

STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

STATUSBERICHT BAUSTEINE WOHNEN, GEWERBE, LANDSCHAFT:

Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt Kronberg im Juli 2017



IMPRESSUM

Der Magistrat der Stadt Kronberg im Taunus
Katharinenstraße 7
61476 Kronberg im Taunus
stadt@kronberg.de
www.kronberg.de

PROJEKT BETEILIGTE:

Verwaltung Stadt Kronberg im Taunus

Dezernat I

Bürgermeister Klaus E. Temmen

Dezernat II

Erster Stadtrat Jürgen Odszuck

Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt

Christian Filip

Eleni Mayer-Kalentzi

Dr. Ute Knippenberger

Isabell Richter

Yvonne Richter

Stabsstelle Wirtschaftsförderung

Andreas Bloching

Fachbereich Kultur und Soziales

Marion Bohn-Eltzholtz

Moderation und Projektbegleitung

Prof. Dr. Ursula Stein

Moderatoren

Joachim Fahrwald

Gabriele Kotzke

Schriftführer

Andreas Ueckert

AUTOREN UND REDAKTION STATUSBERICHT

Christian Filip, Eleni Mayer-Kalentzi, Dr. Ute Knippenberger

Vielen Dank an alle Bürgerinnen und Bürger, insbesondere die Mitglieder der Arbeitsgruppen, an die Mitglieder der Feedbackgruppe, die Vertreter der Fraktionen in der Steuerungsgruppe und alle anderen Unterstützer!

Inhalt

Vorbemerkung	5
1. Kronberg in der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main.....	6
1.1 Städtische Entwicklung und Planungsgrundlagen	6
1.2 Warum ein Stadtentwicklungskonzept für Kronberg?	8
1.3 Struktur und Aufbau	9
2. Stadtentwicklung in Zahlen	13
2.1 Bevölkerungsentwicklung	13
2.2 Wirtschaft und Gewerbe	18
2.3 Natur und Landschaft	20
2.4 Planungsgrundlagen	22
3. Baustein Wohnen	24
3.1 Innenentwicklung	25
3.2 Innenentwicklung in Siedlungen der Nachkriegszeit	32
3.3 Grundsätze der Innenentwicklung	35
3.4 Außenentwicklung	36
3.5 Zwischenfazit Wohnen	64
4. Baustein Gewerbe	65
4.1 Außenentwicklung	70
4.2 Qualitätensicherung in Gewerbegebieten	86
4.3 Zwischenfazit Gewerbe	87
5. Baustein Landschaft	88
5.1 Außenentwicklung	88
5.2 Innenentwicklung	101
5.3 Zwischenfazit Landschaft	108
6. Gesamtfazit und Ausblick	109
7. Quellenverzeichnis	110
8. Anhang / Pläne	112

Vorbemerkung

Der vorliegende Bericht fasst den Arbeitsstand der Bausteine Wohnen, Gewerbe und Landschaft zusammen. Als Verwaltungsentwurf dient der Bericht der umfassenden Darstellung der erarbeiteten Materialien. Gleichzeitig ist es ein Dokument, auf das fachlich Bezug genommen werden kann, auch bei der Bauleitplanung und mit den übergeordneten Behörden. Entstanden sind die erarbeiteten Materialien zum großen Teil während der Bürgerbeteiligung, die in ihrer ersten Phase zwischen März 2015 und November 2016 eine intensive Begleitung des Stadtentwicklungsprozesses war. Die Diversität der Meinungen und die Breite der Diskussionen sind in Protokollen repräsentiert, die zu den Veranstaltungen angefertigt und allen Beteiligten übermittelt wurden. Die Protokolle können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden. Im Bericht selbst sind essentielle Aussagen aus der Bürgerbeteiligung in orangefarbenen Tabellen hervorgehoben. Eine vollumfängliche Dokumentation der Beteiligung hätte den Rahmen dieses Berichtes gesprengt.

Für die Bausteine Wohnen und Gewerbe wurden zu allen Potentialflächen Steckbriefe erstellt, die überlagert mit dem Aspekt der Landschaft analysiert wurden. Die Zusammenfassungen hierzu verdeutlichen, was bei einer Bebauung der Flächen Beachtung finden sollten. Dabei handelt es sich explizit nicht um eine Vorwegnahme der Entscheidung darüber, ob und welche der Flächen entwickelt werden sollten.

Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt, Kronberg im Juli 2017

1. Kronberg in der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main

Kronberg liegt geographisch im westlichen Umland von Frankfurt am Main im Vordertaunus und gehört zur Metropolregion Frankfurt Rhein-Main. Die Metropolregion ist polyzentrisch strukturiert und durch vielfältige funktionale Verknüpfungen der verschiedenen Siedlungsbestandteile gekennzeichnet. Dabei stellt Frankfurt den dominanten Kristallisationspunkt dar, aber auch Darmstadt, Wiesbaden, Mainz und Offenbach sind bedeutende Oberzentren.

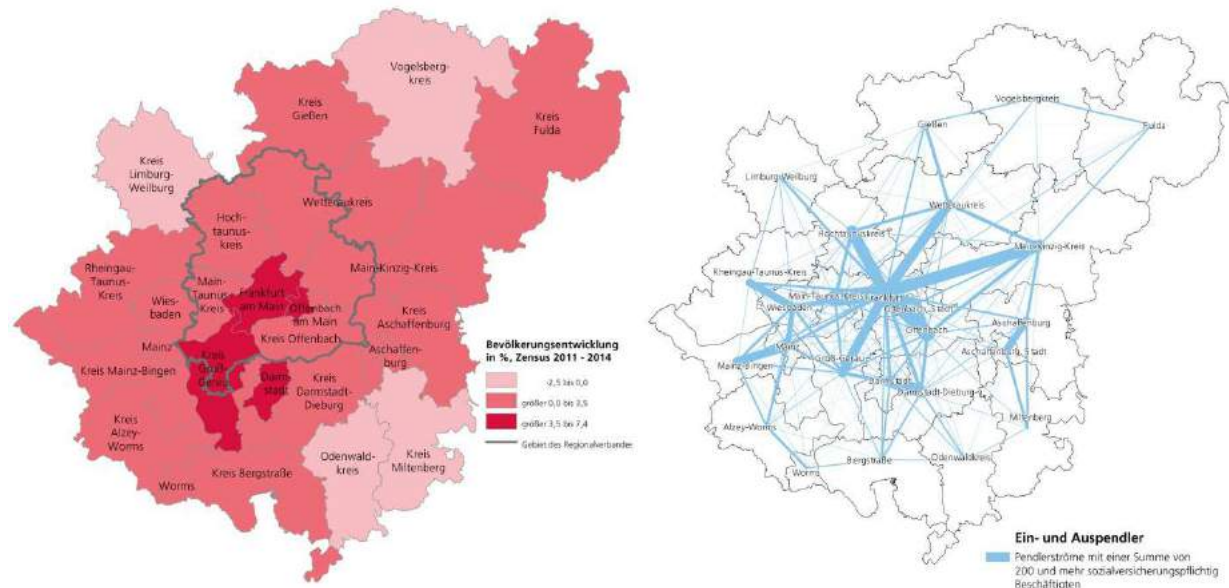


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und Ein- und Auspendler (Regionalverband 2015a)

Abbildung 1 zeigt den größeren Verflechtungsraum, die graue Linie markiert die Teile der Region, die dem Regionalverband angehören und verdeutlicht die funktionalen Verflechtungen beispielhaft anhand der Pendlerströme. In der Region übernehmen die Städte unterschiedliche Funktionen im gesamten Gebilde - das Umland von Frankfurt zeichnet sich teilweise durch große Disparitäten aus, die ihren Ursprung in geographischen Bedingungen und historischen Entwicklungspfaden haben. Beispielhaft hierfür steht einerseits Offenbach für vom industriellen Strukturwandel und hohen Migrationsquoten betroffene Orte, und andererseits Bad Homburg mit dem Hochtaunuskreis, das als attraktiver und hochpreisiger Wohn- und Arbeitsstandort den anderen Pol der Entwicklungspfade darstellt. Kronberg ist zusammen mit den anderen Taunusstädten Wohnort für Hochqualifizierte und bietet auch hochqualifizierte Arbeitsplätze. Dabei pendeln fast 10.000 Arbeitnehmer nach Kronberg ein, im Gegensatz zu rund 4.700 Auspendlern (Regionalverband 2016a, S. 44).

1.1 Städtische Entwicklung und Planungsgrundlagen

Kronberg selbst entstand aus dem Zusammenschluss der Orte Kronberg, Schönberg und Oberhöchstadt im Zuge der Gemeindegebietsreform 1972. Ursprung der Stadtwerdung Kronbergs ist die staufische Burg aus der ersten Hälfte des 12. Jahrhunderts. Die heutige Altstadt entwickelte sich als Burgtal aus diesem Nucleus heraus und erhielt bis ins 15. Jahrhundert eine Ausdehnung, die bis Mitte des 19. Jahrhunderts beibehalten wurde - die Stadtbefestigung wurde bis dahin niedergelegt. Zuerst Wein-, dann Obstanbau und das Schlosserwesen waren wichtige Wirtschaftszeige. Auch in Schönberg wurden die wirtschaftlichen Verhältnisse von Ackerbau und Wein-, später Obstanbau bestimmt. Oberhöchstadt wurde im Jahr 782 zum ersten Mal urkundlich erwähnt, durch einen Eintrag im Güterverzeichnis des Klosters Lorsch. Traditionell häufig ausgeübtes Handwerk in Oberhöchstadt war die Lehm-Putzerei, aus der sich Mitte des 18. Jahrhunderts die Ziegelbrennerei als Haupthandwerkszweig entwickelte. Sie wurde durch die fabrikmäßige Fertigung in Ringofenziegeleien Ende des 19. Jahrhunderts verdrängt.

Mit Anbindung durch die Eisenbahn 1874, Kurbetrieb im Kronthal und Malerkolonie entwickelte sich in Kronberg und Schönberg ein Wochenend- und Sommertourismus und daraus die Errichtung von Sommerresidenzen für wohlhabende Großbürger, Kaufleute, Industrielle, aus dem nahen Frankfurt. Ab 1860 wurden die ersten Landhäuser als Zweitwohnsitze erbaut, bis zum Beginn des Ersten Weltkrieges entstanden in Kronberg und Schönberg zahlreiche schlossähnliche Villen in großzügigen Parkanlagen. Zusätzlichen Auftrieb verschaffte die Übersiedlung der Victoria Kaiserin Friedrich, die ihren Witwensitz in Kronberg mit dem heutigen Schlosshotel erbauen ließ. Die daraus entstandene, durchgrünte Villenstruktur ist noch heute besonders für das nördliche Kronberg und Schönberg prägend. Nach dem Zweiten Weltkrieg bestimmte Wachstum die Stadtentwicklung, Flüchtlinge und Vertriebene erhöhten die Einwohnerzahl und zahlreiche neue Wohngebiete entstanden. Auch die Ansiedlung von Industriebetrieben - allen voran Braun - beförderten die Entwicklung. Viele dieser neuen Wohngebiete entstanden auch in Oberhöchstadt. Die Abbildung 2 zeigt die Entstehungszeiten der Siedlungsteile Kronbergs und verdeutlicht die vielen Stadterweiterungen der Nachkriegszeit, aber auch dass die flächenmäßige Stadtentwicklung in den 90er Jahren zum Stillstand kommt.

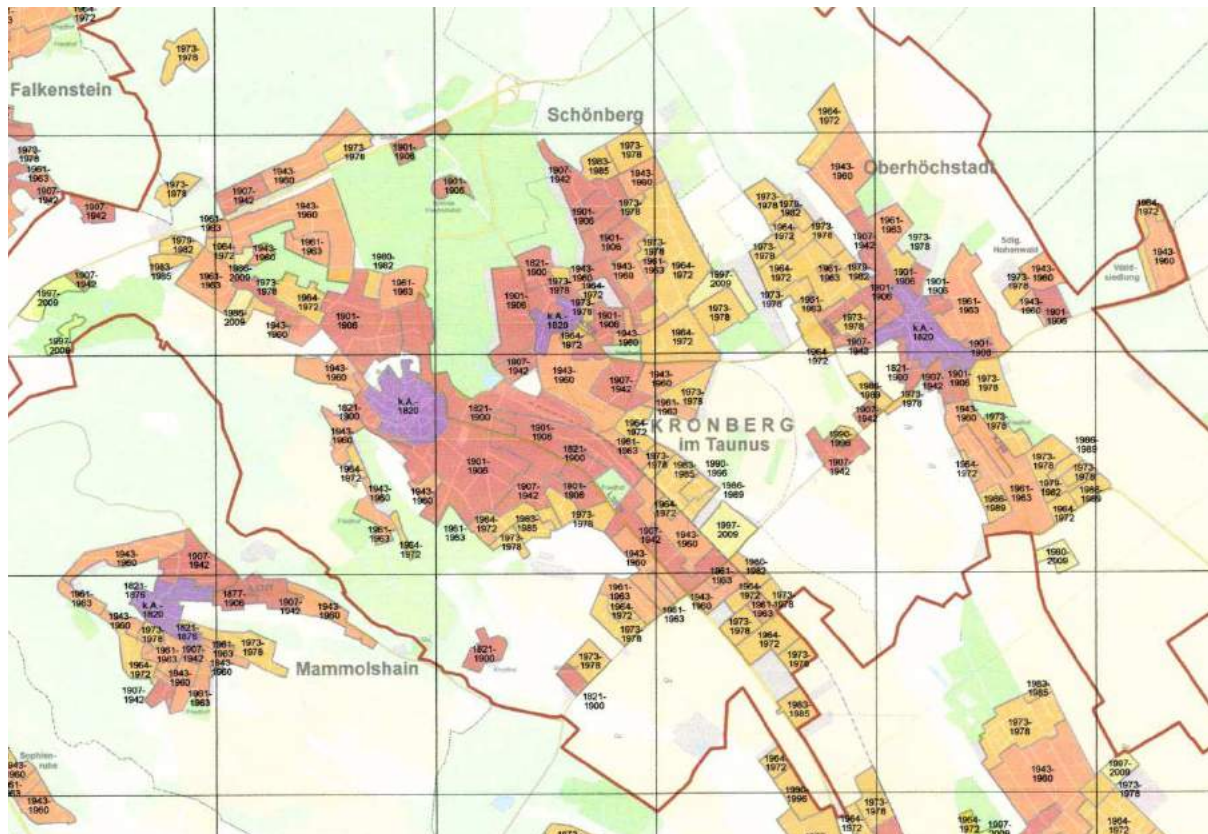


Abbildung 2: Historische Siedlungsentwicklung nach Baualtersklassen (Regionalverband 2015, individuelle Auswertung)

Kronberg ist qua Metropolraumgesetz aus dem Jahr 2011 Teil des Regionalverbandes Frankfurt / Rhein-Main. Dies bedeutet konkret, dass die Stadt ihren Flächennutzungsplan - auch vorbereitende Bauleitplanung genannt - nicht selbst erstellt, sondern die entsprechenden Bedarfe und Entwicklungsziele an den Regionalverband weitergibt, der diese dann in den Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) einfließen lässt. Diese Struktur geht zurück auf den 1975 gegründeten Umlandverband (UVF), der durch das Gesetz zur Bildung des Umlandverbandes Frankfurt (UFG) vom 11.9.1974 legitimiert war. Dabei handelt es sich um eine Pflichtmitgliedschaft. Der Regionale Flächennutzungsplan gilt für das gesamte Verbandsgebiet im Maßstab 1:50.000 - ein Maßstab, der für die großräumige Betrachtungsweise einer Einzelgemeinde kaum geeignet ist. Für eine gesamtträumliche Perspektive der Stadt klafft daher eine Maßstabslücke zwischen dem RegFNP und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung), die üblicherweise im Maßstab 1:1.000 dargestellt ist.

Die Stadt Kronberg verfügt aktuell über Baulandpotentiale im Bereich Wohnbauflächen von ca. 21 ha, es bestehen keine Flächenpotentiale für Gewerbe. Die Planungspolitik in Kronberg nach den Stadterweiterungen der Nachkriegszeit kann als sichernd und bewahrend charakterisiert werden.

Mit den Baugebieten „Haide“ und „Am Henker“ in Oberhöchstadt wurden 2012 die ersten größeren Wohnbauflächen seit knapp 30 Jahren auf den Weg gebracht. Entwicklungshindernis sind vor allem die innerstädtischen Baumbestände und die umgebenden Landschaften: Innenentwicklung wurde gerade in den Villengebieten durch zahlreiche Bebauungspläne mit bestandsfestschreibendem Charakter begrenzt, Außenentwicklung stößt an beinahe allen Siedlungsgrenzen auf geschützte Streuobstbestände und landschaftlich auch für die Naherholung attraktive Bereiche.

Seit dem Planungsstand 1987 des RegFNP wurden Flächen, sowohl Wohnbau-, als auch Gewerbe, zurückgegeben. Dazu gehören die ehemals geplante Erweiterungsfläche am Oberen Lindenstruthweg von 2,7 ha (die ursprünglich mit 7 ha geplant war), Teilbereiche südlich des Bebauungsplans Hardtbergweg, eine größere Teilfläche des Baugebietes Am Henker von 1,3 ha, ein kleiner Bereich nördlich des Bebauungsplanes Schönberger Feld, und eine Teilfläche nordwestlich des Burgbergs, ein kleiner Bereich südlich der Limburger Straße. Der Preis des Bewahrens zeigt sich allerdings heute in den demographischen Perspektiven und der Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt. Im Baugebiet „Am Henker“ kann eine weiter steigende Tendenz der Preisentwicklung beispielhaft beobachtet werden (interne Erhebungen). Mehrere, teils sehr hochpreisige Seniorenresidenzen führen zu einem Bevölkerungswachstum in der Gruppe der über 80-jährigen. Die Kombination aus Baulandverknappung und Preisspirale führt dazu, dass gerade Familien in der Gründungsphase den geringsten Anteil am prognostizierten Bevölkerungswachstum ausmachen bzw. als Kohorte schrumpfen (vgl. IWU 2013a und Abbildung 11).

1.2 Warum ein Stadtentwicklungskonzept für Kronberg?

Mit welchen Maßgaben geht Kronberg an das Thema der Stadtentwicklung? Welche Ergebnisse erwartet die Politik von dem Prozeß und wie handlungsorientiert soll das Ergebnis sein? Die Flächenpotentiale für Wohnraum wurden in Kronberg in den vergangenen Jahren nur sehr zögerlich genutzt. Die sehr langwierige Entwicklung des Baugebietes Am Henker ist dafür beispielhaft zu nennen. Auch die Baufläche „Grüner Weg“ soll seit Jahren in die Entwicklung gebracht werden, Konflikte durch den vorhandenen Obstwiesenbestand sind zu erwarten.

Der Bedarf an Wohnraum und Gewerbeflächen wurde einerseits als gegeben erachtet, andererseits vermissten die Menschen bei den Diskussionen um die Entwicklung einzelner Flächen eine übergreifende Konzeption, die Grundlage für eine politische Entscheidung sein kann. Entsprechend wurde die Verwaltung im September 2013 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg im Taunus aufgefordert, eine Herangehensweise für ein Stadtentwicklungskonzept darzulegen. Angesichts der vorliegenden Wohnraumbedarfsprognosen und demographischen Perspektiven wurde eine Aktivierung von Flächenpotentialen als Ziel eines solchen Konzeptes benannt, so dass eine handlungs- und umsetzungsorientierte Herangehensweise entwickelt wurde. Dabei soll das Konzept konkrete Ergebnisse liefern, mit denen die Verwaltung weitere politische Beschlüsse initiieren kann.

Zielformulierung, Herleitung strategische Ziele

Am Anfang eines Stadtentwicklungskonzeptes steht oft die Formulierung eines Leitbildes. Das Stadtentwicklungskonzept Kronbergs bezieht sich auf die Ziele, die in vorherigen Prozessen entwickelt werden und auf die strategischen Handlungsfelder im städtischen Haushalt. Diese Prozesse waren vor Allem Lokale Agenda 21 (2004) und Kronberg 2020 (2009) - Leitbildprozesse, die im Ergebnis einige Maßnahmen formuliert haben - nicht alle davon hatten einen Raumbezug. Die Erfahrungen dieser Projekte sind auch in die Formulierungen der Strategischen Handlungsfelder im Haushaltsplan (erstmalig 2012 - fortlaufend), die seit dem Jahr 2012 Bestandteil der städtischen Haushaltsplanung sind, eingeflossen. Diese sind idealerweise Entscheidungsgrundlage, die sich bis auf die Sachebene herunterbrechen lassen. Enthalten sind bereits konkrete Forderungen, die sich mit den Mitteln der Stadtentwicklungsplanung in Handlungsansätze führen lassen. Beispiele hierfür sind:

- *„Für die ökonomisch-gesellschaftliche Stabilität der Stadt werden die bereits im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellten Erweiterungsflächen für die Wohnnutzung aktiviert.“ (Stadtentwicklung)*
- *„Es werden Maßnahmen definiert und umgesetzt, die geeignet sind, die Bevölkerungszahlen in einem sozialen Gleichgewicht zu stabilisieren.“ (Gesellschaft)*

- „Die Außenentwicklung erfolgt im Einklang mit den übergreifenden Landschaftsschutzaspekten aus der Regionalplanung.“ (Ökologie)
- „Die ökonomischen Rahmenbedingungen für Kronberg im Taunus müssen gesichert werden.“ (Ökonomie)

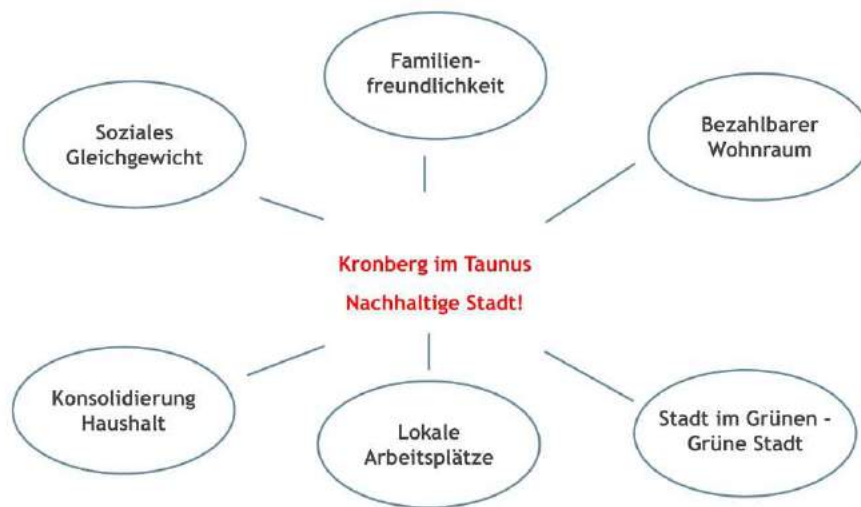


Abbildung 3: Ziele der Stadtentwicklung in den strategischen Handlungsfeldern

In Abbildung 3 werden die aus den strategischen Handlungsfeldern abgeleiteten Ziele zusammengefasst. Bei näherer Analyse wird deutlich, dass diese Zielkonflikte aufweisen. Ein gutes Beispiel ist die Stabilisierung der Einwohnerzahlen und die Förderung von Familien einerseits und die Begrenzung der Außenentwicklung und Schutz der Naturräume andererseits. Für die Aushandlung dieser Zielkonflikte wurde der Prozess Stadtentwicklungskonzept Kronberg entwickelt: Räumlich konkret sollen die Auswirkungen dieser Ziele auf die Stadtentwicklung untersucht werden und die verschiedenen Interessenslagen abgewogen werden. Hier ist eine intensive gesellschaftliche und politische Diskussion notwendig, und dies ist die zentrale Motivation für die Etablierung des Prozesses zum Stadtentwicklungskonzept.

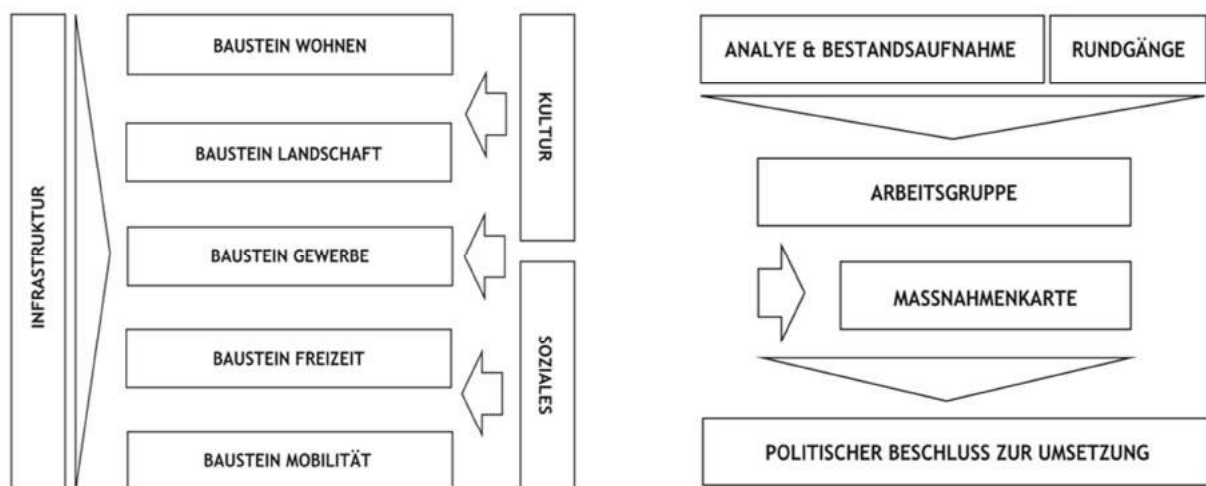


Abbildung 4: Bausteinsystematik und Struktur Baustein

1.3 Struktur und Aufbau

Das Kronberger Stadtentwicklungskonzept ist übergreifend und zugleich konkret und umsetzungsorientiert. Basierend auf den strategischen Zielen werden Planungs- und Handlungsschwerpunkte formuliert. Diese formieren als „Bausteine“ die wichtigsten Dimensionen, in denen räumliche Planung handlungsfähig ist (siehe auch Abbildung 4). Die notwendige Konkretisierung, die durch die strategischen Handlungsfelder bereits vorhanden ist, und die handhabbare Größe Kronbergs machen es der

Verwaltung zu möglich, diesen Prozess selbst zu steuern. Aufgrund unterschiedlicher Prioritäten, der Komplexität der Thematik, aber auch nicht zuletzt aufgrund der begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen sollten die Teilaspekte nicht alle parallel aufgegriffen werden. Dabei sollen nicht fertige, endgültige Pläne vorgelegt werden, sondern „mitwachsende“, also dynamische und anpassungsfähige Konzepte angestrebt werden. Denn ein städtebauliches Entwicklungskonzept sollte niemals „fertig“ sein, es gibt nur immer verschiedene Qualitäten des „Erkenntnisstandes“. Das Stadtentwicklungskonzept bietet die Chance, in Verwaltung und Politik einen dauerhaften und lebendigen Prozess zu etablieren.

Akteure und Zielsetzung

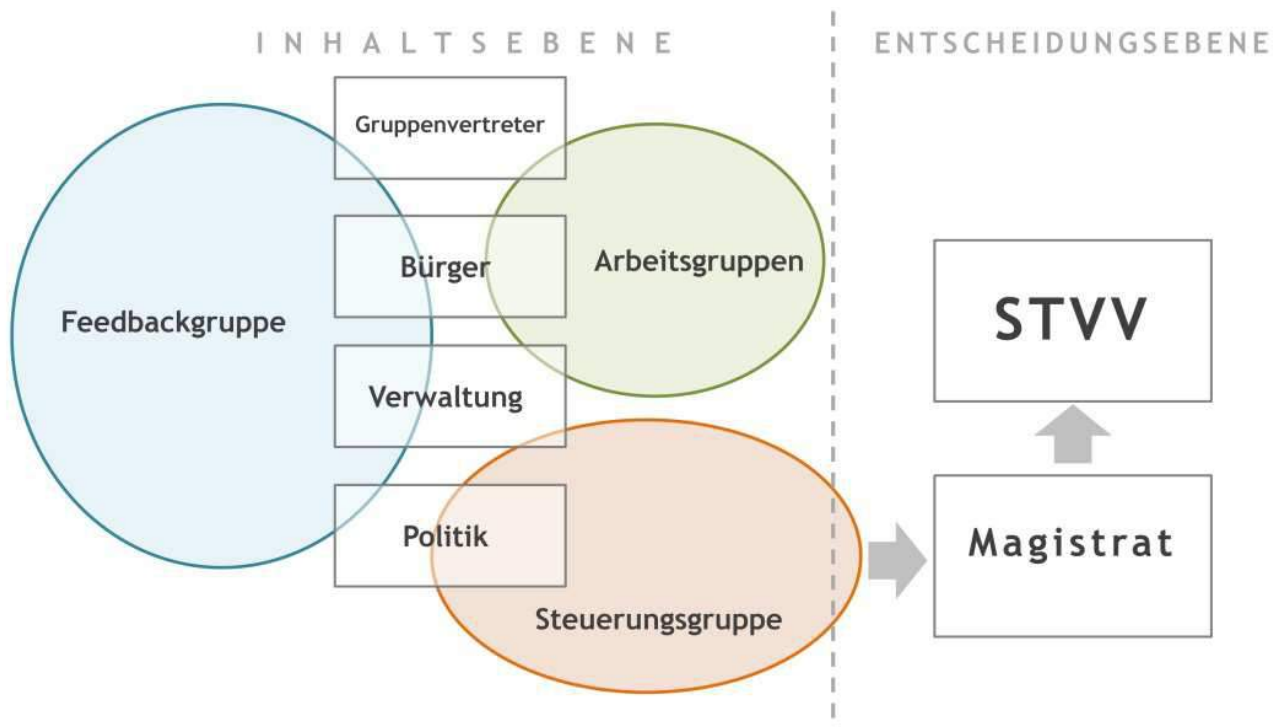


Abbildung 5: Modell Entscheidungsebenen

Für das Beteiligungsverfahren wurde eine externe Moderation beauftragt. Die Idee für eine Beteiligungsform mit der Bürgerschaft wurde vor und während des Prozesses gemeinsam mit der Moderation entwickelt. In einer Abfolge von Veranstaltungen und Arbeitsgruppen werden gemeinsam durch Verwaltung und Bürger Inhalte erarbeitet, die über die Steuerungsgruppe regelmäßig in den politischen Prozess überführt werden. Vertreter einzelner gesellschaftlicher Gruppen (z.B. Wohnungsbau-genossenschaft) sind in der Feedbackgruppe organisiert. Analog der Idee des Stadtentwicklungskonzeptes als mitwachsende Sammlung werden auf der Ebene der Beteiligungsverfahrens keine Entscheidungen getroffen oder Abwägungen von Vor- und Nachteilen vorgenommen. Vielmehr wird von Seiten der Bürger und Verwaltung der Politik Material zur Abwägung und Entscheidung bereitgestellt. Dabei sind die inhärenten Konflikte, die Für- oder Wider-Argumente zu den Entscheidungsoptionen Teil dieses Materials. Die Entscheidung und damit auch die Verantwortung für die Entscheidung bleiben in der Hand der repräsentativen Demokratie.

