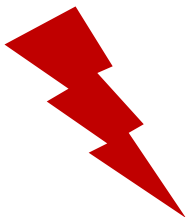
Ökologie	
Schutzkategorien	FFH-Gebiet Nr. 5817-303 „Sauerbornsbachtal bei Schwalbach a. T.“ angrenzend (250 m Luftlinie)
Biotopausstattung	Acker, Grünland, Hecken
Lage im Biotopverbund	Hohe Bedeutung: Letzter verbliebener Freiflächenkorridor zwischen Feldflur Schwalbach und Eschborn
Fauna und Flora	Mittleres bis geringes Artenpotential
Klimafunktion	Lage innerhalb Tal-/Hangabwindssystem; 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

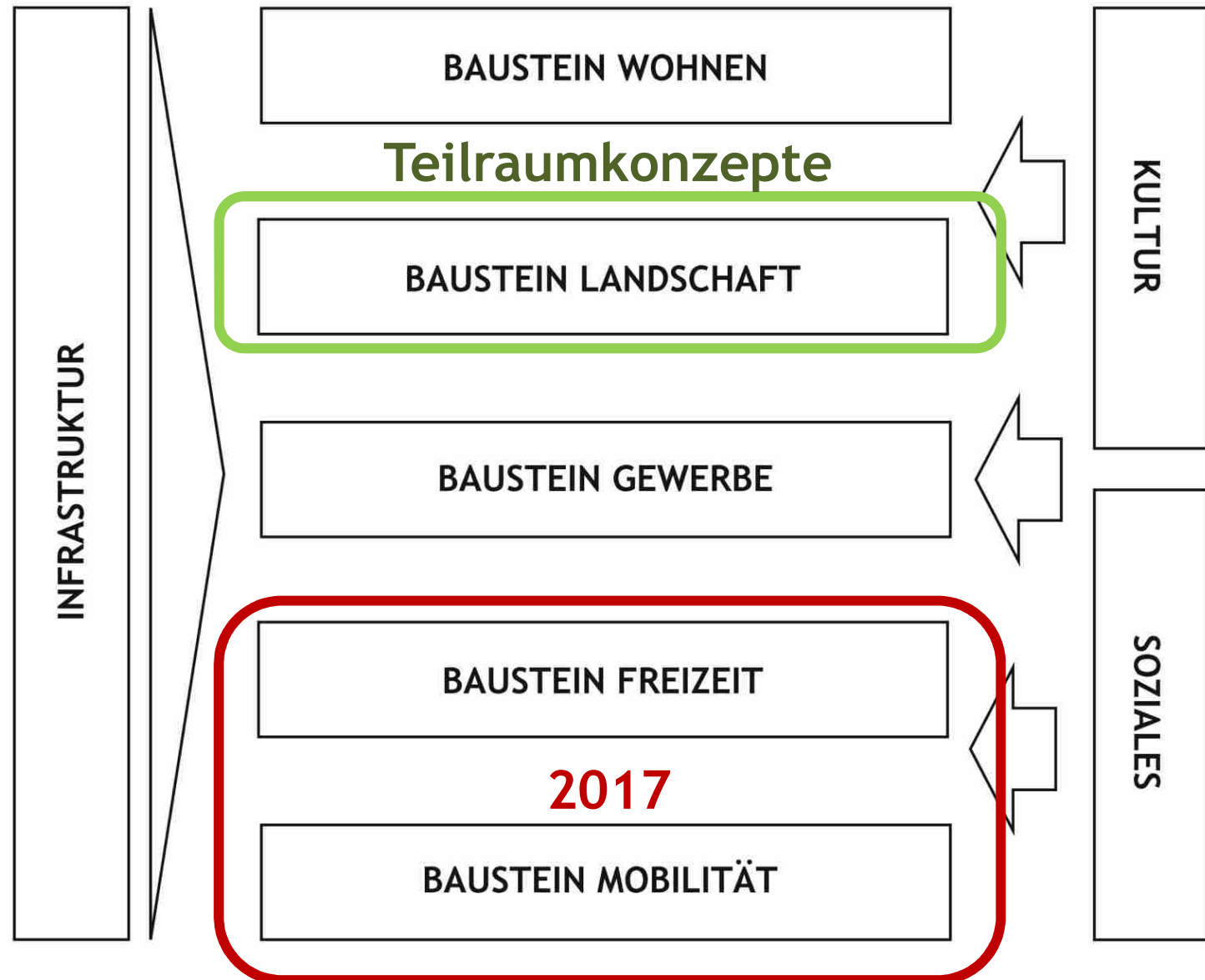
Entwicklungspotential unter Beachtung der obigen Belange als möglich angesehen (Vorbehalt Präambel)!



- 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

Motiv/Beispiel	Thema	Beschreibung	Bewertung	Wichtiges Ziel
	Umnutzung mit moderner Ergänzung	Aufwertung des Optix - Einladenderes Bild mit Ke. Mitteln an richtiger/wirksamer Stelle	+	Aufwertung vorhandener Gewerbegebäude ggf. auch für neue Nutzungen
	Erneertes Bestandsgebäude (innere)			
	Firmengebäude das sich auch für Mischung eignet	Schick P. Multifunktional	+	Architekturgest. 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. Straßenfland
	Mächtiges Gebäude zu groß großer volle Lösung	Einfügung in die bestehende Umgebung / die Landschaft	-	Beschränkung von Werbeanlagen Einfügen in die Landschaft Keine Maßstabs sprünge!



Stadtentwicklungskonzept: Nächste Schritte

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