Beteiligungsform und Methodik

Der Einstieg in den Beteiligungsprozess erfolgte 2015 auf Grundlage des Handlungsleitfadens, der politisch 2013 beschlossen wurde. Es war geplant, einzelne Bausteine durch Arbeitsgruppen zu bearbeiten, die als Grundlage und Vorarbeit der Verwaltung auf Analyse und Bestandsaufnahme, sowie die Ergebnisse von Rundgängen zurückgreifen konnten. Ebenso waren regelmäßige öffentliche Veranstaltungen (Foren) geplant, an denen Zwischenergebnisse einer größeren Öffentlichkeit bekannt gemacht werden konnten. Diese Grundprinzipien wurden beibehalten und im Zuge des Verfahrens gemeinsam mit den Bürgern überarbeitet und verfeinert.

Im ersten Schritt wurden alle drei Bausteine Wohnen, Landschaft und Gewerbe parallel bearbeitet. Sie stellen einerseits die konkurrierenden Flächennutzungen im Stadtentwicklungskonzept dar, andererseits ist die inhaltliche Aufbereitung Grundlage eines dann folgenden Bausteins Mobilität und Freizeit. Abbildung 6 verdeutlicht, wie die oben dargestellten Zielkonflikte der Siedlungsanforderungen aus Wohnen und Gewerbe mit der Landschaft in Konkurrenz und Wechselspiel stehen. Vom Vorgehen her wurden die einzelnen Bausteine in Arbeitsgruppen zunächst einzeln betrachtet, in regelmäßigen Abständen aber die Übereinstimmungen und Konflikte der Bausteine in sogenannten „Max-Mix-Gruppen“ bearbeitet. Methodisch wurde jeweils eine Übersicht der vorhandenen Flächen, die diskutiert werden sollten, gegeben. Dann wurden exemplarisch Einzelflächen in Steckbriefen vertieft. Aufgrund der Ergebnisse der „Max-Mix-Gruppen“ wurden wiederum Ziele und Maßnahmen formuliert.

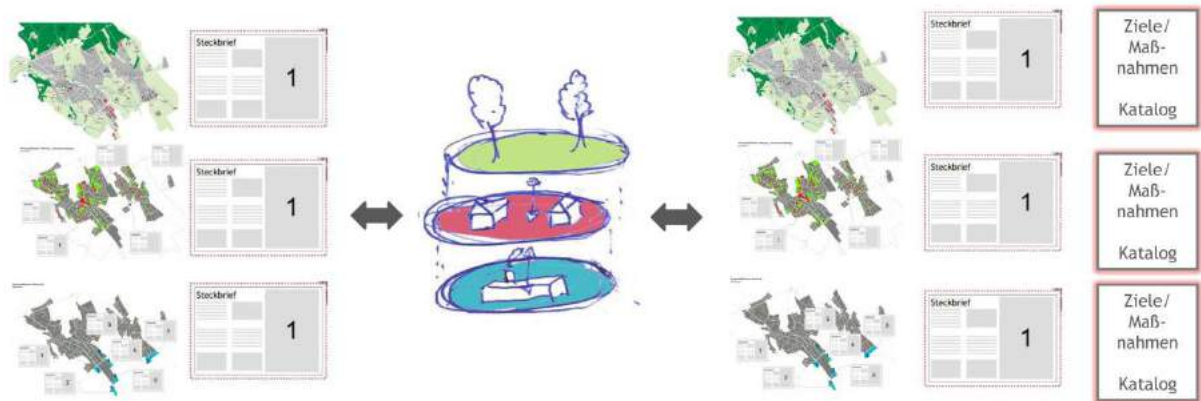


Abbildung 6: Thematische Überlagerung der Bausteine Landschaft, Wohnen und Gewerbe

Zeitlich wurden zuerst die Außenentwicklung und dann die Innenentwicklung betrachtet. Die Abfolge steht allerdings in keinem Zusammenhang einer möglichen Realisierungsfolge, sondern war organisatorischen Aspekten geschuldet. Die Abbildung 7 auf der nachfolgenden Seite zeigt den gesamten Prozess mit allen Veranstaltungen und Beteiligungsformen bisher.



Foto: Forum II, Informationen zum Rundgang Süd

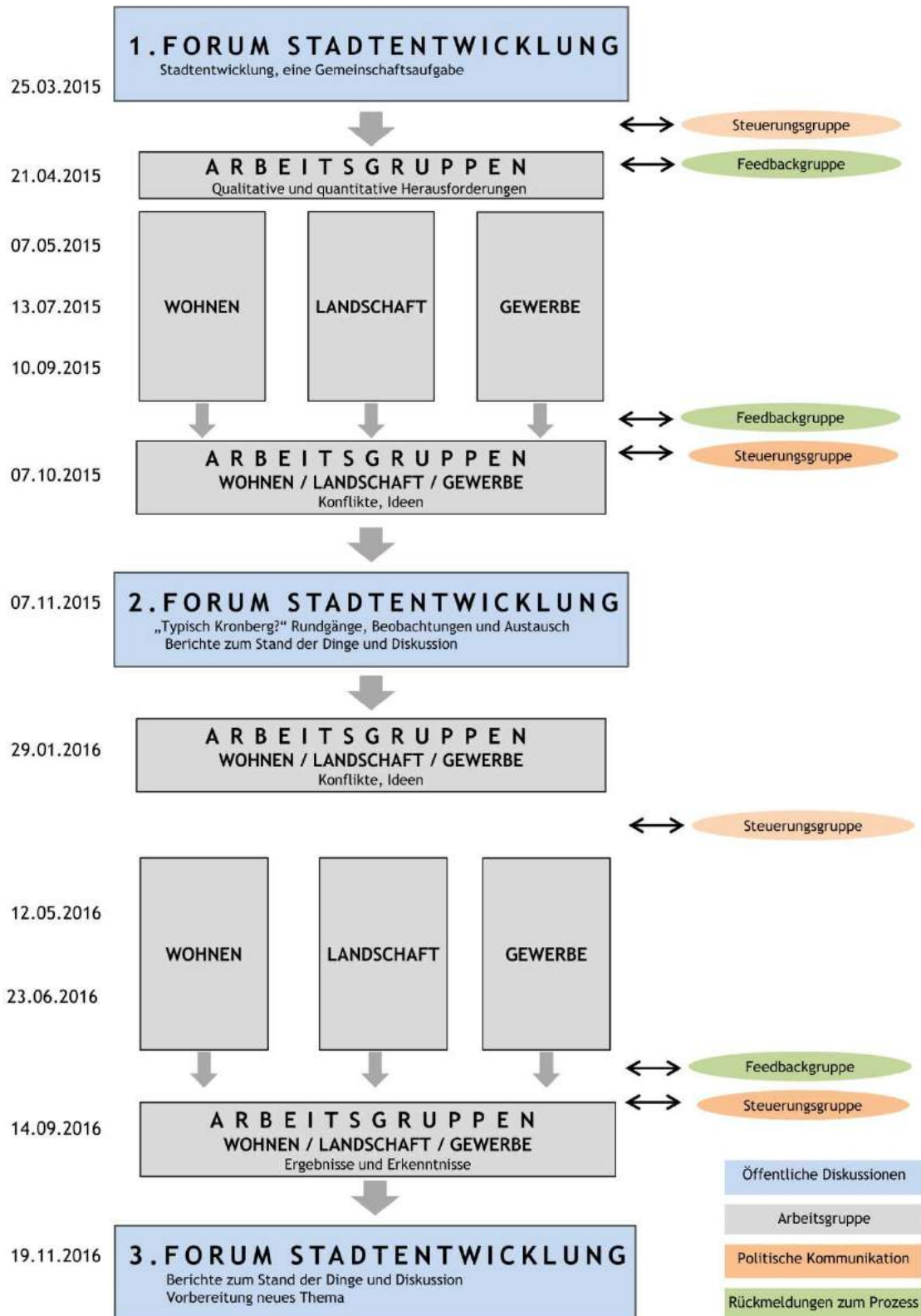


Abbildung 7: Gesamtprozess Stadtentwicklungskonzept

2. Stadtentwicklung in Zahlen

Wie eingangs verdeutlicht ist Kronberg in den größeren Verflechtungsraum der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main eingebunden. Die Nachfragepotentiale nach Wohn- und Gewerbeflächen ergeben sich also nicht alleine aus Kronberg selbst, sondern aus dieser funktionalen Wechselwirkung. Die kommunale Selbstverwaltung lotet dabei den Entscheidungsspielraum der lokalen Politik aus, auf die Nachfragepotentiale zu reagieren. Dabei entsteht die Motivation über Stadtentwicklung zu diskutieren einerseits aus dem Wunsch der Stabilität der Gemeindefinanzen, andererseits aus dem Anspruch, ein lebenswertes Umfeld zu bewahren und zu entwickeln. Auch die Einbettung der Stadt in den Staatsaufbau und insbesondere die Erwartungen der anderen Städte im nahen und weiteren Verflechtungsraum begrenzen die Entscheidungsfreiheit in der kommunalen Selbstverwaltung. Im Folgenden sind die statistischen und planerisch-analytischen Grundlagen für das Stadtentwicklungskonzept dargestellt. Dabei wird nicht vorweggenommen, in welcher Art und Weise auf die dargestellten Nachfragepotentiale reagiert wird.

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung ist eine Kombination aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Wanderungsgewinnen. Die räumliche Einbettung Kronbergs in die Rhein-Main Region spiegelt sich entsprechend in der Statistik wider. Dabei bestehen aber auch innerhalb der Region kleinräumige Unterschiede, die sich nicht alleine aus den großen Trends heraus erklären lassen. Kronberg hat heute eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, dem entgegen in der Region derzeit ein Geburtenüberschuss besteht.

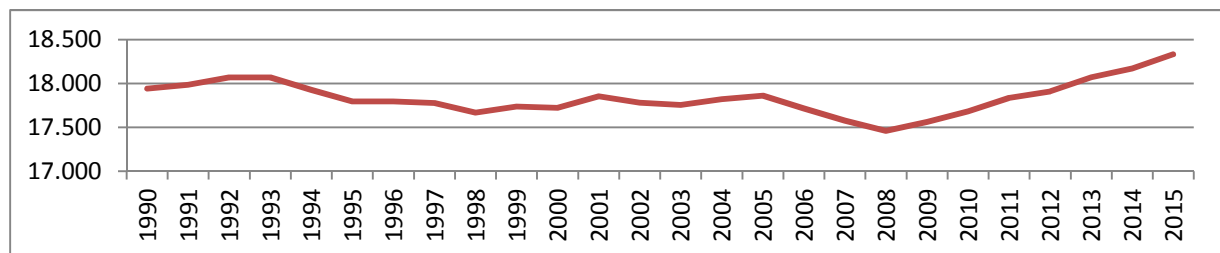


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung 1990-2015¹

Nach einem geringen Bevölkerungswachstum in den Nachwendejahren stagnierte die Bevölkerung Kronbergs seit den 2000er Jahren bei ca. 17.800 Einwohnern² und schrumpfte bis ins Jahr 2008 auf ca. 17.400 Einwohner. Seitdem erfolgte erneut eine Stabilisierung, seit 2012 ein Wachstum auf aktuell (31.12.2015) ca. 18.300 Einwohner³. Diese Entwicklung stellt eine Veränderung gegenüber den Erwartungen der Wohnraumbedarfsprognose (IWU 2013b) dar, in der noch von einer weiteren Schrumpfung der Bevölkerung ausgegangen war. Dabei sind zwei Faktoren zu beachten: erstens weist die Rhein-Main Region einen hohen Anstieg der Wanderungsgewinne auf und verfügt über ein positives, natürliches Entwicklungssaldo. Gleichzeitig wurde mit der marktfertigen Entwicklung der Wohnbauflächen Henker und Haide-Süd angebotsseitig Einfluss genommen. Dies verändert auch die Prognosen für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung, die darauf beruhen, dass die Angebotspolitik im Bereich des Wohnungsbaus wie im Beobachtungszeitraum weiter fortgesetzt wird.

¹ e.D. Quelle: Individuelle Auswertung Regionalverband, Bereich Daten und Analysen, Dezember 2016

² PVRM 2004: Siedlungstätigkeit vor dem Hintergrund der Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung: Materialband zum Regionalen Flächennutzungsplan

³ Hessisches Statistisches Landesamt 2017: Bevölkerung in Hessen nach Gemeinden am 31.12.2015. Verfügbar unter: <https://statistik.hessen.de/zahlen-fakten/bevoelkerung-gebiet-haushalte>, Zugriff am 02.01.2017

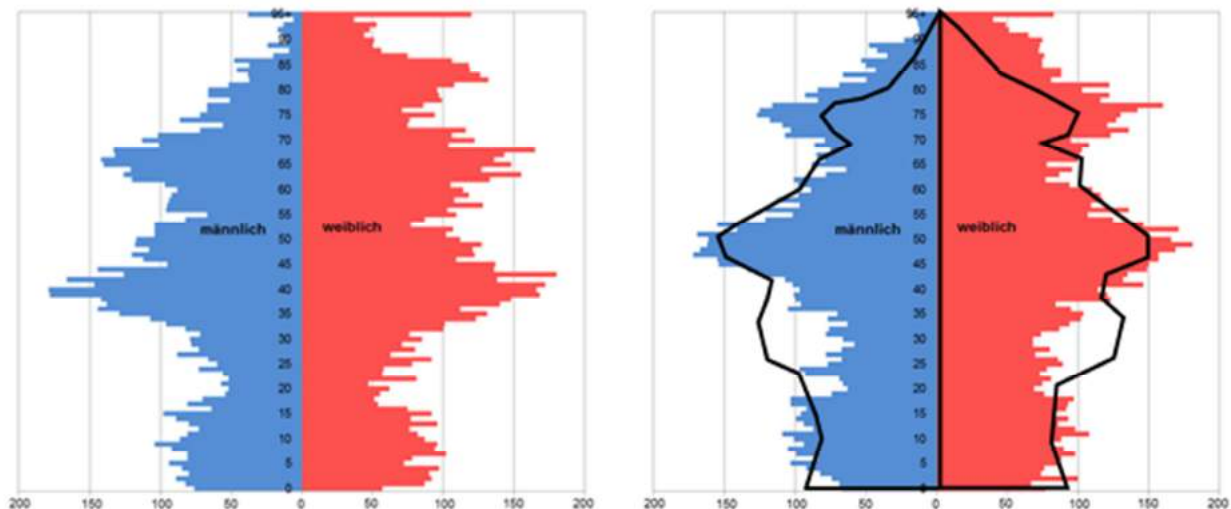


Abbildung 9: Pyramiden: schwarze Linie Alterspyramide im Vergleich Gebiet Regionalverband (grafikbasiert) (Quelle: Individuelle Auswertung Regionalverband, Bereich Daten und Analysen, Dezember 2016)

Die Alterspyramiden zeigen, dass sich das demographische Muster zwischen 2006 und 2015 in Kronberg weitgehend fortsetzt. Gerade im Vergleich (schwarze Linie rechts) zum gesamten Gebiet des Regionalverbandes weist Kronberg eine der höchsten Anteile an Bürgern über 65 Jahren auf und vergleichsweise geringe Anteile im Alterssegment zwischen 15-64 Jahren (Regionalverband 2016a, S.11). So umfasst die Alterskohorte zwischen 15-64 Jahren prozentual in Kronberg 57,7% im gesamten Regionalverband 66,7%, die Alterskohorte über 65 in Kronberg 27,7%, im Regionalverband 19%.

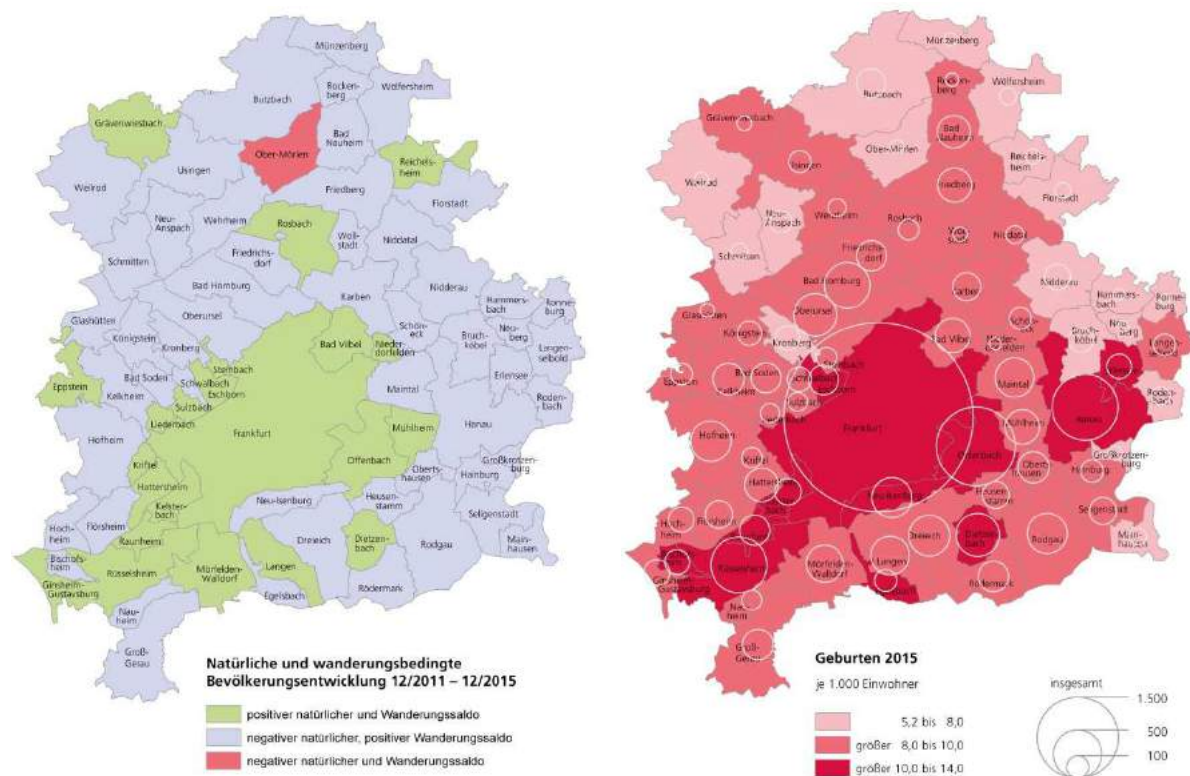


Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung Verbandsgebiet und Geburten je 1.000 Einwohner (Individuelle Auswertung Regionalverband, Bereich Daten und Analysen, Dezember 2016)

Wie oben erwähnt, beruht das Wachstum in Kronberg allein auf Binnenwanderung bzw. einem positiven Wanderungssaldo, nach wie vor übersteigt die Zahl der Sterbefälle die der Geburten. Hier weicht Kronberg nach Bad Nauheim deutlich vom allgemeinen Trend in der Rhein-Main Region ab (Regionalverband 2016a). Die Abbildung 10 verdeutlicht, dass Kronberg auch innerhalb der anderen

Gemeinden im Vordertaunus eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung hat, dabei die bei weitem wenigsten Geburten je 1000 Einwohner (Saldo -179, vgl. Regionalverband 2016a, S. 13). Der Wanderungssaldo hat sich in Kronberg seit 2011 deutlich positiv entwickelt: Während von 2005-2010 der jährliche Zuwanderungsgewinn im Schnitt 72 Einwohner waren (Regionalverband 2011), waren es 2016 336 (Regionalverband 2016a). Zusammengefasst bedeutet dies, dass die seit 2011 zu beobachtende Stabilisierung der Kronberger Bevölkerungszahlen allein aus Zuwanderung besteht. Diese wird sich also nur fortsetzen, wenn hier weiter entsprechende Angebote gemacht werden.

Wohnzusatzbedarfe

Um die tatsächlichen Bedarfe nach Wohnraum und die damit angesprochenen Zielgruppen einschätzen zu können, wurde 2013 eine Wohnbedarfs- (IWU 2013a) und Wohnungsmarktanalyse (IWU 2013b) beim Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt, beauftragt. Die dort ermittelten Wohnzusatzbedarfe beruhen auf der politischen Prämisse, als Stadt eine stabile Einwohnerzahl zu haben und eine Stärkung der Angebote für Familien zu erreichen. Durch Fluktuation und Veränderung im Wohnungsbestand besteht auch bei gleichbleibender Bevölkerung ein jährlicher Wohnzusatzbedarf. Hinzu kommen die Effekte, dass der Wohnraumkonsum pro Kopf steigt und die Haushaltsgrößen sinken. Praktisch gesagt wohnen immer mehr Single- und Paarhaushalte auf immer größeren Flächen und Renovierungen führen oftmals dazu, dass mehrere kleine Wohnungen zu größeren zusammengelegt werden.

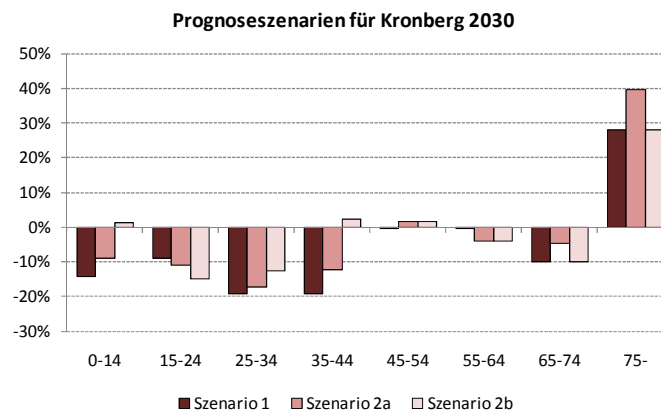


Abbildung 11: Prognoseszenarien der Bevölkerungskohorten (IWU 2013a)

In der Wohnungsbedarfsanalyse von 2013 wurden dabei drei Szenarien untersucht. Szenario 1 beruhte auf der Fortschreibung der damaligen Bevölkerungsprognose. Szenario 2a beruhte auf der Stabilisierung der Einwohnerzahlen und einer Fortschreibung unter Berücksichtigung des bisherigen Marktangebotes. Szenario 2b wiederum stellt die politische Zielsetzung aus den strategischen Handlungsfeldern dar: die Stabilisierung der Einwohnerzahlen und die Stärkung der Familien. Die Entwicklung der Alterskohorten in den verschiedenen Szenarien verdeutlicht Abbildung 11.

Abbildung 12 verdeutlicht die Auswirkungen unterschiedlicher Angebotspolitiken auf die Zusammensetzung der Haushalte:

- Paarhaushalte ohne Kinder sind in allen Szenarien die am stärksten zunehmende Haushaltsform
- Die Zahl der Einpersonenhaushalte nimmt dagegen in allen Szenarien nur noch geringfügig zu.
- Mehrpersonenhaushalte nehmen ebenfalls in allen Szenarien zu. Ursächlich hierfür sind vor allem Mehrpersonenhaushalte im Seniorenalter („Alten-WG“).
- Paarhaushalte mit Kindern nehmen in allen Szenarien ab. Die Abnahme kann zwar im Zielszenario 2b deutlich gebremst werden, es kommt jedoch nicht zu positiven Zuwachsraten.

Veränderung der Haushaltstypenstruktur 2012 - 2030

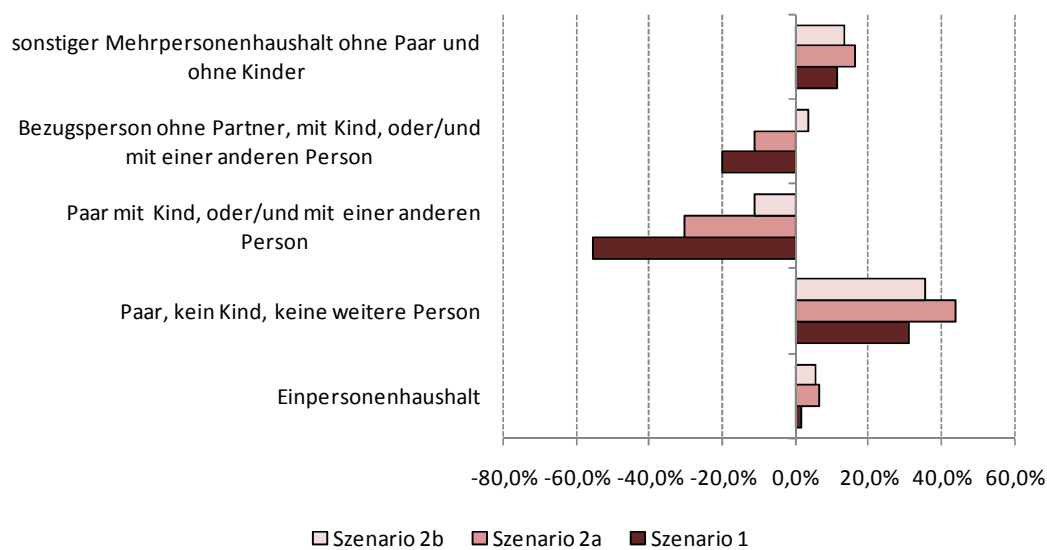


Abbildung 12: Veränderung der Haushaltstypenstruktur (IWU 2013a)

Die jährlichen Mehrbedarfe im Bestand für Szenario 2a bezieht das Gutachten für Kronberg auf etwa 30 Wohneinheiten (IWU 2013a, S.37), die jährlich neu geschaffen werden müssen. Dies entspricht in etwa dem Mittel dessen, was in Kronberg jährlich seit dem Jahr 2000 erstellt wurde, wobei die jährlichen Fertigstellungen stark schwanken.

Allein mit dieser Zahl an Wohneinheiten würde es jedoch zu einer Fortschreibung der demographischen Zusammensetzung kommen. Möchte man speziell Wohnraum für Familien anbieten und eine Stärkung mittlerer Altersgruppen erreichen, müssen speziell Angebote im Bereich kostengünstiger Einfamilienhäuser geschaffen werden (a.a.O.), allein für den Erhalt der Haushalte mit Kindern wird zusätzlich eine deutliche Steigerung dieses Angebotes benötigt. Zusätzlich weist das Gutachten darauf hin, dass bei einer Fortschreibung der demographischen Entwicklung auch Bewirtschaftungs- und Versorgungsschwierigkeiten im Bestand entstehen können.

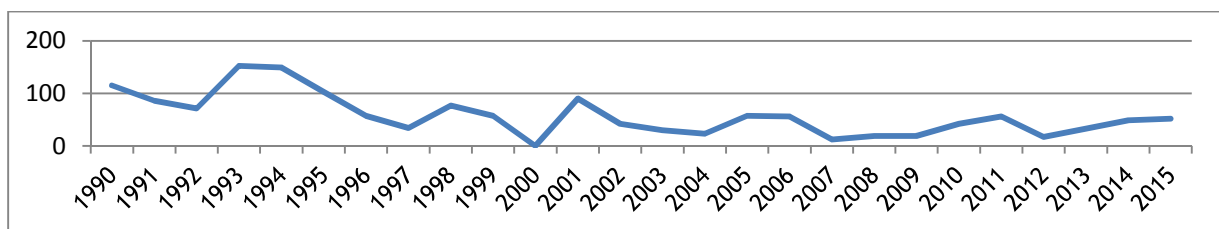


Abbildung 13: Baufertigstellungen 1990-2015 (e.D.)

Die Situation aus dem Gutachten von 2013 hat sich heute aufgrund von regionalen Wanderungsgewinnen eher verschärft. Auch die aktuelle Wohnbedarfsprognose auf Kreisebene für den Landesentwicklungsplan (IWU 2016) weist einen erhöhten Wohnbedarf für den Hochtaunuskreis nach, vor allem bis zum Jahr 2020. Das regionale Monitoring 2016 kommt zu dem Schluss, dass bis 2020 der Wohnzusatzbedarf in Kronberg bei 592, bis 2030 bei 1.032 Wohneinheiten liegt (Regionalverband 2016a). Bemerkenswert ist die Abbildung 13 im Zusammenhang mit der Entwicklung der Bevölkerungszahlen: Obwohl die Zahl der Baufertigstellungen bei Wohnungen stabil bleibt, ist in den letzten drei Jahren die Bevölkerung leicht angewachsen. Das spricht dafür, dass die veränderte Art der Marktangebote (EFH für Familien in den Baugebieten Henker und Haide Süd) bereits Auswirkung auf die Zusammensetzung der Bevölkerung hat, ohne dass die absolute Zahl der Baufertigstellungen pro Jahr erhöht wurde.

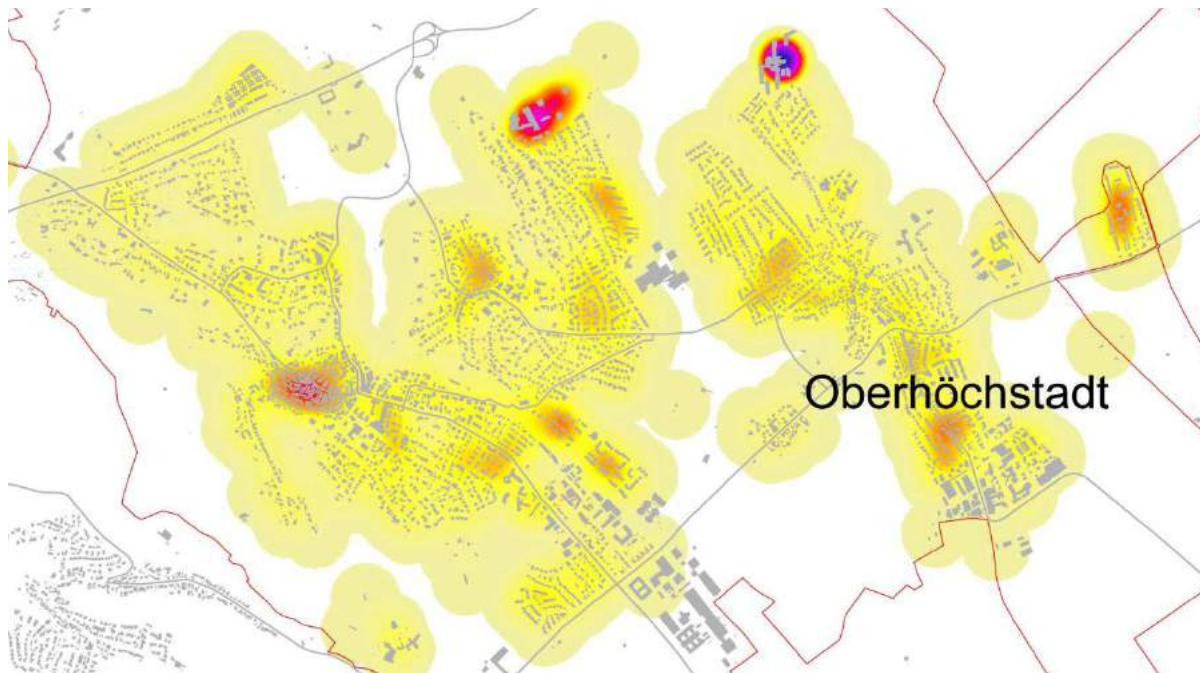


Abbildung 14: Kleinräumiges Monitoring 2015, Einwohnerdichten (dunkle Farbe = hohe Dichte)

Wohnungsmarkt

Das Angebot an Wohnraum ist im Kaufmarkt in Kronberg dominiert durch Häuser (60%, IWU 2013b, S. 5) und dieser in erster Linie durch freistehende Einfamilienhäuser (EFH) (78%). Die Angebotspreise haben sich hier stets gesteigert, besonders im Segment der EFHs. Es besteht ein großes Marktangebot im mittel- und hochpreisigen EFH-Segment. Das preisgünstige Eigenheimsegment mit Reihen- und Doppelhäusern ist dagegen unterrepräsentiert (IWU 2013b, S. 20). Das Preiswachstum zeigt dabei einen stabilen Markt, aber auch eine Angebotsknappheit. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus ist die Besonderheit eine preisliche Abkopplung zwischen hochpreisigen Eigentumswohnungen zu preisgünstigen Angeboten. Vor allem die Nachkriegsbestände an günstigen Kleinwohnungen sind eventuell durch Renovierung und Verkauf im Bestand gefährdet. Dies zeigt sich insbesondere auch im Bereich des Mietwohnungsmarktes, der durch Geschosswohnungen dominiert wird. Nur 15% aller Mietangebote sind EFHs (a.a.O. S. 22). Wie auch im Kaufmarkt ist das Marktsegment der Einzimmerwohnung nur marginal vertreten. Die für Familien geeigneten Drei- bis Vierzimmerwohnungen verfügen über große Wohnflächen, im Median ca. 130m². Der Medianpreis pro m² lag 2012 bei € 10,30. Dies spiegelt sich auch bei den Bevölkerungsdichten wider, der Großteil des Kronberger Stadtgebietes zeichnet sich durch eine sehr niedrige Dichte aus, daraus ragen die Altstadt, einzelne Siedlungen mit höheren Mehrfamilienhäusern und die Altenheime heraus. Das verdeutlicht die Dichtekarte aus dem kleinräumigen Monitoring in Abbildung 14.

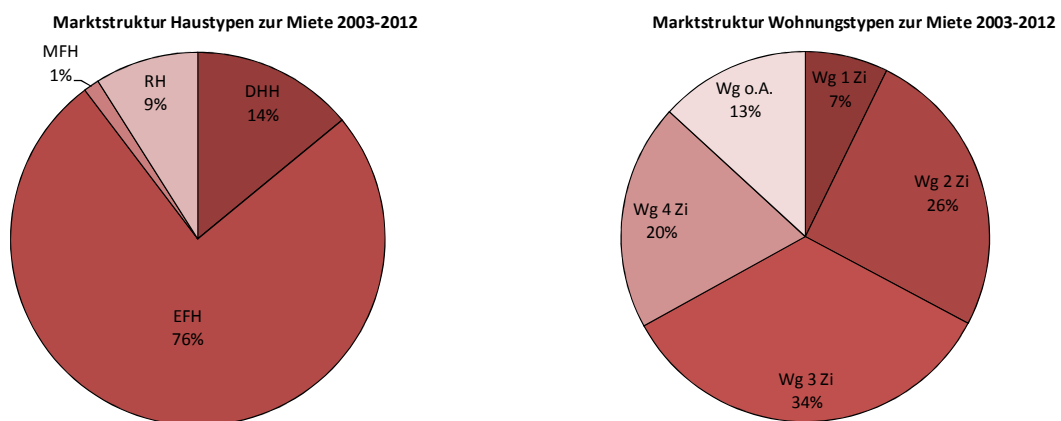


Abbildung 15: Marktstruktur Haustypen und Wohnungstypen zur Miete, 2003-2012 (IWU 2013b)

Insgesamt zeigt der Kronberger Wohnungsmarkt sowohl im Kauf- als auch im Mietbereich deutliche Zeichen einer Marktanspannung. Für die Schaffung von Wohnraum für Familien sollten vor allem günstige Angebote im Eigenheimsegment (Reihen- und Doppelhäuser), sowie kleinere 3-4-Zimmer Wohnungen vermehrt angeboten werden. Für Senioren besteht darüber hinaus ein Bedarf an Kleinwohnungen in guter Versorgungslage.

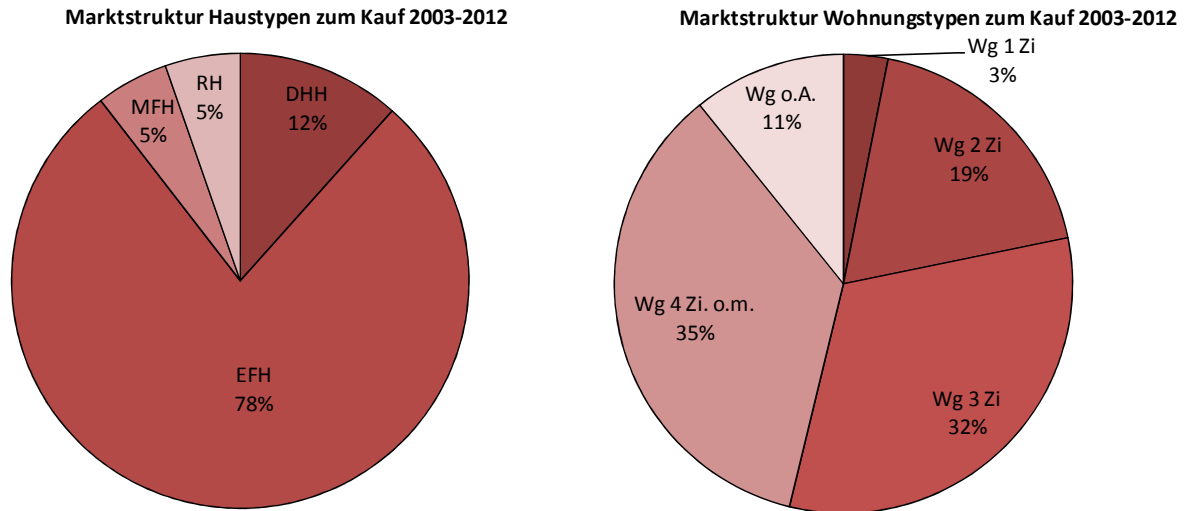


Abbildung 16: Marktstruktur Haustypen und Wohnungstypen zum Kauf, 2003-2012 (IWU 2013b)

2.2 Wirtschaft und Gewerbe

Die Verflechtung mit dem regionalen Kontext zeigt sich in Kronberg auch anhand der Wirtschaftsdaten und der Struktur des lokalen Gewerbes. Dabei ist Kronberg neben Eschborn, Schwalbach und Sulzbach eine der Städte im Gebiet des Regionalverbandes, die das höchste Einpendlersaldo aufweist. Die sogenannte Eigenversorgungsquote, also der Anteil der Binnenpendler am Arbeitsort liegt bei 9,1%, in Eschborn bei 6,6%, der Durchschnitt aller Mitgliedskommunen bei 67,8% (Regionales Monitoring 2016, S.45). Hier zeigen sich die Attraktivität der Arbeitgeber in Kronberg und die Tendenz zur Suburbanisierung von Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor, die auch anhand der gestiegenen Zahl der Auspendler aus Frankfurt beobachtet werden kann (a.a.O. S. 44). Bei der Beschäftigung profitiert Kronberg als Sitz internationaler Dienstleistungsunternehmen von einer auch im regionalen Vergleich verhältnismäßig hohen Beschäftigungsrate pro Einwohner, wobei rund 90% davon im Dienstleistungssektor arbeiten (Regionalverband 2014 und 2016, S. 21). Entsprechend der Bevölkerungsstruktur sind auch die in Kronberg Beschäftigten zum Großteil hoch qualifiziert (Regionalverband 2016, S.28).

Die Kaufkraftkennziffer ist ein guter Indikator für die wirtschaftliche Prosperität eines Teilraumes. Der Hochtaunuskreis verfügt nach dem Landkreis Starnberg über die höchste einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf in Deutschland mit einer Kennziffer von 141,9% (GfK 2017) bzw. 144,2%⁴ (IHK 2016). Dabei stechen Königstein und Kronberg nochmals deutlich hervor, Königstein mit einer Kaufkraftkennziffer von 207,9% und Kronberg mit 181,9% (IHK 2016)

Branchenstruktur und Flächenbedarf

Wie oben dargestellt dominiert in Kronberg der Dienstleistungssektor, der auch den Großteil der Steuereinnahmen aus der Gewerbesteuer aufbringt (Abbildung 17). Aber auch das produzierende Gewerbe spielt in Kronberg eine große Rolle, leistet es der 11% Gewerbesteuerereinnahmen in der Branchenverteilung (ebd.). Bemerkenswert auch in Bezug auf die Qualifikation der Kronberger Ar-

⁴ GfK Nürnberg, Pressemitteilung Dezember 2016

https://www.gfk.com/fileadmin/user_upload/dyna_content/DE/documents/Press_Releases/2016/20161206_PM_GfK-Kaufkraft-Deutschland-2017_dfin.pdf Zugriff am 24.02.2017

beitnehmer ist der hohe Anteil von Forschung und Entwicklung von rund 39%, wie in der untenstehenden Abbildung verdeutlicht.

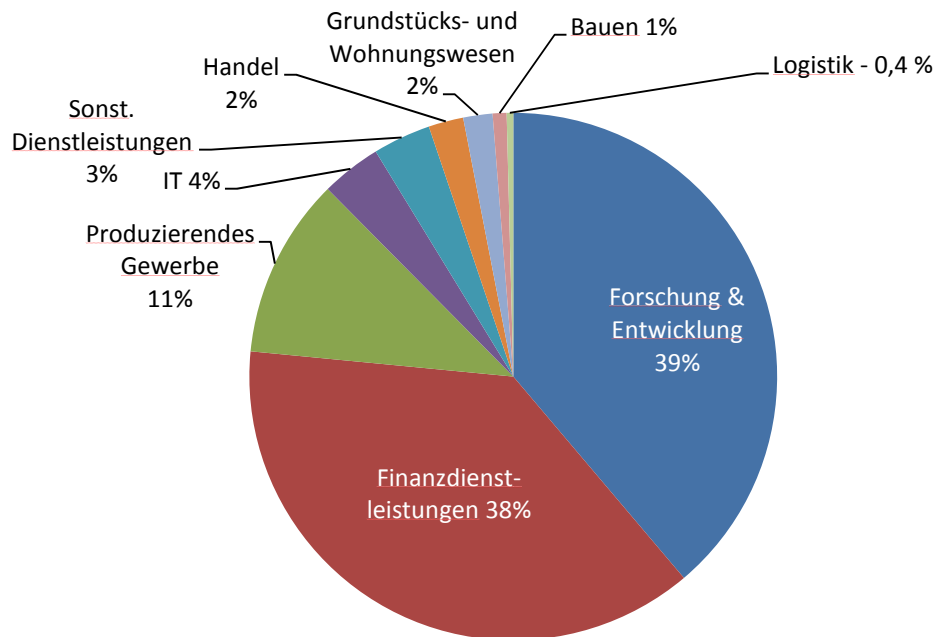


Abbildung 17: Branchenanteile der Top 50 Gewerbesteuerzahler (Stadt Kronberg i. T. 2017)

Diese Zahlen ergeben sich aus dem Bestand, denn Kronberg verfügt über keine Potentialflächen für Gewerbe. Dies wird auch deutlich bei den Baufertigstellungen im Bereich der Nichtwohngebäude. Es wurden zwischen 2009 und 2013 praktisch keine Flächen im Bereich Verwaltung oder Produktion in Kronberg neu gebaut (Regionalverband 2014, S. 31). Die städtische Wirtschaftsförderung kann daher Anfragen zur Neuansiedlung, aber auch zur Bestandssicherung bereits ansässiger Unternehmen kaum entgegenkommen. Tabelle 1 zeigt die wichtigsten in den vergangenen drei Jahren bei der Wirtschaftsförderung angefragten Flächenbedarfe, denen kein Angebot gegenüberstand.

Tabelle 1: Status angefragte Flächenbedarfe Unternehmensansiedlung/Unternehmensexpansion 04/2014 - 02/2017 (interne Erhebungen Wirtschaftsförderung)

Anfragen für Neuansiedlungen	
Forschung/Entwicklung/IT/Design:	ca. 60.000qm
Nahversorgung/Lebensmittler:	ca. 15.000qm
Handwerk	ca. 10.000qm
Weiteres Gewerbe (u.a. Autohäuser, Tankstellen, Waschstraßen, Küchencenter, Logistiker u.a.):	ca. 50.000qm
Gemeldeter zusätzlicher Flächenbedarf von Bestandsunternehmen:	
Forschung/Entwicklung/IT/Medizintechnik	ca. 15.000qm
Handwerk	ca. 10.000qm

Steuereinnahmen

Die fiskalischen Grundlagen der kommunalen Finanzen sind die Gewerbesteuer und die Einkommenssteuer; beide umfassen mit aktuell ca. 14 Mio. Euro jeweils ca. 32% der kommunalen Einnahmen. Die Einkommenssteuer ist dabei relativ stabil, Einnahmen aus der Gewerbesteuer schwanken hingegen stark, wie Abbildung 18 zeigt.

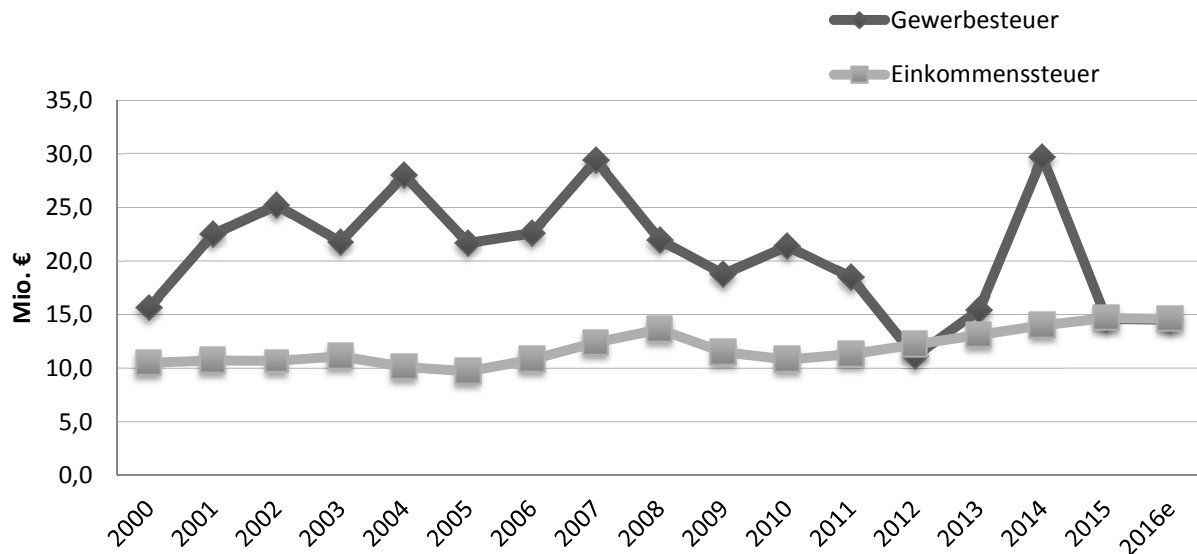


Abbildung 18: Gemeindliches Steueraufkommen aus Gewerbe- und Einkommenssteuer 2000-2016 (Stadt Kronberg i. T. 2017)

Stadtentwicklungspolitik ist für beide Steuerquellen wichtig: Durch die Wohnraumschaffung wird mit dem Zuzug von Familien und Personen im erwerbsfähigen Alter die Einnahmehase für die Einkommenssteuer stabilisiert. Die hohen Schwankungsraten bei der Gewerbesteuer sind hingegen darauf zurückzuführen, dass nur wenige Firmen den Großteil der Steuereinnahmen erwirtschaften. Durch die Ansiedlung weiterer Firmen kann hier die Gesamtvolatilität verringert werden.

2.3 Natur und Landschaft

Kronberg im Taunus ist Teil der Stadtregion Frankfurt in Hessen und in einer landschaftlich attraktiven Lage am Fuße des Vordertaunuskamms gelegen. Mit seinen Ortsteilen Kronberg, Schönberg und Oberhöchstadt wird es naturräumlich von den bewaldeten Kämmen des Hohen Taunus und den offenen Tälern des Vortaunus geprägt. Nur die fruchtbaren Ackerfluren südöstlich von Oberhöchstadt sind dem Main-Taunus-Vorland zuzurechnen. Die Gesamtfläche des Stadtgebiets beträgt 18,62 km² (UVF 2000).

Knapp 40 % des Stadtgebietes sind bewaldet. Ein Großteil dieser Flächen konzentriert sich auf die im Norden gelegenen Taunushänge. Die von Nordwest nach Südost verlaufenden Höhenzüge werden durch die Talzüge von Rentbach, Sauerbornsbach und dem Westerbach mit seinen Nebenbächen gegliedert. Die Tallagen weisen ein kleinstrukturiertes Mosaik aus Streuobst, Wiesen, Kleingärten und Bachauen auf, und bieten in Ergänzung zu den bewaldeten Höhenrücken des Altkönigs ein abwechslungsreiches Landschaftsbild.

Landwirtschaftliche Nutzungen konzentrieren sich hauptsächlich auf die ausgedehnten Wiesen- und Ackerfluren südlich von Schönberg und Oberhöchstadt. Durch das milde Klima im Windschatten des Taunus-Südrandes besteht eine besondere Lagegunst für Obstanbau, was sich in den zahlreichen Streuobstwiesen rund um Kronberg als historisches Kulturgut widerspiegelt. Zugleich begünstigt die besondere, klimatische Lage Kronbergs seine Ausweisung als staatlich anerkannter Luftkurort.

Die Freiflächen grenzen innerhalb des Naturpark Hochtaunus. Drei Gebiete sind als Naturschutzgebiete und z. T. als FFH⁵-Gebiete ausgewiesen, namentlich „Altkönig“, „Hinterste Neuwiese bei Kronberg“ und „Waldwiesenbachtal von Oberhöchstadt“. Des Weiteren gilt der Eibenhain an der

⁵ FFH-Gebiete sind spezielle europäische Schutzgebiete in Natur- und Landschaftsschutz, die nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie ausgewiesen wurden

Burg Kronberg als geschützter Landschaftsbestandteil. Von den in der Kronberg registrierten Baumbeständen sind mehrere Exemplare als Naturdenkmale ausgewiesen.

Der innerstädtische Bereich ist vor allem für die Burg Kronberg, die historische Altstadt sowie für die herrschaftlichen Villen aus der Zeit der vorigen Jahrhundertwende mit ihren parkähnlichen Gärten bekannt. Bemerkenswert ist der öffentliche Stadtpark, der im Zuge der Niederlassung von Victoria Kaiserin Friedrich in Kronberg als Denkmal für den verstorbenen Kaiser Friedrich III angelegt wurde. Fußläufig in wenigen Minuten von der Altstadt zu erreichen, weist der „Victoriapark“ einen beeindruckenden alten Baumbestand, große Wiesenflächen, Teiche, sowie ein weitläufiges Wegenetz auf einer Gesamtfläche von 16 ha auf. Als weitere, öffentliche Parkanlagen sind der Quellenpark im Kronthal, der auch Bestandteil der Regionalparkroute um Kronberg ist, sowie der Rathausgarten an der Villa Bonn zu nennen. Darüber hinaus weist das Stadtgebiet eine überdurchschnittliche Anzahl von Bäumen auf, von denen alleine ca. 5.000 in städtischem Eigentum stehen. In der Summe weist die Stadt Kronberg einen überdurchschnittlichen Grün- und Freiflächenanteil auf, der seinem Ruf als „grüne Stadt“ besonders gerecht wird.

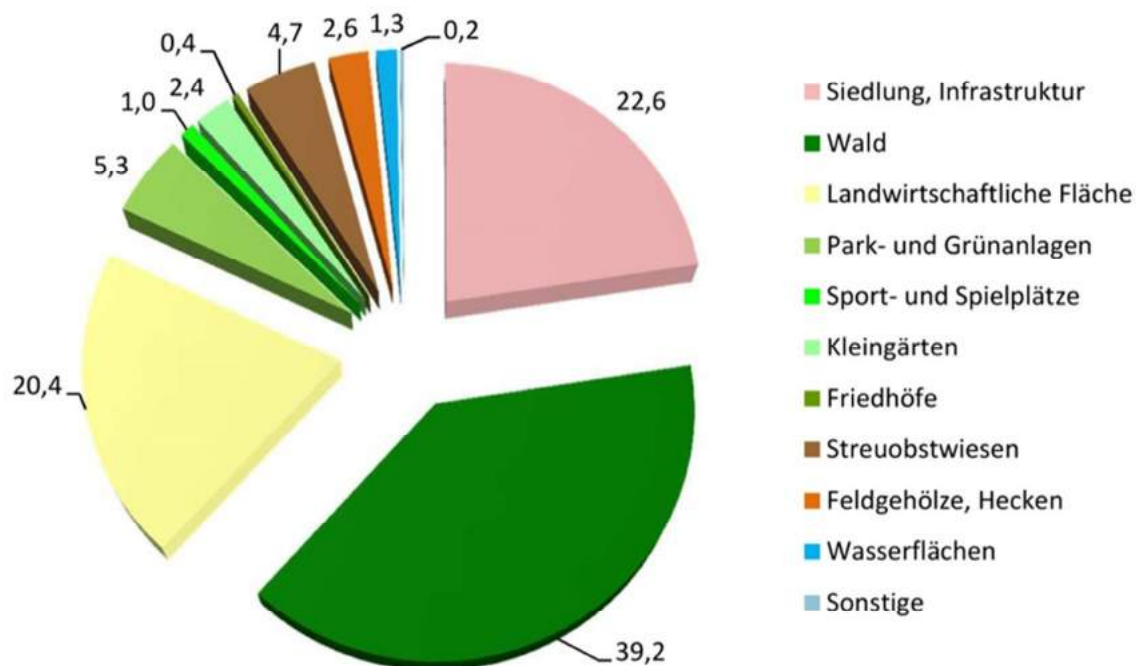


Abbildung 19: Prozentuale Flächenanteile der Biotop und Nutzungstypen am Kronberger Stadtgebiet⁶

Planungserfordernis

Die Landschaft in und um Kronberg macht die Stadt zu einem attraktiven Wohn- und Erholungsort in der Region. Diesen Standortfaktor gilt es auch weiterhin zu fördern und zu nutzen. Dabei ist Landschaft gemäß dem geltenden Bau- und Naturschutzrecht sowohl aufgrund ihres Eigenwertes als auch als Lebensgrundlage für den Menschen nachhaltig zu sichern. Dies schließt den Erhalt der biologischen Vielfalt, die Wahrung eines intakten Naturhaushaltes, die Förderung der Landschaft zum Zwecke der Naherholung, sowie die Sicherstellung eines gesunden und qualitätsvollen Wohnumfeldes mit ein. Das bedeutet im Übrigen auch, Landschaft nicht nur zu bewahren, sondern auch weiterzuentwickeln, etwa um vorhandene Defizite zu beseitigen oder um handlungsfähig mit Blick auf künftige Anforderungen der Stadtentwicklung zu bleiben. Ebenso bedürfen Eingriffe in Natur und Landschaft einer systematischen Interessenabwägung, was angesichts zunehmend konkurrierender Nutzungsansprüche an die Fläche unerlässlich ist.

Ein Stadtentwicklungskonzept, das die konkurrierenden Nutzungsansprüche in Beziehung zueinander setzt und entsprechende Konflikte und Synergien herausarbeitet, bietet hierfür eine wichtige Ent-

⁶ Quelle: Landschaftsplan UVF, 2000, eigene Erhebungen 2015

scheidungsgrundlage. Des Weiteren schließt das Stadtentwicklungskonzept eine Lücke zwischen dem grobkörnigen Maßstab des RegFNP und dem meist parzellenscharfen Maßstab in der Bauleitplanung. Der im Jahr 2000 beschlossene Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt, der als Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, trifft zwar weitere, zum RegFNP ergänzende Aussagen, dennoch reicht auch diese Unterlage nicht aus, um die auftretende Maßstabslücke adäquat zu schließen. Zudem gilt der Landschaftsplan in großen Teilen inzwischen als veraltet, da seit seiner Rechtskraft keine Fortschreibung mehr erfolgt ist.

2.4 Planungsgrundlagen

Grundlage und Ergänzung des Stadtentwicklungskonzeptes sind bereits durchgeführte teilträumliche Untersuchungen und Gutachten. Ebenso wurden mehrere Dokumente von übergeordneten Behörden und insbesondere dem Regionalverband genutzt. Die wichtigsten sind im Folgenden kurz beschrieben:

Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept

Für den Einzelhandelsstandort Kronberg wurde 2010-2012 ein Einzelhandelsgutachten für Kronberg im Taunus erstellt. Basierend auf diesem Gutachten wurde durch die Stadtverwaltung ein Zentrenkonzept erarbeitet (Stadt Kronberg i. T. 2013), das die wichtigsten Aussagen des Gutachters zusammenfasst und darüberhinausgehende Zielsetzungen für die einzelnen Standorte formuliert und auch Maßnahmen in den Ortskernen vorschlägt. Das Zentrenkonzept orientiert sich an den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes und spezifiziert diese für Kronberg im Taunus. Darüber hinaus formuliert es Zielsetzungen für kleinere Teilbereiche, die über die zentralen Versorgungsbereiche in der Beikarte 2 des RegFNP hinausgehen.

Für den Ortskern Schönberg wurde im Zusammenhang mit dem Immobilienkonzept eine Untersuchung der Fachbereiche Stadtentwicklung sowie Bauen und Facilitymanagement durchgeführt. Diese wurde ergänzt durch eine verkehrswissenschaftliche Untersuchung durch Studierende der Hochschule Mittelhessen. Die Altstadt Kronbergs ist durch die Sanierungsphase gut untersucht. Fragen zur Verkehrsführung wurden zusätzlich durch eine von der Hochschule Mittelhessen begleitete hausinterne Untersuchung diskutiert, eine Testphase für eine veränderte Verkehrsführung in der Altstadt soll Mitte 2018 stattfinden. Auch für den Ortskern Oberhöchstadt liegt eine ältere städtebauliche Untersuchung vor. Für alle Kernbereiche gilt, dass Maßnahmen bereits formuliert wurden und die Handlungsansätze bereits relativ klar umrissen sind. Daher wurde auf eine Einbeziehung der Ortskerne in das Stadtentwicklungskonzept verzichtet.

Oberhöchstadt Süd als Pilotprojekt Innenentwicklung in Gewerbegebieten (PIG)

Für das Gewerbegebiet Oberhöchstadt-Süd wurden 2012 mit der durch den Regionalverband angeregten und finanzierten PIG-Studie (Pilotprojekt Innenentwicklung in Gewerbegebieten) ebenfalls Maßnahmen formuliert. Daher wurde dieser Bereich nicht erneut näher untersucht.

Wohnraumbedarfsprognose und Wohnungsmarktbericht Institut Wohnen Umwelt

Mit der durch den Magistrat beauftragten Wohnraumbedarfsprognose (IWU 2013a) und der Wohnungsmarktanalyse (IWU 2013b) wurde die Grundlage für das Stadtentwicklungskonzept gelegt. Die Bedarfsprognose beruht auf unterschiedlichen Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung.

Kleinräumiges Monitoring Regionalverband

Ebenfalls durch den Regionalverband durchgeführt wurde das Kleinräumige Monitoring, das anonymisierte Bevölkerungsdaten grafisch und räumlich darstellt. Damit können Karten erstellt werden, die zum Beispiel zeigen, wo Menschen welcher Altersgruppe wohnen, wo in Kronberg viele Umzüge stattfinden und in welcher Entfernung Kinder zu Betreuungseinrichtungen und Spielplätzen wohnen. Die vorliegenden Karten sind aus dem Jahr 2015.

Regionales Monitoring Regionalverband

Der Regionalverband führt ein jährliches Monitoring mit statistischen Auswertungen durch, allerdings nicht jährlich auf Gemeindeebene. Der vorliegende Bericht kann auf die aktuellen, gemeinde-

scharfen Daten für das Jahr 2016 zurückgreifen, aber auch ältere Ausgaben wurden verwendet, da unterschiedliche Auswertungen gemacht wurden.

Landschaftsplan UVF

Der vom früheren Umlandverband Frankfurt herausgegebene Landschaftsplan UVF (2000) ist auch weiterhin als Fachplan des Naturschutzes gültig und in der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der daraus stammende, digitale Datensatz einer für Kronberg flächendeckend durchgeführten Biotoptypenkartierung wurde für das Stadtentwicklungskonzept in Teilen aktualisiert und als landschaftliche Bewertungsgrundlage herangezogen.

3. Baustein Wohnen

Der Baustein Wohnen ist strukturiert durch die Teilthemen Außen- und Innenentwicklung. Basierend auf den Nachfragepotentialen nach Wohnraum und den politischen Zielsetzungen wurden die Möglichkeiten zur Wohnraumschaffung und Angebotserweiterung untersucht. Die Argumente für oder wider die Entwicklung von Teilflächen, neuen Baugebieten oder Nachverdichtung im Bestand sind jeweils dargelegt und stellen eine Entscheidungsgrundlage für die Politik dar.

Diskussion in der Bürgerbeteiligung

Die Notwendigkeit der Wohnraumschaffung war besonders zu Beginn des Beteiligungsverfahrens eine der meistdiskutierten Fragen. Einzelne Teilnehmer wollten eine Notwendigkeit gar nicht anerkennen und sahen jede Form von Wachstum negativ. Die weitere Arbeit in der Arbeitsgruppe Wohnen basierte denn auch stets auf der Annahme, dass vielleicht weiterer Wohnraum nötig sei, die Entscheidung darüber wurde jedoch bewusst der Politik überlassen (Stichwort Abwägungsmaterial). In der Betrachtung der Flächenpotentiale war eine wichtige Fragestellung, wodurch sich der Charakter Kronbergs auszeichnet und mit welcher Art von Entwicklung dieser gestärkt oder geschwächt würde. Auch der Begriff „bezahlbarer Wohnraum“ wurde regelmäßig diskutiert, verbunden mit der Frage, für wen welche Art von Wohnraum bezahlbar sein sollte. Dabei wurde Wohnen für Familien als ein wichtiger Aspekt dargestellt

Grundlage für die räumliche Planung

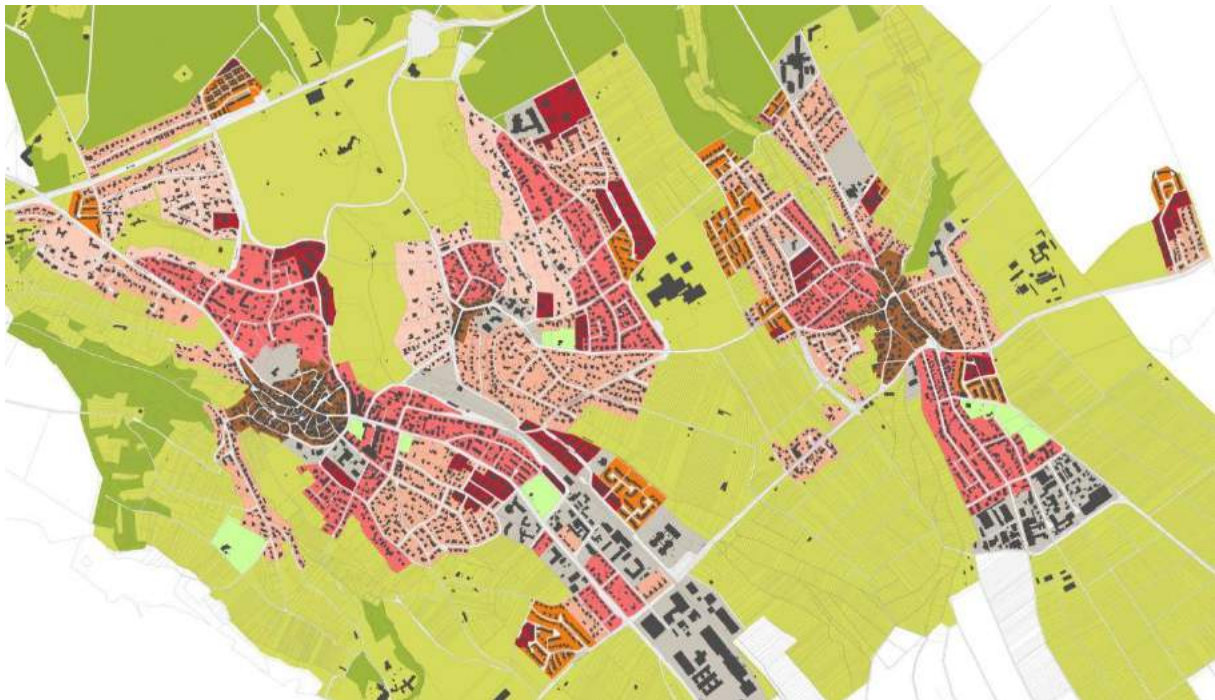


Abbildung 20: Bestandsstruktur der Wohngebiete, siehe Anhang

Aus der Diskussion - Wie kann Kronberg seinem Charakter entsprechend entwickelt werden? erwächst die Notwendigkeit die Bestandsstruktur näher zu betrachten. Abbildung 20: Bestandsstruktur der Wohngebiete zeigt differenziert die Einteilung in Gebietskategorien bzgl. der Bauformen. Je dunkler der Rotton desto dichter die Baustruktur.

Ohne auf die einzelnen Differenzierungen in der Karte näher einzugehen, wird durch die unterschiedliche Farbgebung deutlich, dass Kronberg keinesfalls nur aus einer lockeren, niedrig dichten Bebauung besteht. Zwar dominieren Gebiete mit freistehenden Einfamilienhäusern gemeinsam mit den Gebieten der Villenbebauung auf großen Grundstücken. Dennoch finden sich auch zahlreiche Gebiete mit gemischten Baustrukturen, dichte Reihenhaussiedlungen und Gebiete, die durch Geschosswohnungsbau geprägt werden.



Foto: Straßenszene mit Ein- und Mehrfamilienhäusern

3.1 Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (§1) schreibt den Gemeinden vor, die Entwicklung innerstädtischer Wohnflächenpotentiale prioritär zu bearbeiten. Dabei müssen die Gemeinden bei der Aktivierung von Wohnbauflächen im Außenbereich nachweisen, dass der Flächenbedarf nicht durch Innenentwicklung gedeckt werden kann. Innenentwicklung meint dabei die Aktivierung baulicher Potentiale durch Anbau und Aufstockung, aber auch die Potentiale durch Nachverdichtung, also den Neubau von Gebäuden auf bisher nicht genutzten Grundstückteilen. Als Informationsbasis dient der Stadt Kronberg ein datengestütztes Werkzeug, das durch den Regionalverband zur Verfügung gestellt wurde. Basierend auf der Auswertung von Geodaten werden dabei Grundstücke, die zu weniger als 15% (vgl. Abbildung 21, grüne Flächen) oder gar nicht bebaut (vgl. Abbildung 21, rote Flächen) sind, digital dargestellt. Die Stadt Kronberg selbst gibt dann eine Einschätzung dazu ab, ob die Fläche tatsächlich ein Potential darstellt.

Dabei stellt sich heraus, dass ein hoher Anteil des Stadtgebietes mit Bebauungsplänen rechtlich gefasst ist, die meist das Planungsziel hatten, den Bestand zu erhalten und nur wenige Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Diese Flächen haben aktuell also kein Potential. Grund dafür ist auch, dass viele der Gebiete ehemals sehr große Grundstücke mit repräsentativen Villen waren, die sukzessive unterteilt und in Bauland mit kleineren Grundstücken umgewandelt wurden. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in den Baufertigstellungen in der Nachwendezeit wider (vgl. Abbildung 13). Die gesamte Steigerung im Bereich der Baufertigstellungen erfolgte seinerzeit im Bestand.

Wohnraumschaffung allein durch Innenentwicklung?

Wie können die Potentiale der Innenentwicklung aktiviert werden? Baulich sind die grundsätzlichen Möglichkeiten auf Gebäudeebene die Aufstockung oder der Anbau, auf Grundstücksebene die Nachverdichtung. Dabei besteht eine Differenz zwischen den subjektiv vorhandenen Potentialen und denen, die tatsächlich aktiviert werden können. Hinderungsgründe können beispielsweise ein herausragender Baumbestand, die Nähe zu Einzeldenkmälern, die Topographie, die technische und verkehrliche Erschließung oder eine Infrastrukturanlage sein. Faktisch ist das Thema Innenentwicklung, insbesondere verbunden mit Nachverdichtung, ein konfliktreiches Feld in Kronberg. Aufgrund des hohen Grades an privatem Grün steht dieses meist in Konflikt mit der Hebung von Flächenpotentialen im Innenbereich.



Abbildung 21: Innenentwicklungspotentiale GIS-Auswertung Regionalverband

Gerade die Potentiale durch Anbau und Aufstockung werden in den Vordergrund der kommunalen Flächenentwicklung gerückt und oft als relativ umfassend dargestellt (z.B. Technische Universität Darmstadt und Pestel Institut 2015). Dabei sind durch Anbauten und Aufstockungen Fragen des Brandschutzes, des Nachbarschutzes und der notwendigen Stellplätze verbunden, um nur einige zu nennen, die hier hemmend wirken können, unabhängig von den Baukosten. In Kronberg stehen dem konkret die Restriktionen entgegen, die sich daraus ergeben, dass - wie erwähnt - der Innenbereich zum großen Teil durch Bebauungspläne belegt ist und oft wertvoller Baumbestand vorhanden ist.

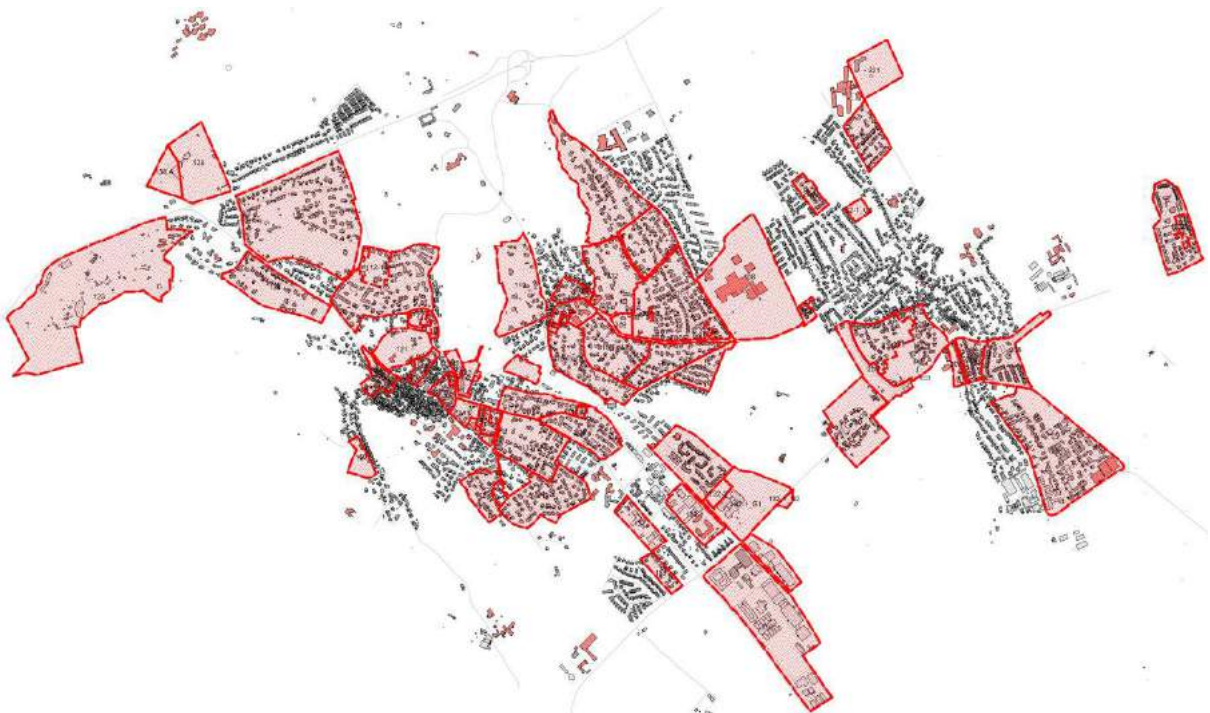


Abbildung 22: Bebauungspläne in Kronberg

Die Aufhebung einzelner dieser Pläne wäre eine Option, um die Innenentwicklungspotentiale zu aktivieren. Dadurch könnten möglicherweise signifikante Zahlen von Wohneinheiten geschaffen

werden, allerdings vor allem durch Nachverdichtung. Begleitend wäre es möglich, durch städtische Satzungen weiterhin eine Handhabe gegen maßstabssprengende Bauten zu haben und besonders bei Mehrfamilienhäusern die städtebauliche Gestaltung von Zufahrten und Stellplatzanlagen stärker zu regeln. Aufgrund der damit verbundenen Nachverdichtung wird diese Möglichkeit als zeitaufwendig und konfliktträchtig eingeschätzt. Eine Verfahrensdauer von mehreren Jahren ist zu erwarten. Daher stünden diese Potentiale selbst bei einer Willenserklärung der Politik nicht für den kurzfristigen Bedarf zur Verfügung. Die Umsetzung ist wiederum stark abhängig vom Interesse der Eigentümer, überhaupt zu handeln. Bereits heute werden einzelne Potentialflächen nicht ausgenutzt. Die Stadt kann hier also Angebote machen. Ob diese genutzt werden, ist aber unklar.

Im Vergleich dazu ist die Umsetzung von Bauvorhaben in Neubaugebieten innerhalb der höchsten Nachfragephase (bis 2020) wesentlich wahrscheinlicher, wenn denn die Verfahren zügig zum Abschluss gebracht werden. Unter Berücksichtigung der regionalen Nachfrage ist eine Doppelstrategie empfohlen: die Aktivierung von Neubaupotentialen und der schrittweise Abbau übermäßig restriktiver Bebauungspläne. Auch kleinere Arrondierungen durch sogenannte Innenbereichssatzungen sind möglich. Hierbei werden dem §34 BauGB folgend Satzungen erlassen, die untergeordnete Siedlungsteile, die derzeit planungsrechtlich Außenbereich sind, dem Innenbereich zuordnen.

Schwerpunkte Innenentwicklung Bürgerbeteiligung

Wie oben erwähnt sind große Teile des bebauten Stadtgebietes durch Bebauungspläne geregelt, in Abbildung 22 die rot markierten Bereiche. Im täglichen Umgang der Verwaltung mit Bauanfragen stellt sich regelmäßig die Schwierigkeit heraus, die Bebauung den heutigen Anforderungen der Bauherren entsprechend zu gestalten. In der Bürgerbeteiligung wurden daher städtische Teilstrukturen, die besonders repräsentativ für Kronberg außerhalb der Altstadt sind, untersucht: aufgelockerte Einfamilienhausgebiete und Stadterweiterungen der Nachkriegszeit. Besonders letztere müssen den heutigen Anforderungen an Wohnraum durch Anbauten oder Aufstockung angepasst werden. Auch wurden exemplarisch Teilbereiche, die durch B-Pläne belegt sind, auf ihre Möglichkeiten der Innenentwicklung hin untersucht. Hinzu kommen weitere Teilflächen, die im sogenannten unbeplanten Innenbereich liegen. Grundlage für eine Systematisierung der tatsächlich vorhandenen Potentiale bieten die Untersuchungskarten des Regionalverbandes. Die orangefarbenen Tabellen fassen das Meinungsbild in der Bürgerbeteiligung zusammen.

Flächendarstellung Innenentwicklung

Die nachfolgende Abbildung zeigt die innerhalb des Stadtgebietes untersuchten Flächen, in denen ein Handlungsbedarf besteht. Dabei wird in der Flächendarstellung in zwei Bereiche unterschieden, der beplante Innenbereich - hellrot dargestellt, und der unbeplante Innenbereich, dunkelrot dargestellt. In Tabelle 2 und Tabelle 3 sind die jeweiligen Potentialflächen mit Umsetzungsoptionen zur Aktivierung aufgelistet. Exemplarisch wurden an Hand des Bebauungsplangebietes Guaitapark und den Siedlungen Am Schafhof/Schmiedeberger Straße sowie des Mainblicks die Potentiale der Innenentwicklung diskutiert. Wenn auch nicht immer eins zu eins vergleichbar, sind Grundsätze erkennbar, die auf andere Gebiete übertragen werden können. Diese Grundsätze der Innenentwicklung wurden im Rahmen des Bürgerbeteiligungsprozesses in den Arbeitsgruppen diskutiert und sind unter 3.3 auf Seite 35 zu finden.

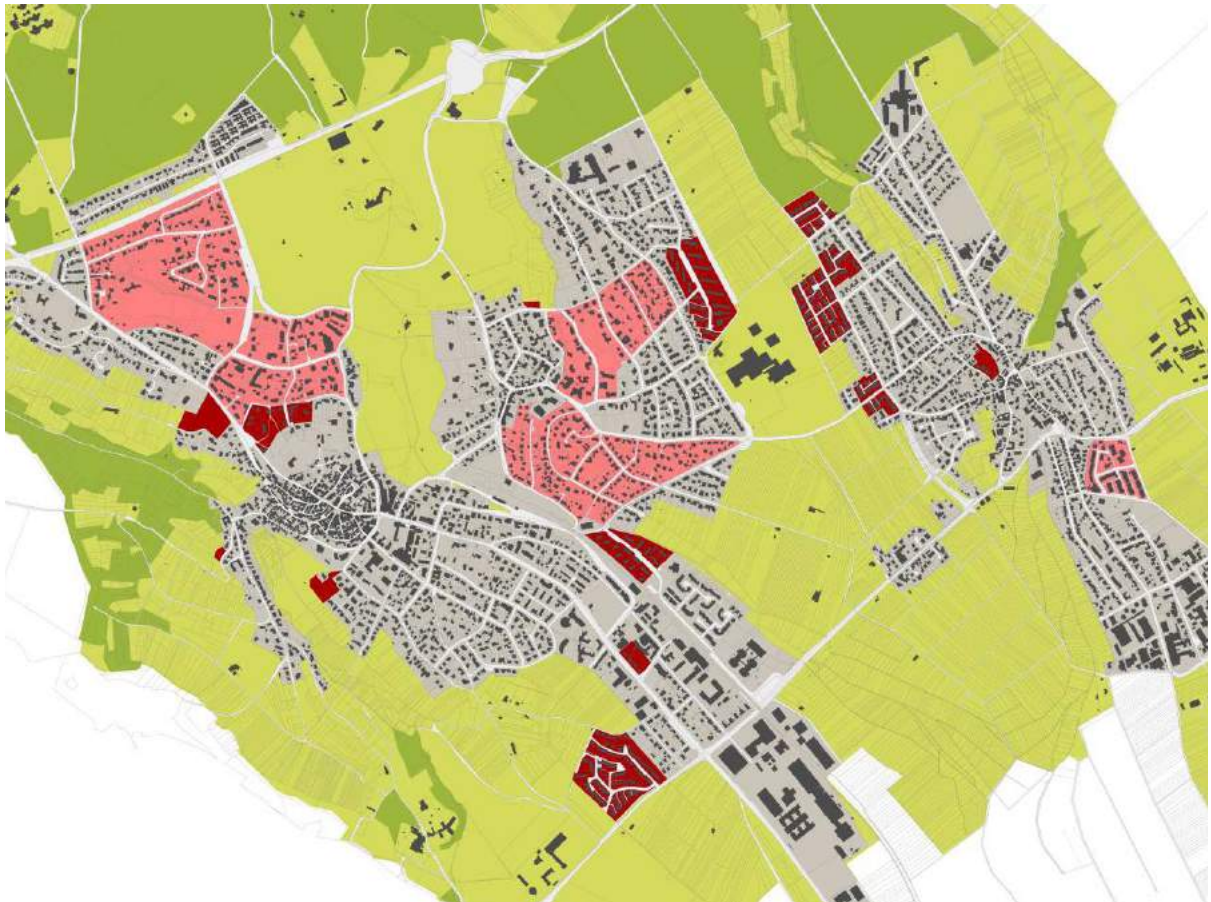


Abbildung 23: Wohnbaupotentiale Innenentwicklung, siehe Anhang



Foto: Grüneinfassung Straßenraum Königsteiner Straße

Tabelle 2: Wohnbaupotentiale unbeplanter Innenbereich

Wohnbaupotential	Lage	Verfahrensoptionen zur Aktivierung
Flächenpotentiale und Aufstockung	Siedlung „Mainblick“ in Schönberg	Aufstellung B-Plan, ggf. einfacher B-Plan, Regelung von Bauhöhen (TH, FH, Attika) sowie Grünordnung und Neuordnung öffentlicher Raum
Anbau und Aufstockung/Dachausbau	Siedlung „Am Schafhof“ in Kronberg	Aufstellung B-Plan, ggf. einfacher B-Plan, Regelung von Bauhöhen (TH, FH, Attika) und Baufluchten/Vorgärten
Anbau und Aufstockung/Dachausbau	Siedlung Fichtenstraße/ Ulmenweg in Oberhöchstadt	Aufstellung B-Plan, ggf. einfacher B-Plan, Regelung von Bauhöhen (TH, FH, Attika) und Bauflucht/Vorgärten
Aufstockung	Freiherr-vom-Stein-Straße in Kronberg	Grünordnung und Neuordnung öffentlicher Raum
Flächenpotential	In den Borngärten in Oberhöchstadt	2. Reihe entlang unterirdischem Bachlauf, Erschließung nicht geregelt, ggf. vereinfachte Umlegung, Aufstellung einfacher Bebauungsplan
Flächenpotentiale Arrondierung	Pfaffenstück in Kronberg	Einbeziehungssatzung Außenbereich in Innenbereich Arrondierung (vgl. A 3 Außenentwicklung) Teilabgrenzung Rathausgarten
Flächenpotentiale Arrondierung	Königsteiner Straße Nr. 7 zwischen Königsteiner Straße und Philosophenweg	Innenbereichssatzung Einbeziehung Außenbereich in Innenbereich zur Arrondierung, hoher Baumbestand, Entwicklungsmöglichkeit bei Wunsch zu untersuchen
Kleinere Arrondierungen	Am Burgweg nördlich der Burg, Buchholzweg in Kronberg und Im Brühl in Schönberg	Innenbereichssatzung Einbeziehung Außenbereich in Innenbereich zur Arrondierung

Tabelle 3: Wohnbaupotentiale beplanter Innenbereich

Wohnbaupotential		Bebauungsplan	Verfahrensoptionen zur Aktivierung
Aufstockung, Nachverdichtung		120 Guaitapark	Regelungsbedarf vorhanden, ggf. Teiländerung mit Ausweisung von Bauflächen (Kreuzenäckergeweg/Königsteiner Str.) oder Aufhebung i.V.m. Innenbereichssatzung
Aufstockung, Nachverdichtung		315 Südlich der Friedrichstraße	Aufhebung B-Plan in Verbindung mit Grünordnungssatzung
Aufstockung, Nachverdichtung		312 Im Brühl	Regelungsbedarf vorhanden aufgrund der bestehenden Baustruktur und untersch. Geschosßigkeiten Sehr geringe Ausnutzung. Teiländerung oder Neuaufstellung
Aufstockung, Nachverdichtung		311 Albanusstraße	Aufhebung B-Plan in Verbindung mit Grünordnungs- und Vorgartensatzung
Aufstockung und Anbau	205 Ziegelhütte	Ggf. Änderung B-Plan, Regelungen zu Anbauten und Höhen/Staffelgeschoss	

Analysebeispiel Bebauungsplan Guaitapark



Foto: Straßenraum im Bereich B-Plan Guaitapark mit eingeschossiger Bebauung rechts

Das im B-Plan Guaitapark gelegene Gebiet, teilweise auch als Kronberg-Nord bezeichnet, ist gekennzeichnet durch eine aufgelockerte Bebauung und einen hohen Anteil an Grünbeständen. Da der Bebauungsplan teilweise sehr restriktiv ist, wurde untersucht, inwieweit eine Lockerung der Rege-

lungen weiterhin gebietsverträglich wäre. Abbildung 24 zeigt die GIS-basierte Auswertung der Bestandssituation innerhalb der Gültigkeit des B-Plans Guaitapark. Die gelb markierten Flächen stellen Grundstücke dar, die mit weniger als 15% ihrer Fläche bebaut sind. Rot markierte Flächen stellen potentielle Baugrundstücke dar. Die bereichsweise festgesetzten Ausnutzungskennziffern (GRZ= Grundflächenzahl, GFZ= Geschoßflächenzahl), sind jeweils benannt. Orangerfarbig umrandet sind darüber hinaus die Gebiete in denen eine I-Geschossigkeit vorgeschrieben ist. In diesen Bereichen wird die geringe Ausnutzung der Grundstücke besonders deutlich.



Abbildung 24: B-Plan Guaitapark Potentialflächen

Ungewöhnlich ist allerdings, dass selbst in den Bereichen in denen eine II-Geschossigkeit aufgrund der Festsetzung möglich wäre, die GFZ teilweise geringer als die zweifache GRZ ist, was bedeutet, dass rein rechnerisch keine zwei Vollgeschosse errichtet werden können. Um den Anforderungen der Regionalplanung gerecht zu werden, müsste demzufolge der Bebauungsplan aufgehoben oder geändert werden. Der Planungsanlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes waren seinerzeit vor allem großmaßstäbliche Mehrfamilienhäuser, wie sie entlang der Victoriastraße/Merianstraße vorzufinden sind. Es müsste eingehend geprüft werden, ob die Aufhebung des Plans zur Folge hätte, dass maßstabssprengende Bauten dann gemäß § 34 BauGB zulässig wären. In der Diskussion der Arbeitsgruppe Wohnen wurde eine höhere Ausnutzung vor allem für zwei Vollgeschosse als möglich angesehen. Damit einhergehen muss allerdings auch eine Überprüfung der Geländeverhältnisse, da bei stark abfallenden Grundstücken, eine rein rechnerische II-Geschossigkeit erreicht werden kann, allerdings ein III-geschossiges Erscheinungsbild von Fassaden an der Talseite die Folge sein kann. Dies lässt sich über Festsetzungen der Gebäudehöhen, insbesondere der Traufhöhen verhindern. Bezüglich mögli-

cher Flächenpotentiale sind in der Abbildung Flächen blau schraffiert, die kein Baurecht aufweisen, also auf denen keine überbaubaren Flächen ausgewiesen sind. In der Diskussion wurde ein Lückenschluss entlang der Königsteiner Straße insbesondere auf Grund der vorhandenen Erschließung als sinnvoll und verträglich erachtet. Eine Bebauung in zweiter Reihe südlich der Guaitastraße wurde hingegen als kritisch angesehen, zum einen wegen eines erhöhten Erschließungsaufwandes, aber vor allem aufgrund der üppigen Baumbestände, wie die nachfolgenden Darstellungen verdeutlichen.

Landschaft und öffentlicher Raum

Das Gebiet weist abschnittsweise einen sehr hohen Anteil an straßenbildprägenden Sträuchern, Großbäumen und Hecken auf. Durch die lockere Bebauung bei vergleichsweise großflächigen Vor- und Hintergärten sind die Übergänge zu Wald fließend.

Das ca. 7,5 ha große Grundstück des Park ter Meer nimmt in dem Gebiet eine gesonderte Stellung ein: Die Fläche ist als denkmalgeschützter Landschaftsgarten angelegt, der für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Das Areal umfasst neben dem Gebäudebestand ein abwechslungsreiches Mosaik aus parkartigen Strukturen mit Gartenflächen, exotischen Sträuchern und Bäumen, das fließende Übergänge zur freien Landschaft aufweist. Allerdings wurde der Parkpflege längere Zeit vernachlässigt und wird derzeit Stück für Stück in den ursprünglichen Zustand zurückgeführt, wobei sowohl der Naturschutz als auch die Denkmalpflege eingebunden sind. Ein Abschnitt des Winkelbachs verläuft über das Gelände und es ist von einem hohen Lebensraumpotential für Pflanzen und Tiere auszugehen. Das Areal ist nicht zuletzt wegen seiner großzügigen Freiflächengröße und den vielfältigen Biotopstrukturen im Landschaftsplan (UVF 2000) als Trittsteinelement für den innerstädtischen Biotopverbund ausgewiesen.

ZUSAMMENFASSUNG DISKUSSION BÜRGERBETEILIGUNG

Wichtig!

Bestehende Bebauungspläne, die kein bzw. nach heutigen Gesichtspunkten zur Innenentwicklung nur sehr einschränkend Baurecht für einzelne Grundstücke zulassen, sollen geändert bzw. aufgehoben werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll dabei immer dem Gebietscharakter entsprechen und diesen nicht wesentlich verändern. Erhaltenswerte, prägende Grünstrukturen sind zu berücksichtigen.

3.2 Innenentwicklung in Siedlungen der Nachkriegszeit

In Kronberg erfolgten in den Jahren 1950-1970 diverse Stadterweiterungen und Arrondierungen. Darunter befinden sich interessante Beispiele kompakter Siedlungen mit Einfamilienhäusern, wie die jüngst unter Ensembleschutz gestellte Siedlung „Roter Hang“, oder auch die terrassenartige Anlage am Gelben Weg, sowie am Mainblick. Hier finden sich kompakte Lösungen zur Eigenheimbildung, die auch heute als Vorbild für die Schaffung von Wohnraum auf kleineren Grundstücken stehen. Praktisch die gesamte Phase ablesen kann man in den Straßen rund um „Am Schafhof“, in denen sich Doppelhäuser der 60er Jahre genauso befinden wie Bungalows und Mehrfamilienhäuser der 70er Jahre. Einen ähnlichen Mix stellen die Bauten rund um die Straße „Mainblick“ dar, wo Bungalows, dreigeschossige Mehrfamilienhäuser und ein 8-geschossiges Punkthochhaus zu finden sind. Beide Instrumente der Innenentwicklung, Nachverdichtung und An- und Umbau, können hier untersucht werden, daher wurden diese beiden Bereiche exemplarisch analysiert.

„Am Schafhof“

Dieses Beispiel kommt direkt aus der täglichen Verwaltungspraxis, da hier oft Anfragen zur Aufstockung und zum Anbau gestellt werden. Die Grundflächen der Doppel- und Reihenhäuser sind für heutige Verhältnisse relativ klein, so dass die Wohnflächen meist durch Dachaufbauten in Form von Gauben vergrößert werden. Städtebaulich wünschenswert wären hier aber andere Lösungen, für die allerdings die planungsrechtliche Situation des §34 BauGB keine Möglichkeit bietet. Daher wurden testweise Erweiterungsmöglichkeiten skizziert und in der Arbeitsgruppe Wohnen vorgestellt. Einen weiteren Handlungsansatz bietet die Gestaltung der öffentlichen Räume und die wenig effiziente Bodennutzung durch Garagenanlagen. Hier wurden auch Testentwürfe zur Nachverdichtung gemacht.

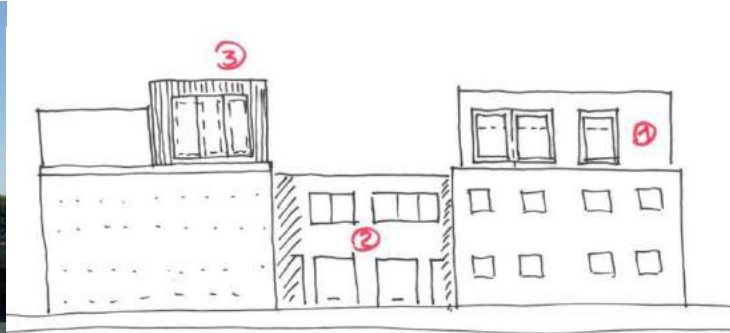


Abbildung 25: „Am Schafhof“ Aufstockungsmöglichkeiten der Doppelhäuser

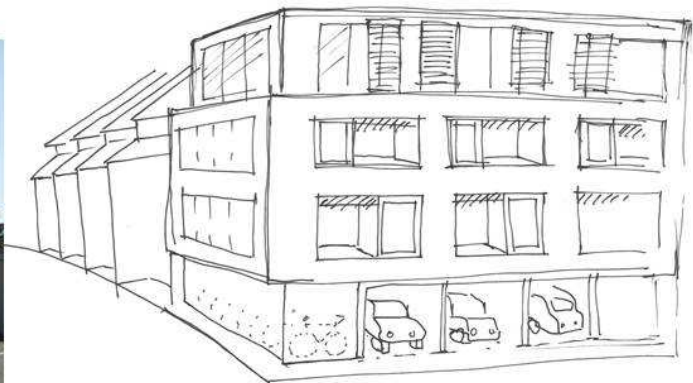


Abbildung 26: „Am Schafhof“, Reihenhäuser und Skizze zur Überbauung eines Garagenhofes



Abbildung 27: „Am Schafhof“, Aufstockung Bungalows und Garagen

Landschaft und öffentlicher Raum

In der Arbeitsgruppe Landschaft wurden die Begrünung und die Gestaltung öffentlicher Räume genauer analysiert. Grünstrukturen treten bei überwiegend geschlossener Wohnbebauung mit kleinen Vorzonen im Straßenraum deutlich zurück. Auffällig ist dies insbesondere im Bereich von Bungalowanlagen, wo nur wenige bis gar keine unversiegelten Vorzonen bestehen. Selbiges gilt für die aus Sicht des Schutzgutes Boden ineffiziente Nutzung von Garagenhöfen. Hier sollten Begrünungspotentiale wie beispielsweise das Anlegen von Pflanzstreifen besser genutzt werden.

Zudem verdunkeln vereinzelt hohe Thujahecken den Straßenraum und lassen diesen monoton wirken. Hier ist auf eine Einhaltung der vorgegebenen Einfriedungshöhen in den Vorgartenbereichen zu achten. Des Weiteren sollten großformatige Bebauungen am Siedlungsrand keinen abrupten, sondern einen sanften Übergang zur freien Landschaft aufweisen. Die ist z. B. über eine abgestufte Bepflanzung mit Gehölzen möglich.

Mainblick

Die Siedlung Mainblick setzt sich aus in lockerem Abstand gesetzten, dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern, Bungalowtypen und einem 8-geschossigen Punkthochhaus mit einem Nebengebäude zur Versorgung, dem heutigen "Lädchen" zusammen. Der Straßenraum ist sehr breit und wirkt etwas überdimensioniert, Parken dominiert. Die Zwischenbereiche der Mehrfamilienhäuser sind grün, haben allerdings eher Durchgangscharakter. Daher wurden Ideen getestet, diese Räume durch Kopfbauten an den Mehrfamilienhäusern zu intimeren Rückzugsräumen für die Bewohner zu machen. Gleichzeitig bieten die Kopfbauten die Möglichkeit, die Siedlung nachzuverdichten ohne die Substanz der Gebäude zu verändern. Die Aufstockung der Häuser würde andere Brandschutzanforderungen und die Einrichtung eines Aufzuges nötig machen, was sich auf die Kosten der Bestandswohnungen auswirken würde. Auch hier bietet sich die Überbauung bestehender Garagenhöfe an. Die Stellplatzbedarfe könnten in einer Quartiersgarage abgedeckt werden, um den Straßenraum besser zu strukturieren und eine höhere Aufenthaltsqualität zu schaffen.



Abbildung 28: Luftbild Mainblick und Skizze Kopfbauten

Landschaft und öffentlicher Raum

Die am Mainblick bestehenden Freiflächen bestehen ausschließlich aus „Gemeinschaftsgrün“, also Grünflächen, die von den Anwohnern der umgebenden Mehrfamilienhäuser gemeinschaftlich zu nutzen sind. Ihre Anlage ist demnach weniger individuell, sondern einheitlich mit möglichst robusten und pflegeleichten Grünelementen gestaltet. Folglich bestehen die vor und zwischen den Gebäuden angelegten Freiflächen am Mainblick aus Gebrauchsrasen, Bodendeckern und einfacheren Schnitthecken. Punktuell gepflanzte Bäume und Baumgruppen runden das Gesamtbild ab. Auffällig ist der sehr breite Straßenraum, in dem das Parken dominiert. Die Einfassung des Straßenraums z. B. über Pflanzstreifen, wäre wünschenswert. Ebenso sollte die Freiflächen zwischen den Gebäuden mehr Aufenthaltsqualität erhalten, um als Rückzugsraum für Naherholung und Freizeit dienen zu können.

ZUSAMMENFASSUNG DISKUSSION BÜRGERBETEILIGUNG

Wichtig!	Den durch Generationswechsel und Sanierungserfordernissen geprägten Gebieten muss begegnet werden. Durch Regelwerke sollen Erweiterungen wie Dachausbau, Aufstockungen und Anbauten sinnvoll und gesteuert zugelassen werden. Positive gebietsprägende Eigenschaften dürfen dabei nicht verloren gehen. Teilweise bestehende starke Versiegelungsgrade durch Garagenhöfe und überdimensionierte Straßenräume sind zu reduzieren. Öffentliches und privates Grün sollte dabei stärker in den Vordergrund treten.
----------	---

3.3 Grundsätze der Innenentwicklung

Die mit unterschiedlichen Schwerpunkten erörterten Grundsätze sind durch die Verwaltung auf der Basis der in der Arbeitsgruppe geführten Diskussionen formuliert worden. Sie sollen der Stadtverordnetenversammlung und dem Magistrat zukünftig die Entscheidung über das ob und das wie von Vorhaben der Innenentwicklung erleichtern.

- 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 die 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 Geschosshöhe geht vor Neuversiegelung.
- 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.

3.4 Außenentwicklung

Für die Entwicklung neuer Baugebiete im Außenraum verfügt Kronberg aktuell über Flächenpotentiale im Regionalen Flächennutzungsplan von rund 18 ha, die im Einzelnen als mit „P“ gekennzeichnet untersucht wurden. Weitere Flächen, die untersucht wurden, sind als „A“ gekennzeichnet. Jede Fläche wurde mit einem Steckbrief versehen, von denen ein großer Teil auch mit den Bürgern besprochen und diskutiert wurde. Eine zusammenfassende Darstellung der Diskussion findet sich jeweils bei den einzelnen Flächen. Genannt werden Vorschläge, die bei einer Bebauung der Flächen Beachtung finden sollten. Die Zusammenfassung enthält explizit nicht die Diskussion darüber, ob die Flächen bebaut werden sollten (vgl. Vorbemerkung).

Anforderungen aus der Regionalplanung

Für die Entwicklung von Flächen im Regionalen Flächennutzungsplan existieren bestimmte Anforderungen. Dazu gehört auch der Nachweis, dass Potentiale der Innenentwicklung in ausreichender Weise geprüft worden sind. Aus regionalplanerischer Sicht sind dann Flächen bevorzugt zu entwickeln, die über eine regionale ÖPNV-Anbindung verfügen. Innerhalb 500m zu S-Bahn-Haltepunkten sind das Baugebiet Grüner Weg und die Schillergärten erreichbar. Der Grüne Weg stellt die derzeit größte, mögliche Entwicklungsfläche Kronbergs dar. Die Bereiche in Oberhöchstadt sind nur indirekt über die kreisweiten Buslinien mit dem regionalen ÖPNV verbunden. Für die Einwohnerdichte neuer Baugebiete bestehen Vorgaben aus dem Regionalplan Südhessen. Im Textteil heißt es (S. 30): „Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- Im ländlichen Siedlungstyp 25-40 Wohneinheiten je ha
- In verdichteter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha
- Im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha
- Im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.“

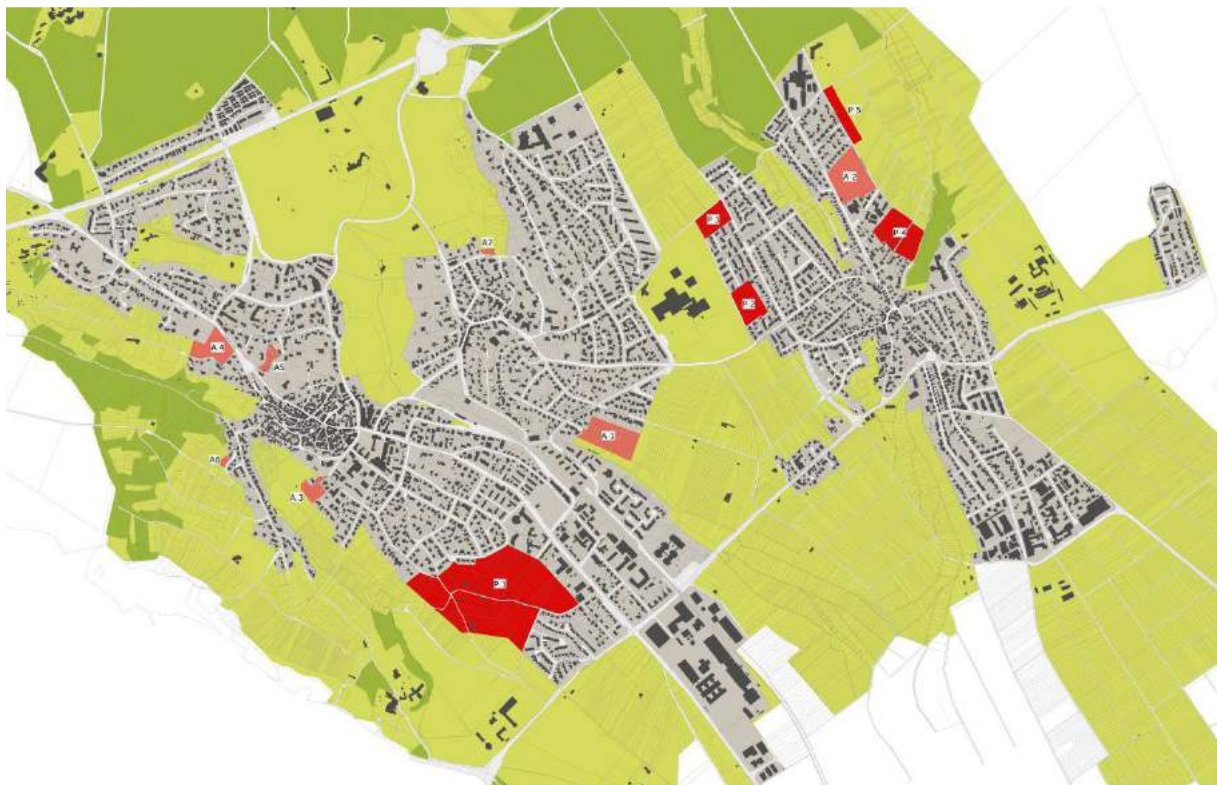


Abbildung 29: Flächenpotentiale Wohnbau Außenbereich, siehe Anhang

Kronberg gehört zum regionalen Verdichtungsbereich und fällt in die Kategorie „verstädterte Besiedlung“. Die Flächen am Grünen Weg und am Bahnhof fallen dabei in den Einzugsbereich von S-Bahn-Haltepunkten, so dass bei der Entwicklung von Flächen zwischen 35-50 bzw. 45-60 Wohneinheiten pro Hektar einzuhalten sind. Abbildung 29 und Tabelle 4 zeigen die untersuchten Potentialflächen im Stadtgebiet für die Ansiedlung neuer Wohngebiete im Außenbereich.

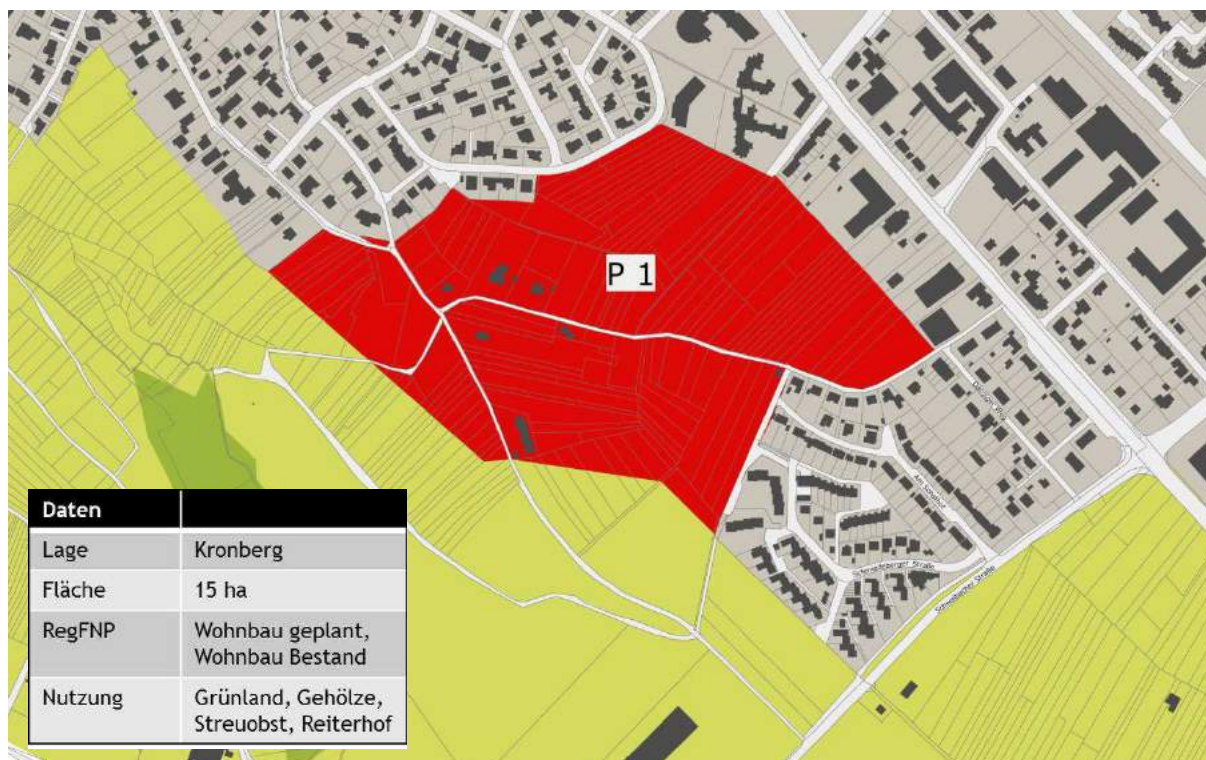
Tabelle 4: Wohnbaupotentiale Außenbereich

Wohnbaupotential	RegFNP	Fläche in ha	Dichtevorgabe Regionalplanung WE/ha
P1 Grüner Weg	Wohnbaufläche	12 ha	45-60
P2 Haide Nord	Wohnbaufläche	1,4 ha	35-50
P3 An der Sportwiese	Wohnbaufläche	1,1 ha	35-50
P4 Kirschgärten	Wohnbaufläche	2,4 ha	35-50
P5 Feldbergstraße	Wohnbaufläche	0,8 ha	35-50
A1 Altkönigblick	Grünfläche	2,4 ha	35-50
A2 Lindenstruth	Landschaft	2,2 ha	45-60
A3 Pfaffenstück	Landschaft	0,55 ha	45-60

Grüner Weg (P1)

Das Gebiet „Grüner Weg“ liegt am südwestlichen Ortsrand in der Gemarkung Kronberg und stellt mit ca. 15 ha die größte im Regionalen Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche dar. Die davon ca. 3 ha große als Bestand dargestellte Fläche beinhaltet die bestehende Wohnbebauung im derzeitigen Außenbereich sowie das dort vorzufindende Gärtnereigelände. Dreiseitig von Bebauung umschlossen, grenzt das Gebiet im Norden an die Geschwister-Scholl- und Wilhelm-Bonn-Straße, im Osten an die zum größten Teil gewerblich genutzte Bebauung der Frankfurter Straße und im Süden an den Grünen Weg und die Wohnbebauung Am Schafhof und Schmiedeberger Straße. Die westliche Grenze verläuft angelehnt an die Tiefe des bestehenden Siedlungskörpers, sodass sich ein großer Lückenschuss ergibt.

Die Erschließung des Gebietes kann mit Anbindungsmöglichkeiten an die Frankfurter Straße und über eine Vernetzung mit dem umliegenden Straßennetz gewährleistet werden. Das Gebiet besitzt durch die Nähe des S-Bahn-Haltepunktes Kronberg-Süd mit der direkten Verbindung nach Frankfurt/Main eine sehr große Lagegunst. Aufgrund der Lage liegen allerdings die regionalplanerischen Vorgaben bezüglich der Dichte mit 45-60 Wohneinheiten je ha Bruttobauland im Vergleich zu bestehenden Wohngebieten in Kronberg relativ hoch. Diese Dichtevorgaben sind alleine durch den reinen Einfamilienhausbau nicht zu erreichen. Nicht nur deshalb, sondern auch wegen der Notwendigkeit einer Angebotsbreite an Wohnbebauung für unterschiedliche Ziel- und Einkommensgruppen, ist die Ausweisung auch von Mehrfamilienhäusern besonders wichtig. Die Stadt Kronberg ist im Eigentum einiger Flächen, so dass Handlungsfähigkeit besteht, Grundstücksvergaben auch nach sozialen Gesichtspunkten zu steuern.



Für das Gebiet existiert für einen Teilbereich von ca. 8,2 ha bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan aus dem Jahre 2003. Die damals erstellten städtebaulichen Grundkonzeptionen entsprachen allerdings nicht mehr den Anforderungen an die Siedlungsentwicklung. Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurden daher im Jahre 2015 drei unterschiedliche Konzepte erarbeitet. Dabei wurde der Gesamttraum der im regionalen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche betrachtet. Die Evaluierung der drei in den nachfolgenden Abbildungen gezeigten Konzepte steht derzeit noch aus. Das Ergebnis soll Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren werden.



Abbildung 30: Mehrfachbeauftragung Grüner Weg, Konzeptvarianten (2014)

Flächenpotential und Entwicklungsfaktoren

Zielgruppe	Familien, Senioren und sonstige
Umgebung	Gemischte Baustrukturen mit MFH und freistehenden EFH
Bautypen	EFH und MFH
Dichte	45 WE/ha
Wohneinheiten	500 WE mit einem Mix aus EFH und MFH in 3- 4 Bauabschnitte
Soziale Infrastruktur	Neubau von KITA
Nahversorgung	Unmittelbar an der Frankfurter Straße
Erschließung	Über Frankfurter Straße/Geschwister-Scholl-Straße/Grüner Weg

	Stadtbuslinien 71 und 85, S-Bahnhaltepunkt Kronberg-Süd in Richtung Frankfurt/Main
Planungserfordernis	Bebauungsplan, Umlegung

Landschaft

Das Gebiet weist einen hohen Anteil an Streuobstbeständen, Feldgehölzen, Hecken, Kleingärten, Wiesen und Altbaumbeständen auf. Die teils engmaschige Verzahnung der Biotope bedingt eine abwechslungsreiche Landschaftsstruktur und bietet somit ein hohes Lebensraumpotential für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Zugleich bietet die Hanglage mit Blick auf das Rentbachtal einen besonderen Erlebniswert für Naherholungssuchende.

Die Streuobstbestände gelten nach dem Hessischen Naturschutzrecht als gesetzlich geschützte Biotoptypen. Einige der Streuobstbestände am Grünen Weg weisen aktuell starke Pflegedefizite auf. Viele Kronen sind gekennzeichnet durch große, abgestorbene Kronenanteile oder zeigen dürre Äste. Einzelne Flächen sind gänzlich von Brombeeren überwuchert. Werden keine erhaltenden Pflegemaßnahmen durch regelmäßigen Obstbaumschnitt oder Nachpflanzungen ergriffen, droht ein Teil des Streuobstwiesen zu vergreisen und damit gänzlich zu verschwinden.

Ökologie	
Schutzkategorien	Geschützte Biotope: Streuobstwiesen
Biotopausstattung	Streuobst, Nutzgärten, Grünland, Feldgehölze, Hecken
Habitatfunktion	Hohes Lebensraumpotential, insb. für Vögel und Kleinsäuger
Lage im Biotopverbund	Verbund- und Vernetzungsfunktion mit dem Umland, insb. durch Gehölze
Klimafunktion	Keine besondere Relevanz für das Stadtgebiet, grenzt in Hanglage zur freien Landschaft
Vorbelastungen	Siedlungsrandlage
Besonderheiten	Kleinräumige Verzahnung ökologisch hochwertiger Biotope
Landschaftsbild / Naherholung	
Besondere Blickbeziehungen	Rentbachtal
Anbindung freie Landschaft	Befestigte Wege nur im Randbereich vorhanden
Ortsrandgestaltung	Üppiger Gehölzriegel
Landschaftspflege	Flächen teils verwildert
Freizeitwert für die Gesamtumgebung	Gebiet nur in den Randbereichen erschlossen, daher Freizeitnutzung eingeschränkt

Die vorhandenen Gehölzstrukturen grünen den Ortsrand gut ein und bilden einen sanften Übergang zum südlich angrenzenden Rentbachtal. Defizitär ist die mangelnde Wegeanbindung des Ortsrandes

an die freie Landschaft zu bewerten. So stellen der Grüne Weg und der Geiersbergweg aktuell die einzige ausgebaute Wegeverbindung zwischen der Wilhelm-Bonn-Straße im Südwesten und der Frankfurter Straße im Nordosten dar. Direkte und kürzere Wegeverbindungen existieren nur über kleinere Trampelpfade. Als Vorbelastungen sind im Gebiet mögliche Lärmemissionen durch die angrenzende Wohn- und Gewerbebebauung im Bereich zur Frankfurter Straße zu nennen. Darüber hinaus befindet sich ein Reitplatz mit zugehöriger Infrastruktur aus Hütten, Pferdeunterständen, Mistlagerstätten und Pferdekoppeln auf dem Areal.

Fazit

Die Entwicklung des Gebietes bietet aufgrund der Lagegunst und Größe sehr gute Möglichkeiten ein nachhaltiges Wohnraumangebot zur Stabilisierung der Einwohnerzahl Kronbergs zu schaffen. Durch einen ausgewogenen Mix an unterschiedlichen Wohnformen kann eine soziale Durchmischung erreicht werden. Da sich zahlreiche Flächen im städtischen Eigentum befinden kann beispielsweise über die Vergabe von Grundstücken in Erbpacht preisgünstiger Wohnraum angeboten oder eine Grundstücksvergabe nach sozialen Gesichtspunkten gesteuert werden.

Bei der Entwicklung des Gebietes ist auf eine sinnvolle Abschnittsbildung, die eine Zersiedlung der Landschaft vermeidet, zu achten. Diskussionen in der Bürgerbeteiligung haben ergeben, dass eine Übergangszone mit nichtstörendem Gewerbe (Dienstleistung, freie Berufe) zwischen der neuen Wohnbebauung und der gewerblichen Nutzung an der Frankfurter Straße sinnvoll wäre.

Ein besonderes Augenmerk muss auf die Vernetzung des Gebietes mit der freien Landschaft des Rentbachtales sowie auf die Eingrünung des Ortsrandes gelegt werden. Dabei gilt es zu überprüfen, inwieweit Streuobstbestände, Feldgehölze, Altbaubestände und Hecken in die Planung einbezogen und im Sinne eines Biotopverbundes weiterentwickelt werden können. Artenschutzkonzepte für vorab zu untersuchende Tierartengruppen wie beispielsweise Vögel und Fledermäuse sind ebenso zu berücksichtigen wie etwaige Grünkorridore, die künftig als Freizeitachsen für Erholungssuchende dienen sollen. Gleichwohl auch zu überprüfen ist, ob und in welchem Umfang die Streuobstbestände noch den geltenden Mindestanforderungen einer Streuobstwiese entsprechen.

ZUSAMMENFASSUNG DISKUSSION BÜRGERBETEILIGUNG

Wichtig!

Das Baugebiet ist stufenweise, dem Bedarf angepasst, zu entwickeln. Die Fläche ist für den Naturschutz von hoher Bedeutung. Daher sollen Bäume und erhaltenswerte Gehölzgruppen, aber auch Spuren früherer Nutzungen, wie die alte Scheune, in das Konzept einbezogen werden. Grüne Korridore der Naherholung sind zu schaffen. Eine Pufferzone zwischen bestehendem Gewerbe und neuem Wohnen soll Möglichkeiten zur Ansiedlung von wohngebietsverträglichem Gewerbe schaffen. Bei der Erschließung ist auf die bestehende Verkehrssituation zu reagieren. Da viele Grundstücke in städtischem Eigentum stehen, kann Einfluss auf die Preisgestaltung genommen werden.

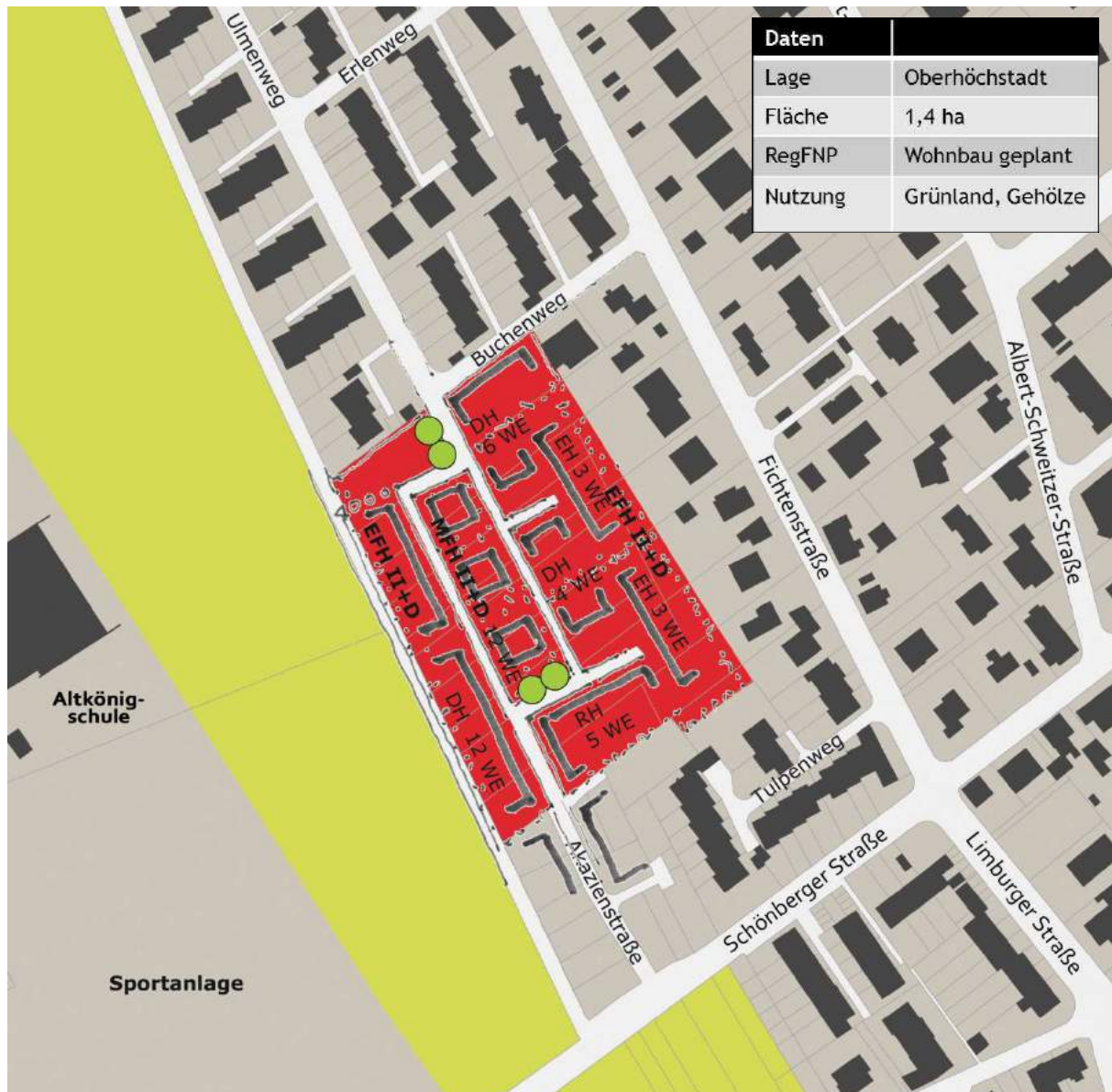


Foto: Ortsrand mit Blick vom Baugebiet Grüner Weg



Foto: Ortsrand mit Blick auf Baugebiet Haide Süd

Haide Nord (P2)



Strukturmerkmale

Das Gebiet „Haide Nord“ liegt am Westrand von Oberhöchstadt und stellt sich als Einbuchtung in den bestehenden Siedlungskörper zwischen dem im Jahr 2012 entwickelten Baugebiet Haide Süd und der bestehenden Bebauung am Buchenweg und der Fichtenstraße dar. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,4 ha und ist im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche geplant dargestellt. Unmittelbar im Westen angrenzend befindet sich ein breiter Grünkorridor, an den sich die Altkönigsschule sowie das Sportplatzgelände anschließt. Für den Individualverkehr ist die Fläche sehr gut über die Schönberger Straße (K 768), die die Ortsteile Schönberg und Oberhöchstadt verbindet, an den überörtlichen Verkehr angebunden. Der westlich an das Gebiet angrenzende Wirtschaftsweg hat seinen Anschluss an den vorhandenen Fuß- und Radweg an der Schönberger Straße und setzt sich als Trampelpfad in Richtung Norden fort. Dieser bietet gute Voraussetzungen die fußläufige Verbindung zur freien Landschaft herzustellen, aber auch die nahe gelegene Altkönigsschule attraktiv zu erreichen.

Mit der Entwicklung des Baugebietes Haide Süd wurden bereits die Weichen für eine Weiterentwicklung nach Norden gestellt. So wurden in einer Verkehrsuntersuchung bereits beide Baugebiete betrachtet und der Ausbau der südlich verlaufenden Schönberger Straße zur Optimierung der Verkehrsabläufe mit einer Linksabbiegespur versehen. Ebenso wurde, um nachteiligen Auswirkungen auf die Mischwasserentlastungen des nachgeschalteten Regenüberlaufs „Hohewiese“ zu begegnen, ein Stau-

raumkanal in der Schönberger Straße realisiert, dessen Dimensionierung auf beide Baugebiete ausgelegt wurde.

Flächenpotential und Entwicklungsfaktoren	
Zielgruppe	Familien
Umgebung	Gemischte Baustrukturen mit MFH und freistehenden EFH
Bautypen	EFH und MFH
Dichte	32 WE/ha
Wohneinheiten	45 WE mit einem Mix aus 33 EFH / 12 MFH
Soziale Infrastruktur	Kita, Gesamtschule AKS fußläufig
Nahversorgung	ca. 500 m zum Ortskern Oberhöchstadt
Arrondierung / Potential	Fläche mit Übergang zu Grünkorridor, Mosaikstein zur Abrundung der Stadtstruktur
Erschließung	Über Schönberger Straße K 768 , Stadtbuslinien 71, 72 und 73, Regionalbuslinie 251 in Richtung Frankfurt Nordwestzentrum
Planungserfordernis	Bebauungsplan, Umlegung

Landschaft

Ein Großteil der Fläche wird als Wirtschaftsgrünland frischer bis mäßig trockener Ausprägung genutzt. Das Artenspektrum an Pflanzen ist vergleichsweise arm. In den Randbereichen stocken zahlreiche Hecken sowie vereinzelt Laub- und Nadelbäume. Teils wird das Grünland von kleineren Gehölzinseln durchzogen. Auf etwa halber Höhe säumt eine gepflegte Streuobstwiese das Bild. Im nördlichen Randbereich befindet sich ein Nutzgarten. Die teils kleinräumige Vernetzung von Wiesen und Gehölzbeständen bietet gute Lebensbedingungen insbesondere für heckenbrütende Vogelarten. Die grünen Einfriedungen verleihen dem Gebiet einen Puffer vor randlichen Störeinflüssen und machen es als Refugium für Tiere besonders attraktiv.

Das Landschaftsbild vor Ort wird überwiegend von den umgebenden Gehölzstrukturen, der Wiesenutzung und durch den Fernblick auf den Taunuskamm geprägt. Die umgebende Bebauung des Siedlungsrandes von Oberhöchstadt und des angrenzenden Sportgeländes werden nahezu vollständig von Sträuchern und Bäumen verdeckt. Der an die Fläche angrenzende, ca. 50 m breite Grünkorridor, stellt eine der letzten, unverbauten Biotopverbundachsen zwischen dem Offenland-/Waldareal im Norden und den Freiflächen im Süden dar.

Vorbelastungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen bestehen bereits durch die umgrenzende Wohnbebauung, die Randlage zur Altkönigschule und Sportplatzgelände sowie durch die Nähe zur K768. Die augenscheinlich intensive Bewirtschaftung des Grünlandes und die daraus resultierende Artenarmut der Wiesenflora lassen aktuell keine besonderen Artenvorkommen erwarten.

Ökologie	
Schutzkategorien	Geschützte Biotope: Streuobstwiesen
Biotopausstattung	Grünland, Feldgehölze, Hecken, Streuobst
Habitatfunktion	Hohes Lebensraumpotential, insb. für Vögel und Kleinsäuger
Lage im Biotopverbund	Verbund- und Vernetzungsfunktion mit dem Umland, insb. durch Gehölze
Klimafunktion	Keine besondere Relevanz für das Stadtklima, Siedlungsrandlage
Vorbelastungen	Einbuchtung in Siedlungskörper
Besonderheiten	Randlage Grünkorridor am Sportplatzgelände AKS
Landschaftsbild / Naherholung	
Besondere Blickbeziehungen	Wegen Gehölzriegel eingeschränkt
Anbindung freie Landschaft	Wirtschaftsweg am westlichen Randbereich
Ortsrandgestaltung	Sanfter, stufenweiser Übergang vom Siedlungsrand in die freie Landschaft (Gärten, Gehölze, Grünland)
Landschaftspflege	Intensive Grünlandnutzung, Streuobst regelmäßig gepflegt
Freizeitwert für die Gesamtumgebung	Mittel bis gering; Gebiet nur in Randbereichen erschlossen, freie Landschaft direkt angrenzend

Fazit

Eine Bebauung der Fläche stellt einen sinnvollen Lückenschluss im Siedlungskörper dar. Durch die Nähe zu Kindertagesstätten und weiterführender Schule bietet sich die Fläche insbesondere für die Ansiedlung von Familien an. Entsprechend sollten neben Einfamilienhäusern auch Wohnungen im Geschosswohnungsbau entwickelt werden, um auch kostengünstigen Wohnraum anbieten zu können. Dabei ist auf eine sinnvolle Zonierung, die die Struktur der umgebenden Bebauung und den Ortsrand berücksichtigt, zu achten. Um einen möglichst sanften Übergang von Siedlungsrand in die freie Landschaft zu gewährleisten sollen Gehölzpflanzungen wie bisher den neuen Ortsrand definieren und den Grünkorridor als Biotopverbund stärken und weiterentwickeln. Die Zone zwischen Bebauung und Ortsrand soll dabei durch strukturreiche Gärten geprägt sein. Zu prüfen ist weiterhin, ob bestehende Gehölzstrukturen innerhalb des Gebietes in die Planung integriert werden können. Außerdem sollen Fußwegeverbindungen aus dem Gebiet zur Landschaft geschaffen werden und der am Rande bestehende Trampelpfad als unversiegelter Fußweg ausgebaut werden.

ZUSAMMENFASSUNG DISKUSSION BÜRGERBETEILIGUNG

Wichtig!	Die Gärten sollen gezielt in Richtung Grünkorridor zwischen der Bebauung und dem Grünkorridor ausgewiesen werden. Eine Durchlässigkeit mit Fuß- und Radwegen aus dem neuen Baugebiet zum Grünraum ist sicherzustellen.
-----------------	--

An der Sportwiese (P3)



Strukturmerkmale

Die Fläche „An der Sportwiese“ liegt am nordwestlichen Ortsrand von Oberhöchstadt zwischen Fichtenstraße und Ulmenweg und grenzt, wie das Gebiet Haide Nord, direkt an den Grünkorridor vor dem Schulzentrum der Altkönigschule. Nördlich begrenzt wird das Gebiet durch einen befestigten Weg zwischen Oberhöchstadt und Schönberg, der direkt zur Schule führt. Es handelt sich um eine den Siedlungsrand ergänzende 1,1 ha große Fläche, die im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche geplant ausgewiesen ist. Die Erschließung der Fläche kann über den Ulmenweg und den nördlich angrenzenden Weg, der geringfügig verbreitert werden müsste, erfolgen. Angelehnt an die vorhandene Bebauung eignet sich die Fläche zur Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern auf kleineren Grundstücken, womit eine nahezu den regionalplanerischen Vorgaben entsprechende Dichte von 32 WE/ha erreicht werden kann. Auf die Ausweisung von Geschößwohnungsbau sollte aufgrund der Umgebungsbebauung und der geringen Flächengröße verzichtet werden.

Flächenpotential und Entwicklungsfaktoren	
Zielgruppe	Familien
Umgebung	Reihen- und Doppelhausbebauung
Bautypen	EFH (RH / DHH)
Dichte	32 WE/ha
Wohneinheiten	35 WE mit einem Mix Doppel- und Reihenhäuser
Soziale Infrastruktur	Kita, Gesamtschule AKS fußläufig
Nahversorgung	über 500 m zum Ortskern Oberhöchstadt
Arrondierung / Potential	Fläche mit Übergang zu Grünkorridor, Ergänzung zur Abrundung der Stadtstruktur
Erschließung	Über Schönberger Straße K 768 , Stadtbuslinien 71, 72 und 73, Regionalbuslinie 251 in Richtung Frankfurt Nordwestzentrum
Planungserfordernis	Bebauungsplan, Umlegung

Landschaft

Detaillierte Untersuchungen zu dieser Fläche sind noch nicht erfolgt. Im Randbereich befindet sich ein dichter Gehölzriegel, der in den weiteren Planungen Berücksichtigung finden sollte. Die verbleibende Fläche wird aktuell als Wirtschaftsgrünland genutzt.

Am nördlichen Randbereich verläuft ein Fußgängerweg, der Schönberg und Oberhöchstadt über die freie Feldflur verbindet. Der Weg wird häufig von Spaziergängern genutzt und ist für die Belange der Naherholung von Bedeutung.

Fazit

Eine Bebauung der Fläche stellt eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers dar. Für den künftigen Ortsrand und den Übergang zum Grünkorridor gelten die gleichen Vorgaben wie bei der Fläche Haide Nord. In erster Linie ist eine ausreichende Gestaltung des Ortsrandes zu gewährleisten und ein begrünter Übergang zum Grünkorridor zu schaffen. Ein besonderes Augenmerk sollte dabei der nördlich angrenzende Weg erhalten, da er für Erholungssuchende eine besondere Rolle spielt.

Da die Fläche insbesondere bezüglich ihrer Lage ähnlich zu behandeln ist wie die des Gebietes „Haide-Nord“ wurde sie zwar in der Themengruppe Wohnen diskutiert, aber nicht ausgewählt, um diese in den gemischten Gruppen zu behandeln.

ZUSAMMENFASSUNG DISKUSSION BÜRGERBETEILIGUNG

Wichtig!	Die Fläche ist entsprechend des Baugebietes Haide Nord zu behandeln. Eine über den nördlich begrenzenden Weg hinausgehende Bebauung soll vermieden werden.
-----------------	--

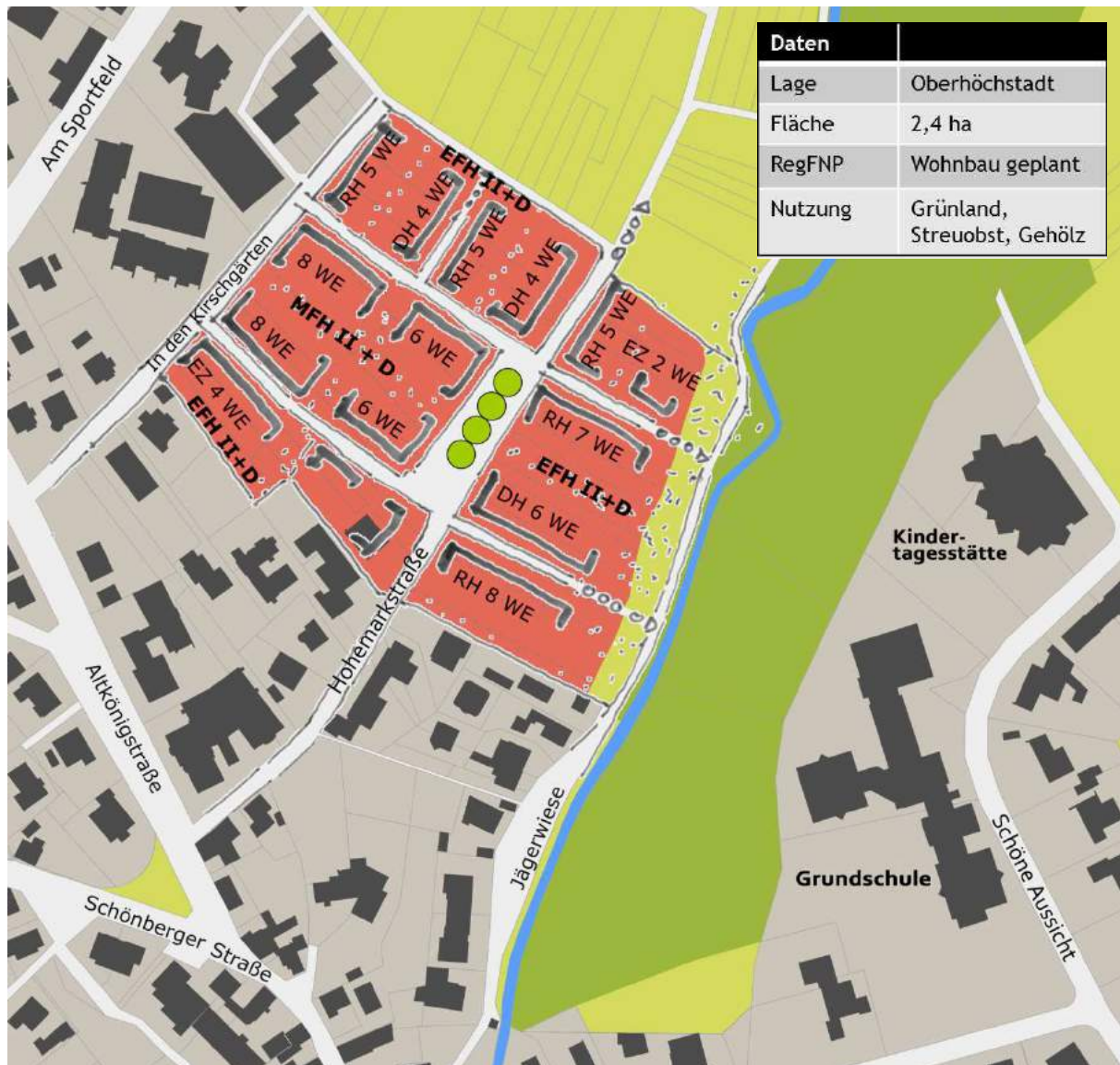


Foto: Blick auf Areal „Sportwiese“, Ortsrand zwischen Schönberg und Oberhöchstadt



Foto: Ortsrand Bebauung, Blick von den Kirschgärten aus gesehen

Kirschgärten (P4)



Strukturmerkmale

Das Gebiet „In den Kirschgärten“ ist nahe am Ortskern von Oberhöchstadt gelegen. Es liegt zwischen der gleichnamigen Straße im Norden und der „Jägerwiese“ im Süden. Richtung Osten bzw. freie Landschaft erstreckt es sich bis auf Höhe der Feldbergstraße. Das Gelände fällt teils steil Richtung Südosten ab, wo unterhalb der Jägerwiese der Stuhlbergbach als Grünkorridor verläuft. Die Gesamtfläche beträgt 2,4 ha. Die Fläche ist als Wohnbaufläche geplant im Regionalen Flächennutzungsplan. Für das Gebiet besteht ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan aus dem Jahr 2004. Die Eigentümer sind mehrfach an die Stadt herangetreten, um die Wiederaufnahme des Verfahrens anzufragen. Die Fläche ist prädestiniert als Arrondierung, insbesondere aufgrund der Nähe zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der Nahversorgung. Sie ist der regionalplanerischen Strukturkategorie verstärkte Besiedlung zuzuordnen, für die 35 bis 50 Wohneinheiten je ha gefordert werden. Hierdurch könnten auf dieser Fläche ca. 80 Wohneinheiten in einem Mix aus kompakten Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern entstehen. Bei einer Reduzierung der Fläche auf ca. 1,8 ha können noch rund 65 WE entstehen.

Flächenpotential und Entwicklungsfaktoren	
Zielgruppe	Familien, Senioren
Umgebung	Gemischte Baustrukturen mit MFH und freistehenden EFH
Bautypen	EFH (RH/DHH) und MFH
Dichte	35 WE/ha
Wohneinheiten	65 WE mit einem Mix aus 35 EFH / 30 MFH
Soziale Infrastruktur	Kita „Schöne Aussicht“, Grundschule fußläufig
Nahversorgung	Fußläufig im Ortskern Oberhöchstadt, integrierte Lage mit Deckung der Bedarfe
Arrondierung / Potential	Fläche mit Übergang zur freien Landschaft, Mosaikstein zur Abrundung der Stadtstruktur
Erschließung	Über Altkönigstraße, Stadtbuslinien 71, 72 und 73
Planungserfordernis	Bebauungsplan, Umlegung

Landschaft

Aktuell ist ein Großteil der Flächen als Streuobstwiesen angelegt, die in einzelnen Bereichen stark verwildert sind. Durch die mangelnde Pflege sind einzelne Obstbäume bereits abgängig. Neben Streuobst sind Schrebergärten und kleinere Grünlandflächen zu verzeichnen, was zu einem engmaschigen Geflecht unterschiedlicher Biotopstrukturen führt und dadurch ein hohes Lebensraumpotential für die örtliche Flora und Fauna bietet. Die Streuobstbestände und Kleingärten bilden in Ergänzung zu den dichten Gehölzstrukturen um den Stuhlbergbach ein wirksames Biotopverbundelement. Dieses verbindet das Stuhlbergbachtal im Nordosten mit dem Siedlungsraum von Oberhöchstadt im Südwesten. Des Weiteren kommt der Fläche eine Bedeutung für die klimatische Austauschfunktion mit dem Umland zu.

Für Spaziergänger bietet das Ensemble einer für den Vordertaunus typischen Landschaftsstruktur aus Streuobst, Hecken und Wiesen einen hohen Erlebniswert. Aktuell ist ein Feldweg in der Verlängerung der Hohemarkstraße vorhanden, der häufig von Erholungssuchenden frequentiert wird. Besondere Blickachsen sind im Gebiet nicht zu verzeichnen. Visuell störend wirkt im nördlichen Randbereich der abrupte Übergang des Geschosswohnungsbaus in die freie Landschaft. Vorbelastungen sind, mit Ausnahme möglicher Lärmemissionen durch die angrenzende Wohnbebauung, im Gebiet nicht vorhanden.

Ökologie	
Schutzkategorien	Geschützte Biotope: Streuobstwiesen
Biotopausstattung	Streuobst, Nutzgärten und Grünland
Habitatfunktion	Hohes Lebensraumpotential, insb. für Vögel und Kleinsäuger
Lage im Biotopverbund	Randlage Grünkorridor; Gehölze mit Verbund- und Vernetzungsfunktion mit dem Umland

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

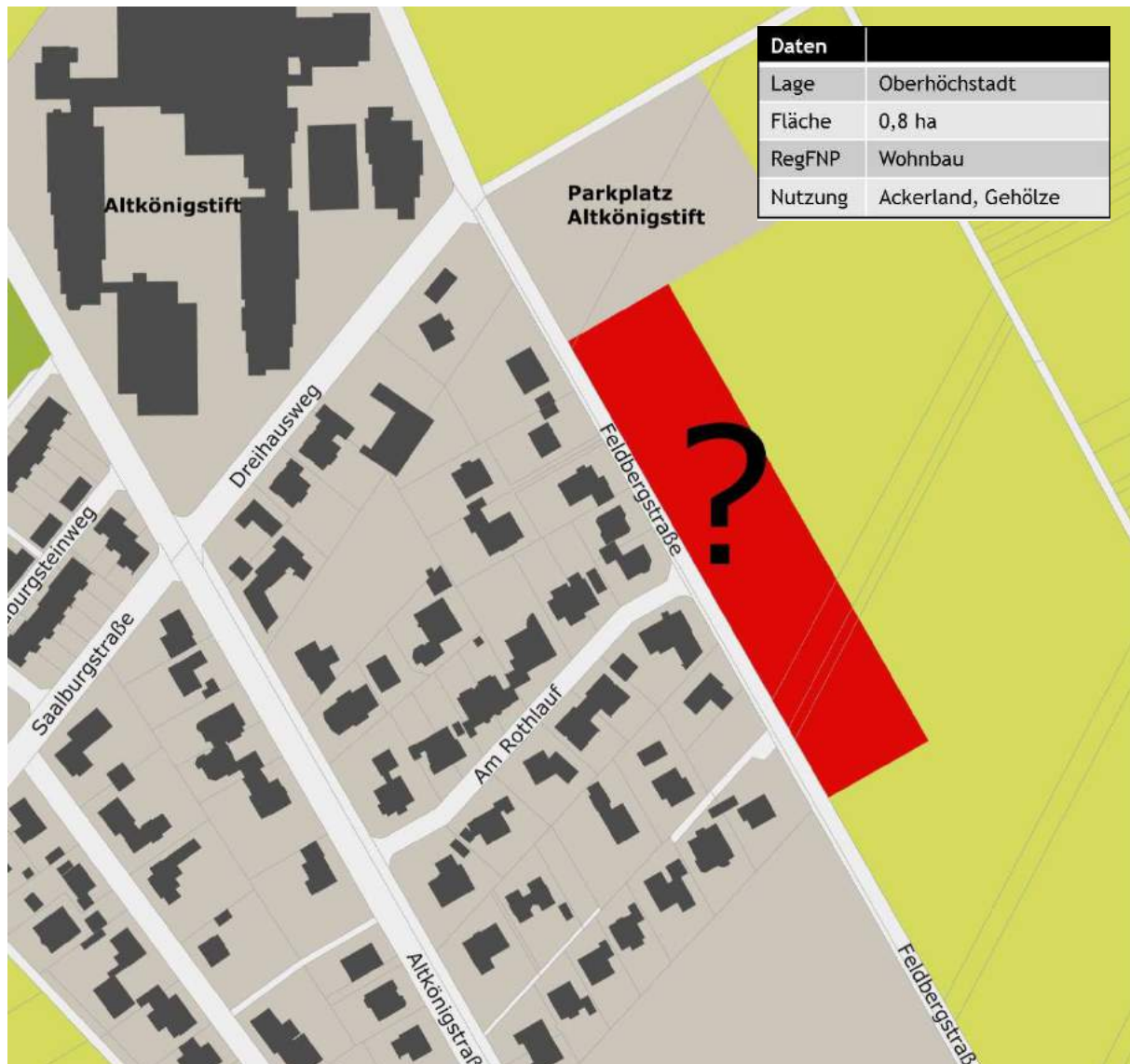
Fazit

Die Fläche stellt eine sinnvolle Arrondierung im Siedlungskörper dar. Die Eigentümer sind entwicklungswillig, was für eine zügige Verfahrensabwicklung von Vorteil ist. Die Diskussion in der Bürgerbeteiligung hat ergeben, dass die Fläche zugunsten des Stuhlbergbaches etwas reduziert werden sollte. Damit würde ein Teil des beschriebenen Biotopverbundelements erhalten und ein ausreichender Grünkorridor um den Stuhlbergbach bestehen bleiben. Auch bestünde auf den auszusparenden Flächen die Möglichkeit, einen funktionalen Ausgleich im direkten Umfeld des Eingriffs zu erbringen, was angesichts der Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope (Streuobst), die auch artenschutzrechtliche Konflikte bergen können, besonders zu empfehlen ist. Des Weiteren sollte überprüft werden, inwieweit bestehende Grünelemente in bauliche Konzepte integriert und somit erhalten oder weiterentwickelt werden können.

ZUSAMMENFASSUNG DISKUSSION BÜRGERBETEILIGUNG

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.
-----------------	--

Feldbergstraße (P5)



Strukturmerkmale

Die im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche geplant ausgewiesene ca. 0,8 ha große Fläche befindet sich am nordöstlichsten Ortsrand von Oberhöchstadt, nahe der Seniorenwohnanlage des Altkönigstifts gelegen. Nördlich an die Fläche grenzt die Parkplatzanlage des Stifts. Über die derzeit nur einseitig angebaute Feldbergstraße ist die Erschließung direkt ohne zusätzliche Erschließungsmaßnahmen möglich. Im Siedlungszusammenhang stellt sich diese Fläche allerdings nicht als Arrondierung sondern als eine Erweiterung des Siedlungsrandes dar.

Bei einer möglichen Wohnbebauung wären auch hier die regionalplanerischen Vorgaben mit 35 -50 ha/WE zu erreichen, was städtebaulich angesichts der Feldrandlage problematisch erscheint. Eine Bebauung in offener Bauweise wäre hier angemessener. Der damit unterhalb der Dichtevorgabe liegende Wert müsste auf der Ebene der Regionalplanung argumentiert werden.

Flächenpotential und Entwicklungsfaktoren	
Zielgruppe	Familien
Umgebung	freistehende EFH, Seniorenwohnanlage
Bautypen	EFH
Wohneinheiten	10-20 WE
Soziale Infrastruktur	Kita und Grundschule nahe des Ortskerns Oberhöchstadt
Nahversorgung	Im Ortskern Oberhöchstadt mit über 500 m erreichbar
Arrondierung / Potential	Fläche zur freien Landschaft, keine Arrondierung der Stadtstruktur
Erschließung	Über Feldbergstraße, Stadtbuslinien 71 und 73
Planungserfordernis	Einfacher Bebauungsplan, freiwillige Umlegung / Grundstücksneuordnung da wenige Eigentümer

Landschaft

Detaillierte Untersuchungen zu dieser Fläche sind noch nicht erfolgt. Im nördlichen Randbereich befindet sich der Parkplatz zum Altkönigstift. Die übrige Fläche wird als Wirtschaftsgrünland genutzt, das von einzelnen Gehölzstreifen durchzogen wird. Wegeverbindungen in die freie Landschaft sind an der nördlichen Arealgrenze vorhanden.

Fazit

Eine Bebauung der Fläche in mehr als einer Reihe erscheint weniger sinnvoll, auch wenn die Fläche bereits erschlossen ist. Es handelt sich um keine Arrondierung des Siedlungskörpers, sondern um eine, wenn auch geringfügige Verschiebung des Ortsrandes in Richtung Landschaft.

ZUSAMMENFASSUNG DISKUSSION BÜRGERBETEILIGUNG

Wichtig!	Es wird eingewandt, dass die Bebauung ein Präzedenzfall wäre, der über kurz oder lang zur Bebauung des gesamten Siedlungsrandes einschließlich einer Erweiterung des Gebietes P 4 Kirschgärten und A1 Altkönigblick führen würde.
-----------------	---

Altkönigblick (A1)



Strukturmerkmale

Die Stadt Kronberg strebt gemeinsam mit den Vereinen eine Bündelung der Sportanlagen im Bereich der Altkönigschule an. Mit einer Verlagerung des an der Altkönigstraße gelegenen Oberhöchstädter Sportplatzes wird eine Fläche frei, die der Wohnnutzung zugeführt werden könnte. Die Fläche ist ausschließlich in städtischem Eigentum.

Das Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,4 ha und ist im regionalen Flächennutzungsplan als „Grünfläche - Sportanlage“ ausgewiesen. Eingebettet in den Siedlungskörper schließt sie im Norden, Westen und Süden an Wohnbebauung an. Im Osten grenzt die Feldbergstraße als gut frequentierter Spazierweg mit Übergang zur freien Landschaft und dem Stuhlbergbachtal an. Des Weiteren grenzt südlich das Haus Altkönig sowie ein Rollsportplatz an.

Über die Altkönigstraße kann die Fläche gut erschlossen werden, wobei die topographischen Gegebenheiten mit dem derzeit vorhandenen Geländesprung von der Altkönigstraße zum höhergelegenen Sportplatz Berücksichtigung finden müssen. Mit ca. 500 m vom Ortskern Oberhöchstadt entfernt sind Nahversorgungseinrichtungen sowie soziale Einrichtungen wie Kita und Grundschule günstig zu erreichen. Die Dichtevorgaben der Regionalplanung mit 35 - 50 WE/ha können in einem Mix aus Mehr- und Einfamilienhäuser erreicht werden. Insgesamt können ca. 90 Wohneinheiten geschaffen werden.

Erstrebenswert wäre, insbesondere aufgrund möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte, auch die Flächen des Rollsportplatzes für eine wohnbauliche Entwicklung nutzen zu können. Hierfür gibt es derzeit allerdings noch keinen Alternativstandort. Deshalb sollte eine Abschnittsbildung in zwei Baustufen, die sich an der bestehenden Eingrünung des Rollsportplatzes orientiert, möglich sein.

Flächenpotential und Entwicklungsfaktoren	
Zielgruppe	Familien
Umgebung	Gemischte Baustrukturen mit MFH und freistehenden EFH
Bautypen	EFH und MFH
Dichte	35 WE/ha
Wohneinheiten	80 WE mit einem Mix aus ca. 40 MFH / 40 EFH
Soziale Infrastruktur	Kitas und Grundschule gut erreichbar
Nahversorgung	Fußläufig im Ortskern Oberhöchstadt
Arrondierung / Potential	Fläche mit Übergang zur freien Landschaft, Lückenschluss der Stadtstruktur
Erschließung	Über Altkönigstraße, Stadtbuslinien 71 und 73
Planungserfordernis	Änderung RegFNP - ggf. nur Anpassung im Zuge einer Berichtigung, Bebauungsplan, keine Umlegung erforderlich

Landschaft

Gemäß seiner Nutzung als Fußballplatz weist das Areal einen Aschenplatz und einen Rasenplatz auf, die in den nördlichen, östlichen und südlichen Randbereichen von Laubbaumreihen eingefasst sind. Durch die bestehende, bauliche Nutzung und die innerstädtische Gebietslage ist das Areal bzgl. der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere bereits vorbelastet. Dies gilt insbesondere für Beeinträchtigungen durch Flächenversiegelungen, Bodenverdichtung und Lärm.

Ökologie	
Schutzkategorien	Keine
Biotopausstattung	Intensivrasen, Baumgruppen
Habitatfunktion	Geringes Lebensraumpotential, da ein Großteil der Flächen versiegelt ist
Lage im Biotopverbund	Baumreihen mit Verbundfunktion
Klimafunktion	Kaltlufteinzugsgebiet
Vorbelastungen	Siedlungsrandlage, Sportbetrieb, Flächenversiegelung
Besonderheiten	Schutzwürdige Baumreihen in den Randbereichen

Landschaftsbild / Naherholung	
Besondere Blickbeziehungen	Altkönig
Anbindung freie Landschaft	Keine Wege vorhanden
Ortsrandgestaltung	Eingrünung durch Ufergehölzsaum, Gehölzriegel
Landschaftspflege	Zaunanlage, überwiegend eingegrünt
Freizeitwert für die Gesamtumgebung	Eingeschränkt, weil Fläche nicht-öffentlich. Alternative Freizeitmöglichkeiten im nahen Umfeld vorhanden

Fazit

Eine wohnbauliche Entwicklung ist wegen der Eigentumsstruktur, der direkten Lage im Siedlungsgefüge, der bereits bestehenden Vorbelastungen und des geringen Eingriffs in Natur und Landschaft besonders zu empfehlen. Bestehende Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Sport können dabei behoben werden.

Die geplante Wohnbebauung soll sich an der Umgebung orientieren. Mehrfamilienhäuser können in zentraler Lage in Verbindung mit einer Grünzone angeordnet werden. Zum Ortsrand hin ist auf eine moderate Höhenentwicklung, angelehnt an die Bebauung der Feldbergstraße zu achten. Eine Wegverbindung die das westlich gelegene Waldwiesenbachtal mit der freien Landschaft und dem Stuhlbergbachtal verknüpft soll in Zusammenhang mit einer Grünzone der Naherholung dienen, gleichzeitig können durch Begrünungsmaßnahmen Aufwertungen erreicht und Biotopverbundelemente geschaffen werden. Die bestehenden Baumreihen in den Randbereichen sind größtenteils in die Planung zu integrieren. Auf eine stufenweise Entwicklung unter späterer Einbeziehung der Fläche der Rollschuhbahn ist zu achten. Mögliche Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind dabei zu klären.

ZUSAMMENFASSUNG DISKUSSION BÜRGERBETEILIGUNG

Wichtig!	Die Schaffung einer zentral gelegenen Grünfläche mit Fußweg als Verbindung zwischen freier Landschaft und dem Waldwiesenbachtal wird begrüßt. Auf einen möglichen Erhalt bestehender Baumgruppen ist zu achten. Da die Fläche komplett in städtischem Eigentum liegt, ist eine Grundstücksvergabe unter noch zu bestimmenden sozialen Gesichtspunkten möglich und wünschenswert.
-----------------	--

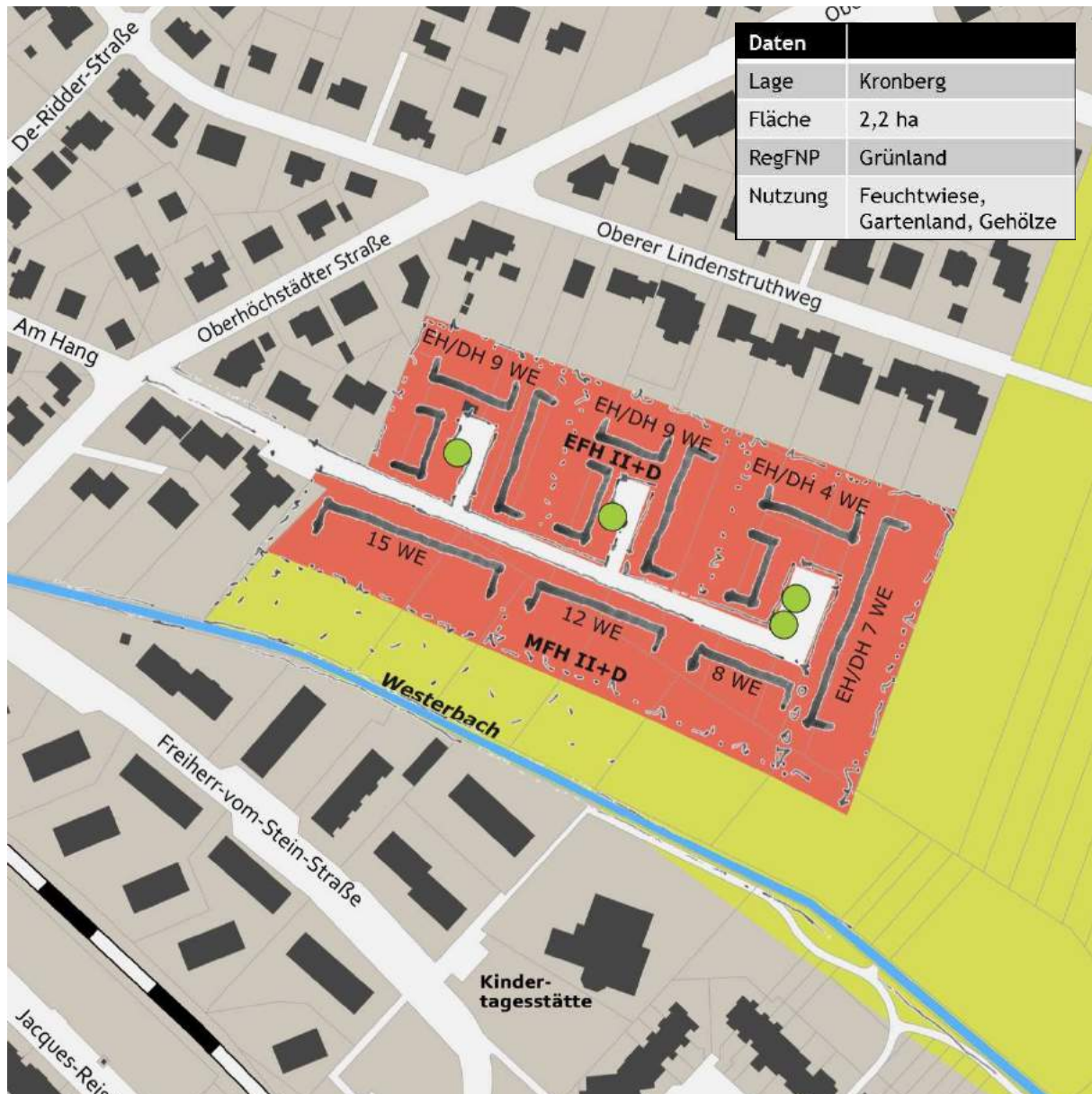


Foto: Blick über Fläche „Altkönigblick“ zur angrenzenden Bebauung



Foto: Blick auf Fläche Lindenstruth, rechts Ufersaum des Westerbachs mit Geschoßwohnen dahinter

Lindenstruth (A2)



Strukturmerkmale

Das Gebiet Lindenstruth liegt in der Gemarkung Kronberg im Dreieck zwischen dem Oberen Lindenstruthweg im Norden, der Oberhöchstädter Straße im Westen und dem Westerbach im Süden. Gegenüber dem Westerbach befindet sich der Geschößwohnungsbau der Freiherr-von-Stein-Straße.

Ehemals im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes als „Wohnbaufläche geplant“ ausgewiesen, wurde diese Fläche von der Stadt Kronberg bei der Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 zu Gunsten einer Vergrößerung der Wohnbauflächen des Grünen Weges „zurückgegeben“. Das Gebiet ist nun im aktuellen Regionalen Flächennutzungsplan als „ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesen.

Dennoch wurde im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes die Fläche zur potentiellen Wohnnutzung aus nachfolgenden Gründen nochmals in Erwägung gezogen und in der Bürgerbeteiligung diskutiert. Das Gebiet arrondiert den Siedlungskörper und kann auf eine vorbereitete Erschließung über die Oberhöchstädter Straße zurückgreifen. Bedeutungszuwachs erhält die Fläche aber vor allem aufgrund ihrer zentralen Lage im fußläufigen Einzugsbereich des S-Bahnhofes Kronberg, was für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung von großer Bedeutung ist. Gleichzeitig befinden sich Kitas und die

Altkönigschule in räumlicher Nähe. Versorgungseinrichtungen sind noch in fußläufiger Entfernung an der Frankfurter Straße und am Berliner Platz zu erreichen. Auf einer Gesamtfläche von ca. 2,2 ha können ca. 90 WE entstehen. Der abgebildete und im Rahmen der Bürgerbeteiligung diskutierte Testentwurf zeigt eine verhältnismäßig geringe Dichte von ca. 30 WE/ha, die weit unterhalb der regionalplanerischen Vorgaben liegt. Zur Erreichung der Dichtewerte von mindestens 45 WE/ha wäre eine Erhöhung der Anzahl an Mehrfamilienhäusern mit einer III-geschossigen Bebauung, die sich am Bestand der Umgebung orientiert städtebaulich vertretbar.

Flächenpotential und Entwicklungsfaktoren	
Zielgruppe	Familien, Senioren, Singles, Paare ohne Kinder
Umgebung	Gemischte Baustrukturen mit MFH und freistehenden EFH
Bautypen	EFH (RH/DHH) und MFH
Dichte	45 WE/ha anzustreben
Wohneinheiten	90 WE mit einem Mix aus 70 MFH / 20 EFH
Soziale Infrastruktur	Kitas und Altkönigschule gut erreichbar
Nahversorgung	Fußläufig an der Frankfurter Straße, Berliner Platz
Arrondierung / Potential	Fläche mit Übergang zur freien Landschaft und zum Westerbach, Mosaikstein zur Abrundung der Stadtstruktur
Erschließung	Über Oberhöchstädter Straße, fußläufig zum S-Bahnhof Kronberg Stadtbuslinien 71 und 73, Regionalbuslinie 251
Planungserfordernis	Änderung RegFNP, Bebauungsplan, Umlegung

Landschaft

Die Flächen fallen relativ steil in Richtung Westerbach bzw. die davor gelagerten Lindenstruthwiesen ab. Die Gartenflächen im Norden unterhalb der bestehenden Wohnbebauung stellen sich überwiegend als strukturreiches Mosaik aus teils intensiv genutzten Hausgärten bis hin zu extensiv genutzten oder brachgefallenen Abschnitten dar. Entsprechend reicht die Bandbreite der Grünstrukturen von intensiv gepflegten Rasenflächen, Ziersträuchern und kleineren Obstbäumen bis hin zu verwildernden Wiesen, Hecken und Großbäumen. Die Flächen bieten somit ein hohes Lebensraumpotential, insbesondere für Vögel und Kleinsäuger.

Die an die Gärten anschließenden Lindenstruthwiesen werden landwirtschaftlich als Futterwiese genutzt und sind entsprechend ihrer Lage in der Westerbachaue frisch bis wechselfeucht ausgeprägt. Den Wiesen kommt wegen ihrer potentiellen Auendynamik, ihrer klimatischen Ausgleichsfunktion und wegen ihrer besonderen räumlichen Lage als Biotopverbundelement eine hohe ökologische Wertigkeit zu. Selbiges gilt für ihre Funktion als potentieller Lebensraum gefährdeter Tier- und Pflanzenarten.

Das Landschaftsbild vor Ort wird durch den Talraum des Westerbachs geprägt. Ähnlich eines „grünen Korridors“ werden die Lindenstruthwiesen beidseitig durch Gehölzriegel der Privatgärten einerseits und dem Ufergehölzsaum des Westerbachs andererseits eingefasst. Dadurch bietet sich Spaziergängern ein vergleichsweise naturnaher Anblick der Umgebung mit hohem Erlebniswert. Folglich ist der Bereich um den Westerbach als „Vorranggebiet Regionalparkkorridor“ im regionalen Flächennutzungsplan ausgewiesen. Als Vorbelastungen sind im Gebiet mögliche Lärmemissionen durch die angrenzende Wohnbebauung zu nennen.

Ökologie	
Schutzkategorien	Feuchtwiesenanteile (in bestimmten Ausprägungen gesetzlich geschützt), Überschwemmungsgebiet angrenzend
Biotopausstattung	Grünland, Gartenland, Gehölzgruppen
Habitatfunktion	Hohes Lebensraumpotential, u. a. für schutzwürdige Wiesengesellschaften und Wirbellose (Insekten)
Lage im Biotopverbund	Randlage Grünkorridor mit hoher Verbundfunktion
Klimafunktion	Fläche mit Kaltluftproduktion, Kaltluftabflussbahn
Vorbelastungen	Siedlungsrandlage
Besonderheiten	Randlage Westerbachaue, Hanglage
Landschaftsbild / Naherholung	
Besondere Blickbeziehungen	Westerbachaue
Anbindung freie Landschaft	Keine Wege vorhanden; Regionalparkkorridor angrenzend
Ortsrandgestaltung	Eingrünung durch Ufergehölzsaum, Gehölzriegel
Landschaftspflege	Extensive Grünlandpflege, Gartennutzung
Freizeitwert für die Gesamtumgebung	Hoher Freizeitwert durch Westerbachaue; Flächen bedeutsam für Regionalparkkorridor

Fazit

Die besondere Lagegunst der Fläche Nahe des S-Bahnhofes Kronberg macht eine nachhaltige Siedlungsentwicklung an dieser Stelle besonders attraktiv. Allerdings ist von einer längeren Verfahrensdauer auszugehen, da die Fläche derzeit keine Vorratsfläche im RegFNP darstellt. Gleichzeitig ist der Erhalt der Westerbachaue von besonderer Bedeutung, insbesondere weil sich diese auf der gegenüberliegenden Bachseite auf eine unzugängliche Böschung mit Gewässerbett beschränkt.

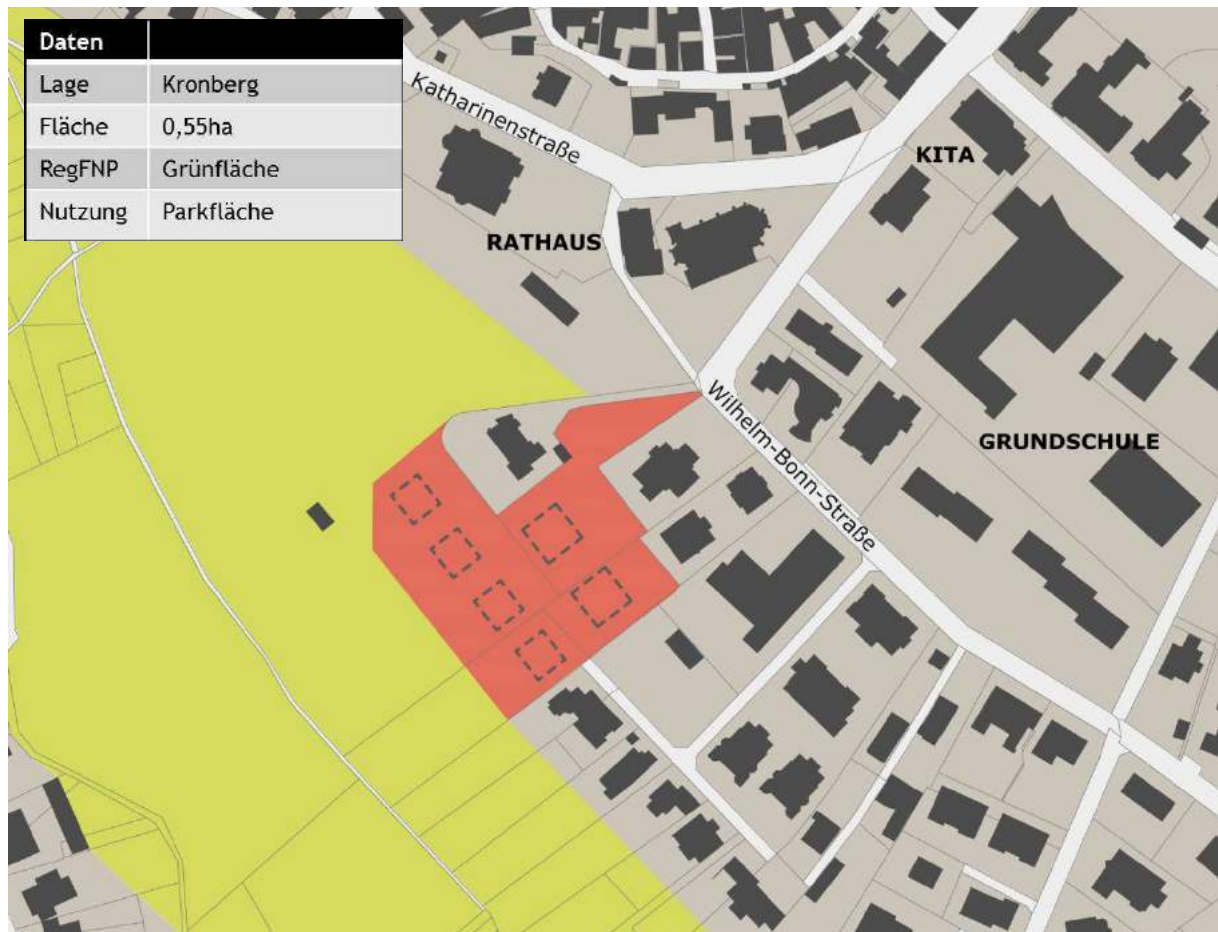
Ein komplettes Freihalten der Lindenstruthwiesen als Bestandteil der Bachaue wäre aus ökologischer Sicht wünschenswert. Gleichzeitig bietet eine mögliche Wohnbebauung unter Berücksichtigung eines breiten freizuhaltenden Korridors die Chance, die nicht gegebene Zugänglichkeit zum Bach zu schaffen und den ausgewiesenen Regionalparkkorridor zu attraktivieren. Dem Landschaftsbild ist durch eine an die Geländetopographie angepasste Bebauung Rechnung zu tragen, ebenso ist ein Übergang zwischen Bebauung, Bachaue und Ortsrand über Gärten und Eingrünungen herzustellen. Eine Durchlässigkeit in Form von Fußwegen ist sicherzustellen.

ZUSAMMENFASSUNG DISKUSSION BÜRGERBETEILIGUNG

Wichtig!

Empfohlen wird ein grüner Siedlungsrand mit ausreichend Abstand zum Bach. Die Bautypologien der Umgebung sollen aufgegriffen werden. Grundsätzlich ist die Hanglage bei der Höhendimensionierung der Gebäude zu berücksichtigen. Außerdem sind Fußwegeverbindungen in Richtung und über den Westerbach anzustreben.

Pfaffenstück (A3)



Strukturmerkmale

Die Fläche liegt in zentraler Lage in Kronberg im Bereich zwischen Rathausgarten und der vorhandenen Wohnbebauung südwestlich der Wilhelm-Bonn-Straße. Sie hat eine Fläche von ca. 5.500 m², die sich als kleinere Arrondierungsfläche, von bebauten Grundstücken zwei- bis dreiseitig umschlossen, darstellt.

Drei private Grundstücke sind bereits teilweise erschlossen, liegen allerdings planungsrechtlich im Außenbereich. An diese Grundstücke schließt sich der Randbereich der öffentlichen Grünflächen des Rathauses an, der in einer Größe von ca. 3.000 m² zur Abrundung des baulichen Innenbereichs herangezogen werden soll. Insgesamt könnten damit ca. 6-8 Wohngebäude, der Umgebung entsprechend als Ein- und Mehrfamilienhäuser mit ca. 16 Wohneinheiten, angeordnet werden.

Die Erschließung der Fläche wäre zum einen über die von der Wilhelm-Bonn-Straße nach Süden abzweigende gleichnamige Stichstraße möglich. Allerdings handelt es sich hier um einen Privatweg mit einer vielfältigen Eigentümerstruktur. Zum anderen kann eine Erschließung direkt über die Wilhelm-Bonn-Straße erfolgen.

Flächenpotential und Entwicklungsfaktoren	
Zielgruppe	Alle
Umgebung	Gemischte Baustrukturen mit MFH und freistehenden EFH
Bautypen	EFH und MFH
Dichte	30 WE/ha
Wohneinheiten	16 WE mit einem Mix aus 10 MFH / 6 EFH
Soziale Infrastruktur	mehrere Kitas und Grundschule in unmittelbarer Nähe
Nahversorgung	Ortskernnahe, integrierte Lage mit Deckung Bedarfe , fußläufig am Berliner Platz und der Innenstadt
Arrondierung / Potential	Arrondierung des Ortsrandes, Mosaikstein zur Abrundung der Stadtstruktur
Erschließung	Über Wilhelm-Bonn-Straße, fußläufig zum S-Bahnhof Kronberg Stadtbuslinien 71,72 und 73, Regionalbuslinie 251 und 261 am Berliner Platz
Planungserfordernis	Anpassung des Reg FNP im Zuge einer Berichtigung, Innenbereichssatzung oder B-Plan, freiwillige Umlegung

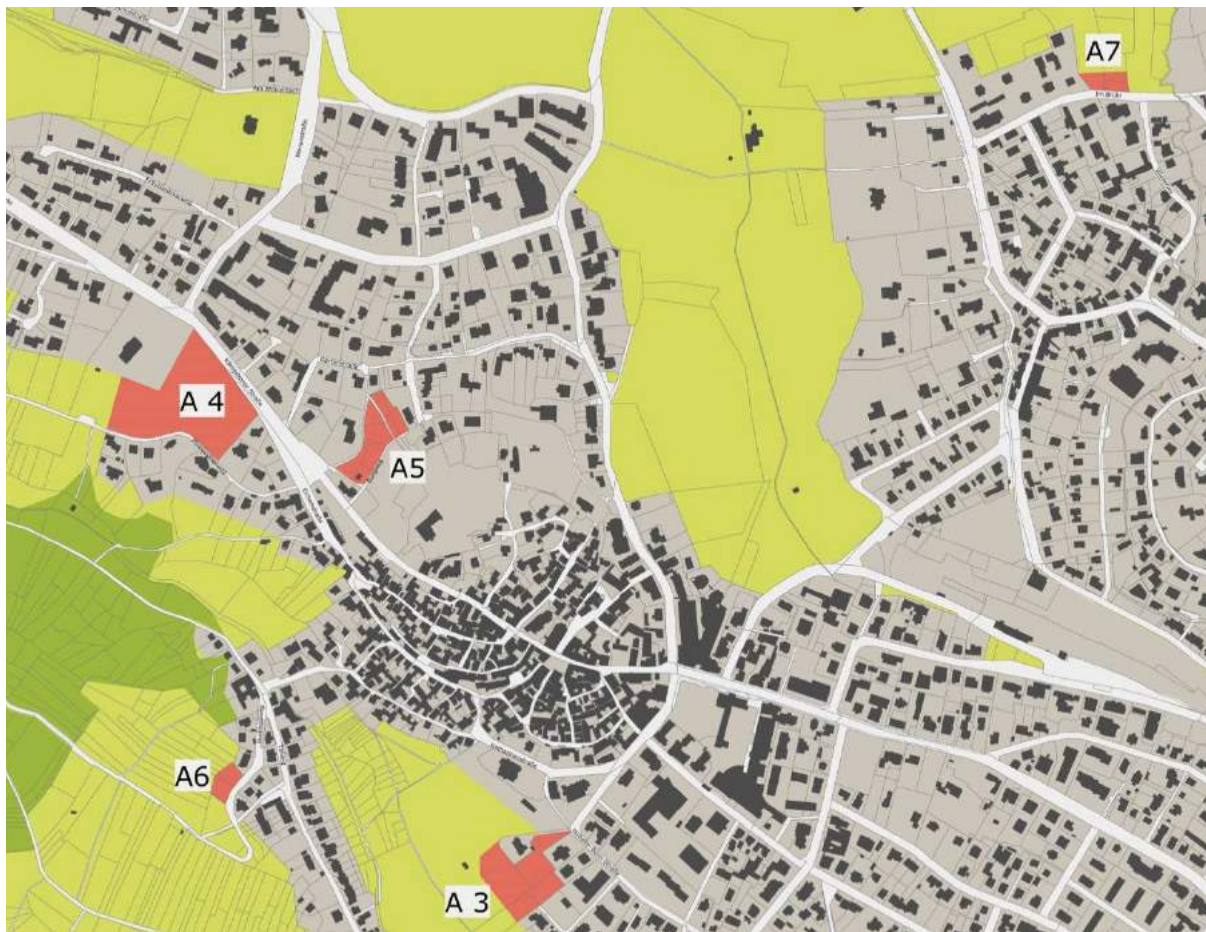
Landschaft

Detaillierte Untersuchungen zu dieser Fläche sind noch nicht erfolgt. Grundsätzlich ist das Vorhaben auf die Verträglichkeit mit dem Pflege- und Entwicklungskonzept des städtischen Rathausgartens abzustimmen.

Fazit

Die Bebauung der Fläche erscheint städtebaulich als kleine Arrondierungsmaßnahme sinnvoll. Bei einer wohnbaulichen Arrondierung ist insbesondere eine ausreichende Eingrünung zum Rathausgarten und in Richtung Rentbachtal zu gewährleisten. Private Grundstückseigentümer kamen bereits auf die Stadt zu, um die Bebaubarkeit ihrer Grundstücke anzufragen. Da es sich planungsrechtlich um einen Außenbereich handelt, muss untersucht werden, ob die Voraussetzungen für eine Innenbereichssatzung vorliegen. Allenfalls wäre ein einfacher Bebauungsplan aufzustellen.

Sonstige Arrondierungen (A4 - A7)



In ähnlicher Weise wie die Fläche A3 Pfaffenstück, können weitere Flächen wie beispielsweise das an der Königsteiner Straße gelegene ca. 2,4 ha große Grundstück (A4) betrachtet werden, das ggf. in einem Teilbereich bebaut werden könnte. Das Grundstück zeichnet sich durch seine Lage und der vorhandenen Erschließungssituation aus, ist allerdings mit hohem Baumbestand bestückt. Neben einer Bereitschaft der privaten Eigentümer, die Fläche überhaupt entwickeln zu wollen, müssen hier die Grundsätze der Innenentwicklung (vgl. 3.3) in besonderem Maße Berücksichtigung finden.

Weiter finden sich Grundstücke (A5) nördlich der Burg, die aufgrund der Außenbereichssituation rund um die Burg nicht bebaubar sind. Weitere kleinere Arrondierungen können auch einzelne Grundstücke, wie z.B. am Buchholzweg (A6) und am Im Brühl (A7), sein, die direkt an den bebauten Innenbereich anschließen. Während die Grundstücke A6 und A7 sich dadurch auszeichnen, dass die Erschließung gewährleistet ist, wäre dies bei den Grundstücken A5 noch näher zu untersuchen.

Die Bebauung der Flächen erscheint städtebaulich sinnvoll. Zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in den Innenbereich, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Diese liegen vor, wenn ein hinreichend prägender bebauter Bereich vorhanden ist. Dabei genügt es nicht, dass die Flächen nur an den Innenbereich grenzen, sondern diese müssen im Zusammenhang mit der Ortslage stehen. Die städtebauliche Beurteilung einer Bebauung muss sich aus der Umgebung ableiten lassen können.

Ob eine mögliche Teilbebauung an der Königsteiner Straße in Form einer Einbeziehungssatzung gefasst werden kann oder hierfür ein Bebauungsplanverfahren erforderlich würde, hängt nicht zuletzt auch von der potentiellen Flächengröße ab. Durch die Beschränkung der Satzung, die auf einzelne Außenbereichsflächen abstellt, muss es vertretbar erscheinen auf eine konzeptionelle Planung und damit auf eine Bebauungsplanung zu verzichten.

Die Flächen A3 -A7 sind ebenfalls im Kapitel der Innenentwicklung erwähnt. Sie wurden im Rahmen der Bürgerbeteiligung nicht diskutiert.

3.5 Zwischenfazit Wohnen

Die Nachfragepotentiale nach Wohnraum können nur durch eine kombinierte Herangehensweise aus Innen- und Außenentwicklung gedeckt werden. Die Entscheidung, inwieweit Kronberg zur Deckung der regional bedingten Nachfrage beiträgt, wird eine politische sein - im Stadtentwicklungskonzept werden in erster Linie die Potentiale der Flächen und deren Einschränkungen dargestellt. Bei der Priorisierung der Flächen sind die Faktoren Planungseffizienz, überörtliche Verkehrsanbindung und Ausgewogenheit zwischen den Stadtteilen mögliche Kriterien: vielleicht stellen mehrere Kleinflächen auf den ersten Blick einen geringeren ökologischen Eingriff dar und lassen weniger öffentlichen Widerstand erwarten - jedes Verfahren bringt jedoch einen Mindestaufwand mit, den die Verwaltung auch nur begrenzt an Dienstleister delegieren kann. Die Anbindung an den regionalen Schienenbahnverkehr wird häufig als Rückgrat einer nachhaltigen Stadtentwicklung bezeichnet. Sie bietet eine große Chance dafür, dass die künftigen Bewohner öfter mal den ÖPNV nutzen, als der heutige, durchschnittliche Bewohner im Vordertaunus - dieser Belang sollte auch gegenüber der Bewertung des lokalen Eingriffs in Natur und Landschaft abgewogen werden. Und letztlich müssen auch die Neubauvorhaben räumlich gestreut werden, um eine zu hohe Belastung einzelner Bewohner zu vermeiden. Ein weiterer Aspekt ist die Berücksichtigung des Planungsstandes, um eine zügige Verfahrensabwicklung zu ermöglichen - auch für die langfristige Planung von Ausgleichsflächen.

4. Baustein Gewerbe

Kronberg verfügt derzeit über keine Flächenpotentiale für Gewerbe im Regionalen Flächennutzungsplan. Dabei beziehen sich die Abwägungsmaterialien über Gewerbeflächen hier ausschließlich auf die Neuansiedlung oder die Standortsicherung von Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistung, Handwerk und Produktion, und nicht auf den Einzelhandel. Die Neuansiedlung oder die Standortsicherung von Unternehmen haben drei grundsätzliche Aspekte: Die Sicherung der gemeindlichen Finanzierungsgrundlage durch Einnahmen aus der Gewerbesteuer, der Erhalt und die Schaffung eines diversifizierten lokalen Arbeitsplatzangebotes sowie die Bereitstellung von wohnortnahen Dienstleistungen wie etwa vom Handwerksbetrieb über das Gesundheitswesen bis zur Steuerkanzlei. Wie in Tabelle 1 auf Seite 19 dargelegt, existiert sowohl von bestehenden Betrieben als auch von auswärtigen Firmen eine Flächennachfrage, für die aktuell kein Angebot vorhanden ist.

Eine Sonderrolle beim Gewerbe nimmt, wie oben erwähnt, der Einzelhandel ein, der nach den Grundsätzen der Raumordnung vorwiegend innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt sein sollte. Für den Einzelhandel und seine Flächenfragen gilt in Kronberg das Regionale Einzelhandelskonzept des Regionalverbandes und das örtliche Zentrenkonzept (Stadt Kronberg i. T. 2013), das durch die Verwaltung basierend auf einem Einzelhandelsgutachten erstellt wurde (vgl. S. 22). Dort sind auch nach wie vor gültige Handlungsansätze zur Verbesserung der Lage des lokalen Einzelhandels in den Ortskernen Kronberg, Schönberg und Oberhöchstadt formuliert. Daher wurden der Einzelhandel und damit die zentralen Versorgungsbereiche im Baustein Gewerbe nicht behandelt.



Foto: Szene Forum III, Diskussion vor den Tafeln zum Gewerbe

Der Baustein Gewerbe ist, wie der Baustein Wohnen, durch die Teilthemen Außen- und Innenentwicklung strukturiert. Basierend auf den Nachfragepotentialen nach Gewerbe und den politischen Zielsetzungen wurden die Möglichkeiten zur Entwicklung neuer Gewerbegebiete und Angebotserweiterung und -verbesserung im Bestand untersucht. Die Argumente für oder wider die Entwicklung von Teilflächen, neuen Baugebieten oder Nachverdichtung im Bestand, sind jeweils dargelegt und stellen eine Entscheidungsgrundlage für die Politik dar. Alle untersuchten Flächen sind in der Übersichtskarte in Innenentwicklung.

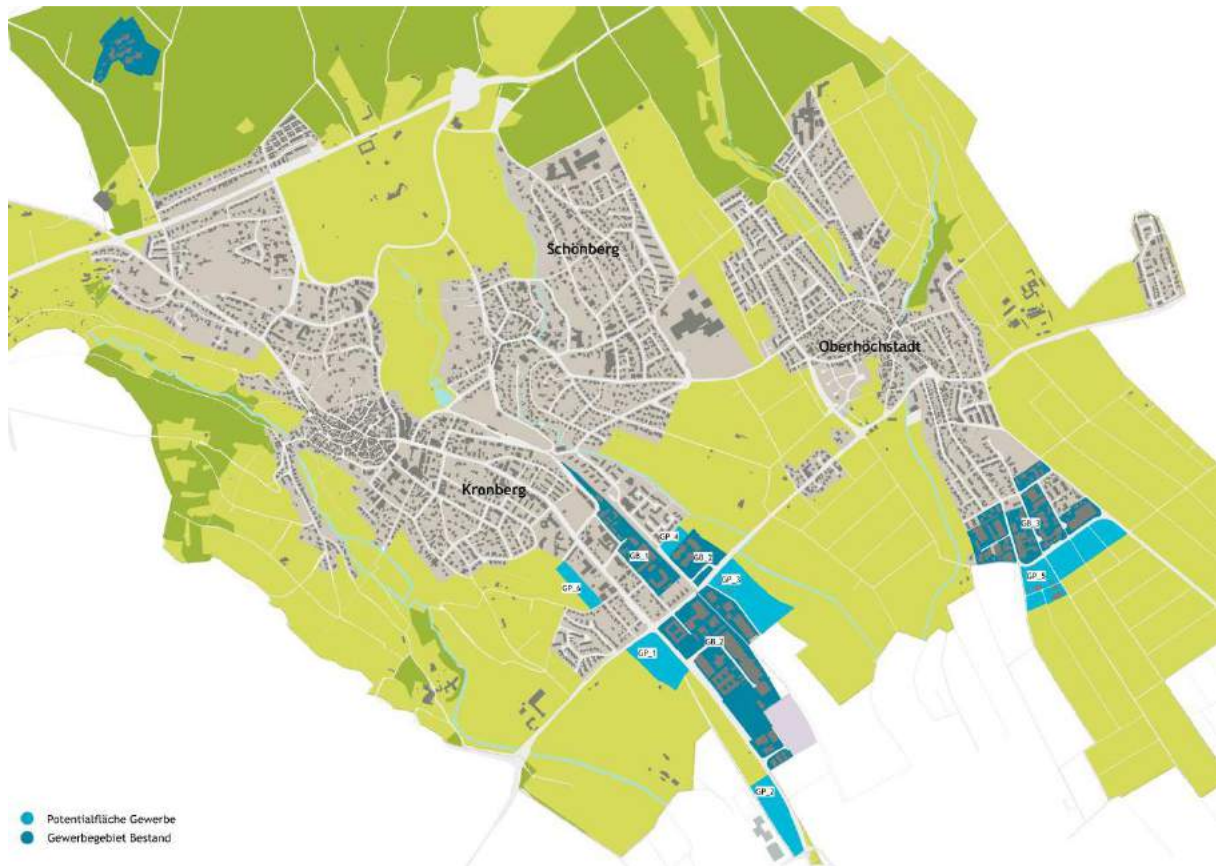


Abbildung 31: Gewerbeflächen Bestand und Potentialflächen, siehe Anhang

Wie im Baustein Wohnen sind auch für die Entwicklung von Gewerbeflächen die Potentiale im Bestand untersucht worden. Dies ist insbesondere von Bedeutung, da derzeit noch keine Flächenpotentiale im Außenbereich vorhanden sind. Dabei verfügt Kronberg aktuell über vier vorwiegend durch Gewerbe genutzte Standorte, von denen drei unmittelbar nahe aneinander in Kronberg Süd und eine weitere in Oberhöchstadt liegen. Entlang der Frankfurter Straße sind ebenfalls mehrere Gewerbenutzungen eingestreut; ins Auge fallen vor allem Autohäuser und Einzelhandel. In allen Kernbereichen der Ortsteile ist eine Mischnutzung ablesbar. Der Kernbereich von Kronberg ist zudem als zentraler Versorgungsbereich qualifiziert (vgl. Stadt Kronberg i. T. 2013). Die Analysen der Innenflächen konzentrieren sich jedoch auf die Flächen, die eine gewisse Agglomerationsfunktion haben und keine Einzelhandelsstandorte sind - zumindest nicht in erster Linie.

Westerbachstraße

Das Gewerbegebiet rund um die Westerbachstraße mit Anschluss an die Jacques-Reiss-Straße ist mit seiner Fläche von ca. 6,5 ha der kleinste Gewerbebestandort in Kronberg. Gekennzeichnet ist es durch einen vielfältigen Branchenmix aus Dienstleistern (z. B. Praxis- und Büronutzung), Handwerksbetrieben und einem Baustoffhändler, sowie großflächigem Einzelhandel. Die bauliche Struktur spiegelt dies wider: neben großen Hallen sind auch mittelgroße und kleinteilige Gewerbebauten vorhanden. Das Gebiet liegt parallel zur Frankfurter Straße als zentralem Erschließungsstrang. Fußläufig befinden sich die S-Bahnhöfe Kronberg und Kronberg-Süd, sowie Halte der Stadt- und Regionalbusse in der Nähe.

Der regionale Flächennutzungsplan klassifiziert das Areal in zwei Nutzungsarten: nordöstlich der Westerbachstraße als Gewerbegebiet, südlich der Westerbachstraße als Mischgebiet. Teilweise kommt es zur direkten Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen, die bis heute weitgehend ohne große Konflikte nebeneinander existieren. Im Jahr 2003 wurde für einen Teilbereich ein Bebauungsplan zur Satzung gebracht. Alle Grundstücke außerhalb dieses Bebauungsplans werden baurechtlich nach § 34 BauGB beurteilt.

Der Bebauungsplan sieht vor, den Bereich neu zu strukturieren und eine großzügigere Ausnutzung der Flächen für gewerbliche Nutzungen in Höhe und Breite zuzulassen sowie die Westerbachstraße

gestalterisch aufzuwerten. Bis heute haben sich keine baulichen Veränderungen ergeben, sodass die städtische Angebotsplanung zu keiner Aktivierung der Flächenpotentiale geführt hat.



Abbildung 32: Westerbachstraße Bestandsanalyse

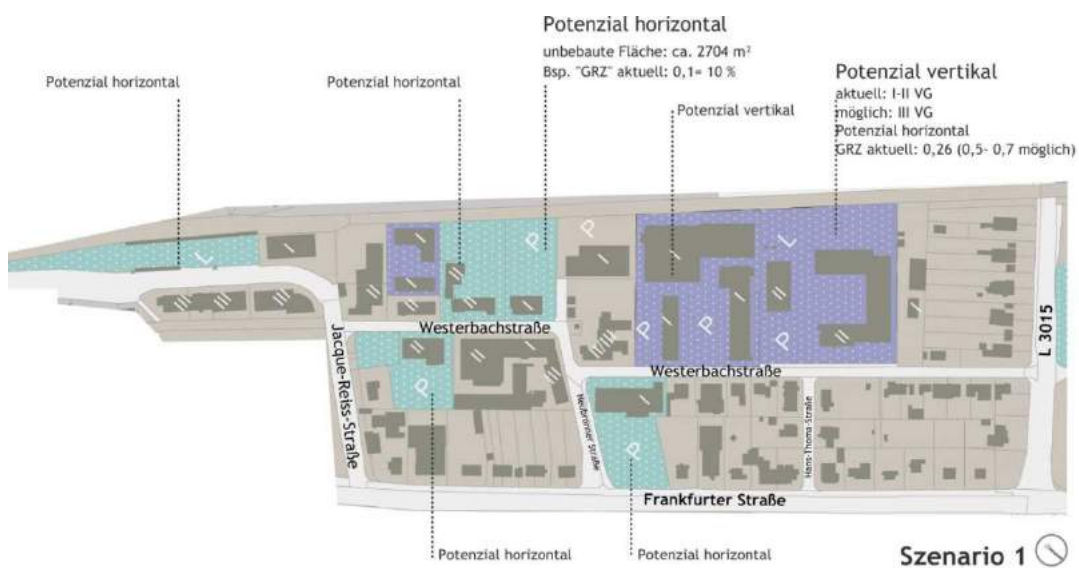


Abbildung 33: Westerbachstraße Potentialanalyse

Auffällig ist insbesondere die in Teilen sehr geringe Ausnutzung der bestehenden Grundstücke in Höhe und Fläche. Viele Freiflächen werden derzeit als Park-, Rangier- oder Lagerflächen genutzt. Gleichzeitig herrschen ein- bis zweigeschossige Bebauungen vor.

Durch großräumige Umstrukturierungsprozesse in Form von Umsiedlungen könnten weitere Potentiale im Gebiet frei gemacht werden. Direkt an der vielbefahrenen Schwalbacher Straße erstreckt sich ein Streifen mit Wohnbebauung. Die Grundstücke sind durch die Stadt bis 2035 in Erbpacht vergeben. Bedingt durch die Lage entspricht das Wohngebiet nicht mehr den heutigen Bedürfnissen nach ruhigen Wohnverhältnissen. Nach Ablauf der Erbpacht könnten diese Grundstücke in Gewerbe umgenutzt werden.

Auch großräumigere Umsiedlungen zum Zwecke der Ausdehnung der innerstädtischen Gewerbeflächen um die Westerbachstraße wurden betrachtet. Für eine solche Umsiedlung, zum Beispiel des städtischen Bauhofes, müßten aber zunächst an anderer Stelle Ausweichflächen geschaffen werden. Daher muss von einem langfristigen Horizont ausgegangen werden. Vorteilhaft wäre hier, dass eine echte Restrukturierung des Gebietes hin zum Mischgebiet erreicht werden könnte und Betriebe, die in der Gemengelage der Nutzungen derzeit nicht geeignet sind, ausgelagert werden würden.

Flächenpotential	Westerbachstraße
Baurecht	Vorrangig nach § 34 BauGB In Teilen B- Plan Nr. 139/1 „Westerbachstraße“ (2003)
Flächenpotentiale	Aktivierung Potentiale nach geltendem Planungsrecht durch Eigentümer möglich, langfristig durch Umsiedlung
Höhenpotentiale	Unternutzt - in der Regel 3 Vollgeschosse möglich
Strukturelle und gestalterische Potentiale	• Vorzonen ordnen • Parksituation verbessern • Gestaltung offener Lagerflächen verbessern • Erschließungssituation durch Sackgassenöffnung verbessern
Umsetzungserfordernisse	• Kooperation der Eigentümer • Bereitstellung von neuen Flächen (bei Umsiedlungen) • Änderung B-Plan • ggf. Gestaltungssatzung

In Bezug auf strukturelle und gestalterische Verbesserungspotentiale im Gebiet wurden insbesondere die Themen Versiegelung von Bodenflächen, Gestaltung von Vorzonen und Beschaffenheit von offenen Lagerflächen diskutiert. Das Gebiet weist eine hohe Versiegelung der Bodenflächen auf. Für die allgemeine Verbesserung der Bodenfunktion im Stadtgebiet soll bei der Begleitung von neuen Bauvorhaben oder Veränderungen von Bestandsgebäuden aktiv der hohen Bodenversiegelung entgegen gewirkt werden. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde häufig auf den optisch nicht ansprechenden Zustand der vorhandenen Vorzonen im Gebiet hingewiesen. Eine Vorzonensatzung kann hier Abhilfe schaffen. Eine Satzung greift jedoch erst, sobald eine bauliche, baugenehmigungspflichtige Veränderung auf dem Grundstück vorgenommen wird.

ZUSAMMENFASSUNG DISKUSSION BÜRGERBETEILIGUNG

Wichtig!	Potentiale sind vorhanden, insbesondere in Höhe, Fläche und im Rahmen von Umsiedlungen. Die Potentiale sind aufgrund von Abhängigkeiten von Dritten schwer aktivier- und umsetzbar. Bei Mehrauslastung von gewerblichen Nutzungen ist evtl. eine Anpassung der Verkehrssituation nötig (z. B. Öffnung Sackgasse). Insgesamt wurde das Gebiet kontrovers diskutiert: einerseits wurde es als „gerümpelig“, andererseits als belebend für das Stadtgebiet angesehen. Bei vielen der Vorzonen ist mehr Ordnung und Struktur erwünscht. Eine Vorzonensatzung kann hier Abhilfe schaffen, wird aber aufgrund der Bestandssituation nur sehr langfristig Wirkung entfalten. Eine Umsiedlung des Bauhofes wurde mit dem Ergebnis diskutiert, dass nur anhand einer vertieften Betrachtung eine Aussage zum Kosten-Nutzen-Verhältnis getroffen werden kann.
-----------------	---

Kronberg Süd

Das am südlichen Ortseingang gelegene Gewerbegebiet, hier als „Kronberg Süd“ bezeichnet, erstreckt sich auf einer Fläche von 24,1 ha und ist damit die größte Gewerbefläche im Stadtgebiet. Der Großteil der Flächen befindet sich südlich der Straße Am Schanzenfeld. Nördlich der Straße schließt das Gebiet Campus Kronberg u. a. mit der Firma Accenture an. Im Gegensatz zum Gebiet um die Westerbachstraße ist die bauliche Struktur einheitlicher, da das Areal vorrangig mit großen Baukörpern mit ähnlichen Raumlängen und Höhen bebaut ist.

Die Branchenstruktur ist divers: neben verschiedenen Arten von großflächigem Einzelhandel gibt es ein großes Angebot an Dienstleistungen. Der Großteil der Flächen wird jedoch von Procter & Gamble mit Produktionsstätten und Verwaltung belegt. Durch die direkt anliegende S-Bahn Station „Kronberg Süd“ und die vorhandenen städtischen Bushaltestellen, ist das Gebiet an den örtlichen und überörtlichen ÖPNV angeschlossen.

Das gesamte Areal ist im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) als reines Gewerbegebiet ausgewiesen und von zwei Bebauungsplänen abgedeckt. Der Bebauungsplan für den südlichen Teil ist im Jahr 1979 in Kraft getreten und hatte das Ziel, die Weiterentwicklung bereits ansässiger Betriebe zu ermöglichen und damit deren Standorte zu sichern. Der Bebauungsplan „Bendersee“ für den nördlichen Bereich des Gebietes wurde 2001 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1979 lässt in der Höhe dreigeschossige und bei der Fläche eine Bebauung zwischen 60-80% der Grundstücksfläche zu. Diese Potentiale werden derzeit nur in den an der Sodener Straße gelegenen Grundstücken annähernd erreicht. Auf den anderen Grundstücken finden sich viele als Lager- und Parkplatzflächen genutzte Bereiche, die durch vertikale Anordnung soweit optimiert werden könnten, dass bis ca. 25.000 m² Fläche neu geschaffen werden könnten (interne Erhebungen). Auch im Bereich des Campus Kronberg liegen noch ungenutzte Flächen. Für die an der Sodener Straße gelegene Fläche wird derzeit eine Teiländerung des Bebauungsplanes durchgeführt, um die sehr rigiden Klassifizierungen zulässiger Gewerbe zu erweitern.

Strukturell und gestalterisch gibt es keine gravierenden Defizite im Gebiet. Positiv wurde durch die Bürger die Eingrünung zur Frankfurter Straße / L 3005 benannt.

Oberhöchstadt Süd (PIG)

Das Gewerbegebiet Oberhöchstadt Süd wurde 2012 im Rahmen des Pilotprojekt Innenentwicklung in Gewerbegebieten (PIG) untersucht. Es handelt sich um ein Modellprojekt des Regionalverbandes, das Lösungsstrategien für bestehende Gewerbegebiete mit Entwicklungshemmnissen entwickelt. In Kronberg wurde das Projekt unter intensiver Einbeziehung und Beteiligung der örtlichen Gewerbetreibenden und Bewohner durchgeführt. Einige der dort aufgeführten Maßnahmen zur Verbesserung sind aktuell nicht umgesetzt, da Grundstücksfragen zu klären sind, zum Beispiel die Anordnung weiterer Stellplätze und die Öffnung der Wendehammer. Die Ergebnisse des Prozesses sind in der entsprechenden, hausinternen Broschüre bzw. Veröffentlichung des Regionalverbandes zusammengefasst (siehe Kapitel 2.4).

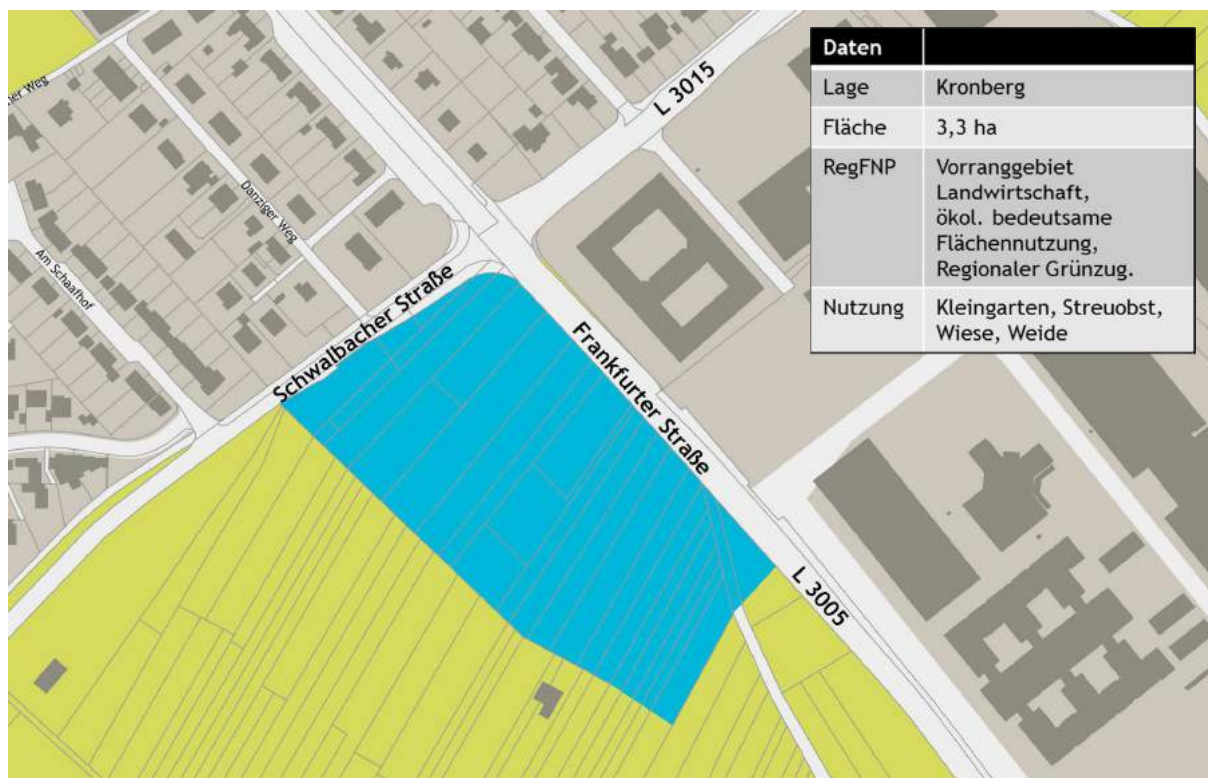
Resümee Innenentwicklung

Die im Bestand in Kronberg vorhandenen Flächenpotentiale können nur durch Aktivierungswillen der Flächeneigentümer gehoben werden. Von städtischer Seite sind mit den vorhandenen Bauleitplänen ausreichende Anreize gesetzt worden. Mit den im Stadtentwicklungskonzept gewonnenen Erkenntnissen ist nun eine (erneute) Ansprache von Grundstückseignern vor dem Hintergrund konkreter Untersuchungen möglich. Allerdings muss verdeutlicht werden, dass die Flächenbedürfnisse für die oben erwähnten Neuansiedlungen und Standortsicherungen im Bestand kaum abgedeckt werden können.

4.1 Außenentwicklung

Da im RegFNP keine Flächenpotentiale mehr vorhanden sind, wurden mögliche Arrondierungsflächen im Außenbereich angrenzend an die bestehenden Gewerbestandorte untersucht. Die Aspekte Adressbildung, Sichtbarkeit und verkehrliche Erschließung, sowie die landschaftliche und ökologische Einordnung, bilden die wichtigsten Faktoren für die Einschätzung des Flächenpotentials. Grundsätzlich ist für die Entwicklung neuer Flächen ein aufwendiges, zweistufiges Planverfahren notwendig. Dies umfasst eine Änderung des RegFNP (Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen) als vorbereitende Bauleitplanung, an der die Gremien des Regierungspräsidiums Südhessen und des Regionalverbandes beteiligt werden müssen. Zeitgleich bzw. im Nachgang erfolgt die örtliche Bauleitplanung durch ein Bebauungsplanverfahren.

Ortseingang Frankfurter Straße (GP_1)



Die betrachtete Fläche am südlichen Ortseingang von Kronberg umfasst ca. 3,3 ha und wird von zwei Landesstraßen bzw. durch die L 3005 -Frankfurter Straße und die L 3015 verkehrlich erschlossen. Die Fläche ist somit hervorragend an das überörtliche Straßennetz angebunden. Ebenso ermöglichen die naheliegende S- Bahnstation Kronberg Süd und die umliegenden Bushaltestellen eine reibungslose Anfahrt mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. In der Nachbarschaft befinden sich in nördlicher Richtung Wohnbebauungen, in östlicher Richtung gewerblich genutzte Flächen.

Flächenpotential	Kreuzung Frankfurter Straße / Schwalbacher Straße
Erschließung	Anbindung über Frankfurter und Schwalbacher Straße vorhanden
ÖPNV	Linienbusse, S-Bahn
Umgebung	Nordöstlich: Gewerbegebiet; Gebäudehöhen zw. 12-15 m, Gebäudelängen zw. 60 - 90 m Nord + nordwestlich: Wohnen; Gebäudehöhen zw. 4-13 m, Baukörperlängen zw. 8 - 20 m
Soziale Infrastruktur	KITA ca. 500m
Nahversorgung	Westerbachcenter
Zielbranchen	Dienstleistung, Forschung & Entwicklung
Arrondierung / Potential	Ausbildung einer prägnanten baulichen Eingangssituation, Stärkung städtebaulicher Kontext
Restriktionen	Erschließung an Landesstraße notwendig mit Kreuzungsbildung
Planungserfordernis	RegFNP, Bebauungsplan, Umlegung

Landschaft

Ein Teil der Fläche wird aktuell als Acker und Wirtschaftsgrünland genutzt. Des Weiteren befinden sich mehrere Feldgehölze, eine Streuobstwiese sowie Kleingärten auf dem Gelände, die ein hohes Lebensraumpotential für die Fauna und Flora aufweisen. Die Fläche bildet einen linearen Gehölzriegel, der sich an der Schwalbacher Straße bis zur Ackerflur an der Kläranlage zieht. Das Areal stellt somit ein Biotopverbundelement dar.

Aus Richtung Eschborn kommend bietet das Gebiet einen unbebauten „grünen Blick“ auf Kronberg, der in Kontrast zu den Gewerbeflächen östlich der L3005 steht. Der Freizeitwert der Fläche ist wegen seiner Straßenrandlage und mangelnden Anbindung an den Siedlungskörper eher als gering einzuordnen.

Ökologie	
Schutzkategorien	Geschützte Biotope: Streuobstwiesen
Biotopausstattung	Wiesen, Gartenland, Feldgehölze, Streuobst
Habitatfunktion	Mittleres Lebensraumpotential, u. a. für Vögel und Kleinsäuger; beeinträchtigt durch Straßenrandlage
Lage im Biotopverbund	Verbund- und Vernetzungsfunktion mit dem Umland, insb. durch Gehölze
Klimafunktion	Lage innerhalb Tal-/Hangabwindssystem; Frischluftproduktion
Vorbelastungen	L3015, Frankfurter Straße, Landwirtschaft, Siedlungsrand

Besonderheiten	Kleingartennutzung
Landschaftsbild / Naherholung	
Besondere Blickbeziehungen	Teilweise Burg Kronberg, Burg Falkenstein
Anbindung freie Landschaft	Befestigter Feldweg nur im Randbereich vorhanden
Ortsrandgestaltung	Bildet durch die Unterbrechung des Siedlungszusammenhangs einen „grünen Blick“ auf Kronberg
Landschaftspflege	Landwirtschaftliche Nutzung, Gartenland
Freizeitwert für die Gesamtumgebung	Gering; wegen Randlage L3005, Frankfurter Straße und mangelnder Anbindung an den Siedlungskörper

Fazit

Die präsenste Lage und die hervorragende Verkehrsanbindung machen die Fläche attraktiv für hochwertiges, nicht emittierendes Gewerbe. Die Abrundung des Ortsrandes sollte durch ansprechende Architektur erreicht werden.

Die Habitatfunktion der Fläche ist ggf. vernachlässigbar, weil strukturreiche Gehölzbestände mit zahlreichen Streuobst und Feldgehölzen westlich an die Fläche angrenzen und somit Ausweichlebensraum besteht. Die gilt jedoch nur unter der Voraussetzung, dass keine weitere Bebauung nach Westen oder nach Süden erfolgt, und sich das Gebiet über eine adäquate Eingrünung in das sonst naturnahe Landschaftsbild westlich der L3005 einfügt. Eine Beeinträchtigung der Blickachse zur Burg ist zu vermeiden.

ZUSAMMENFASSUNG DISKUSSION BÜRGERBETEILIGUNG

Wichtig!	Die präsenste Lage am Stadteingang und die hervorragende Verkehrsanbindung machen die Fläche attraktiv für die Entwicklung von hochwertigem, nicht emittierendem Gewerbe. Die Abrundung des Ortsrandes sollte durch hochwertige Architektur erreicht werden. Die vorhandenen Grünbestände sind als ökologisch hochwertig anzusehen. Der Blick auf die Burg soll bei Entwicklung erhalten bleiben. Es ist sicherzustellen, dass über die Fläche hinaus keine weitere Bebauung entlang der Frankfurter Straße erfolgt. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde sich in Teilen gegen eine Entwicklung der Fläche ausgesprochen. Dies wurde mit den vorhandenen Grünstrukturen und der Ortseingangslage begründet.
-----------------	--

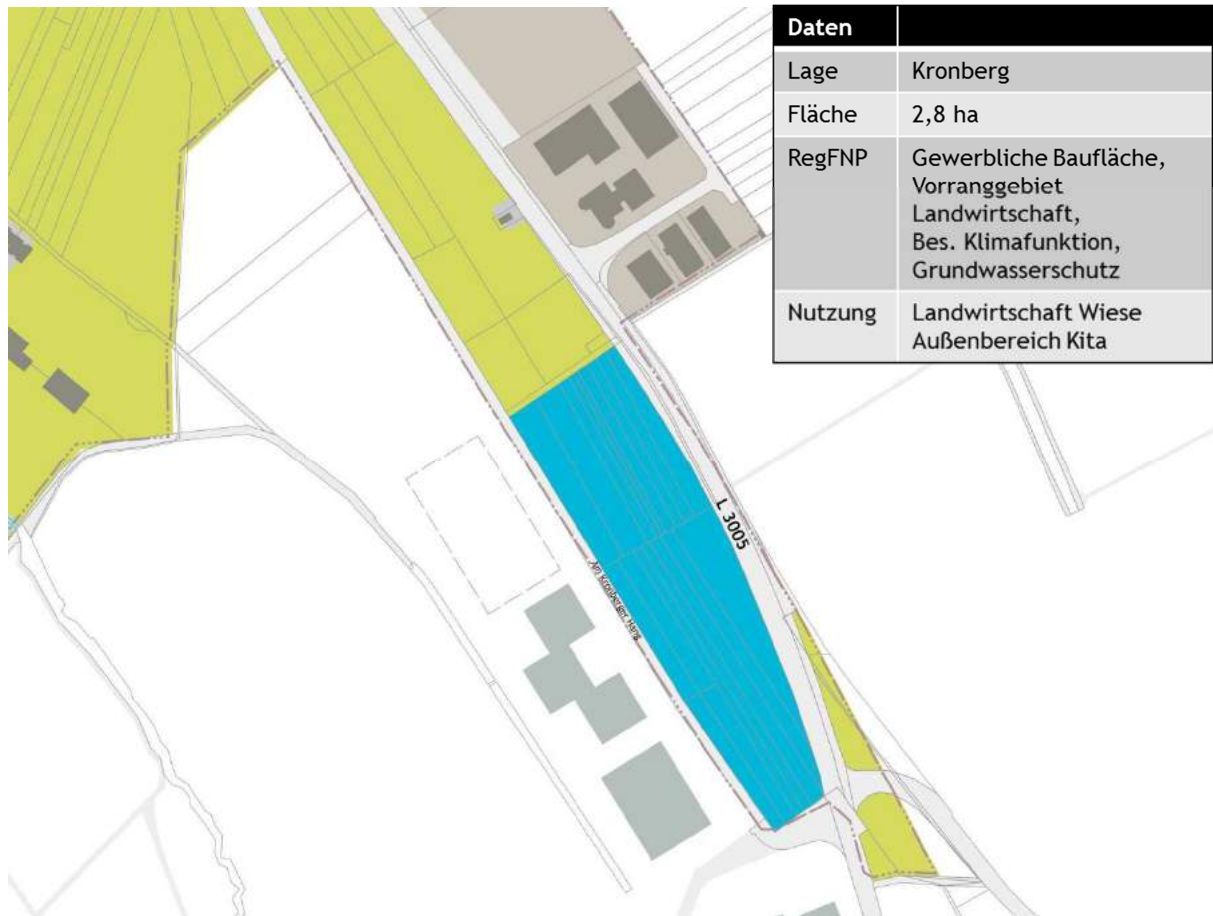


Foto: Ortsausgang Frankfurter Straße; Potentialfläche rechts



Foto: Potentialfläche Kronberger Hang, Blick Kreuzung L 3005 Richtung Kronberg

Kronberger Hang (GP_2)



Die direkt an der L 3005 gelegene Fläche „Kronberger Hang“ liegt am südlichsten Ende des Stadtgebiets und wirkt aufgrund der Lage und Umgebung der Nachbargemeinde Schwalbach zugehörig. Die Fläche umfasst ca. 3,6 ha und war im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes bereits als Gewerbefläche vermerkt. Sie wurde durch die Stadt zurückgegeben. Das Planungsgebiet weist einen sehr schmalen Zuschnitt auf. Ferner befinden sich zwei Strommasten auf dem Gelände. Durch den schmalen Flächenzuschnitt, die vorhandenen Strommasten und die Bauverbotszone von 20 m in Richtung der Landstraße, lässt sich voraussichtlich nur eine Bebauungstiefe realisieren.

Für den motorisierten Individualverkehr ist die Fläche gut erreichbar, derzeit allerdings nur über den Knotenpunkt mit der L 3005 auf Schwalbacher Gemarkung. Eine unabhängige Anbindung müsste durch einen neuen Knotenpunkt an der L 3005/Eschborner Straße erfolgen. Hier stellte sich allerdings die Frage nach der Kosten-Nutzen-Relation für das gesamte Areal.

Der Zugang zum ÖPNV über die S3 mit Haltestelle in Schwalbach ist über eine Entfernung von ca. 500 m möglich. In der Nachbarschaft wird mit Einzelhandel-, Freizeit und Kinderbetreuungsangebot eine grundlegende Versorgungsinfrastruktur angeboten.

Flächenpotential	
Erschließung	Über L 3005, bzw. Am Kronberger Hang (Gemarkung Schwalbach), ggf. neuer Kreuzungspunkt
ÖPNV	S- Bahn Schwalbach
Umgebung	Gewerbebauten und freie Landschaft

Soziale Infrastruktur	Kita
Nahversorgung	Lebensmitteleinzelhandel, Gastronomie & Freizeitangebot
Zielbranchen	z. B. Unternehmensnahe Dienstleistung, Forschung & Entwicklung, Informationstechnologie, nicht störende Produktion
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	RegFNP, Bebauungsplan, Umlegung

Landschaft

Die gesamte Fläche wird fast ausschließlich als Ackerland genutzt. Im nordwestlichen Randbereich befinden sich kleinere Schrebergärten sowie eine Erlebnisspielwiese für Kinder. Im nordöstlichen Teil grenzt ein strauchartiger Saum an die L3005. Sonstige Gehölze beschränken sich ausschließlich auf die Gartenlandflächen. Das Areal ist in seiner Biotoptypenausstattung als strukturarm anzusehen ist. Im nördlichen Randbereich verläuft ein Regionalparkkorridor.

Blickbeziehungen bestehen teilweise zu den Burgen Kronberg und Falkenstein. Störend im Landschaftsbild wirkt die direkt angrenzende, weithin sichtbare Bebauung des Gewerbegebietes Schwalbach. Der Freizeitwert der Fläche ist bis auf die Wegebeziehung im Norden (Regionalparkkorridor) als gering einzuordnen.

Ökologie	
Schutzkategorien	FFH-Gebiet Nr. 5817-303 „Sauerbornsbachtal bei Schwalbach a. T.“ angrenzend (250 m Luftlinie)
Biotopausstattung	Acker, Grünland, Hecken
Habitatfunktion	Lebensraumpotential aktuell gering wegen intensiver Ackernutzung und Straßenrandlage
Lage im Biotopverbund	Letzter, verbliebener Freiflächenkorridor zwischen der Feldflur Schwalbach im Westen und Eschborn im Osten; Erhaltung der Durchgängigkeit durch Verkleinerung der Potentialfläche im Norden
Klimafunktion	Lage innerhalb Tal-/Hangabwindssystem; Kaltluftproduktion
Vorbelastungen	L3005, angrenzende Bebauung, Landwirtschaft
Besonderheiten	Regionalparkkorridor an nördlicher Flächengrenze

Landschaftsbild / Naherholung	
Besondere Blickbeziehungen	Burg Kronberg, Burg Falkenstein
Anbindung freie Landschaft	Spärlich; befestigter Feldweg vorhanden
Ortsrandgestaltung	Fernwirkung Gewerbegebiet Schwalbach
Landschaftspflege	Intensive landwirtschaftliche Nutzung
Freizeitwert für die Gesamtumgebung	Gering; wegen Randlage L3005, großformatiger Gewerbebebauung und mangelnder Wegeanbindung

Fazit

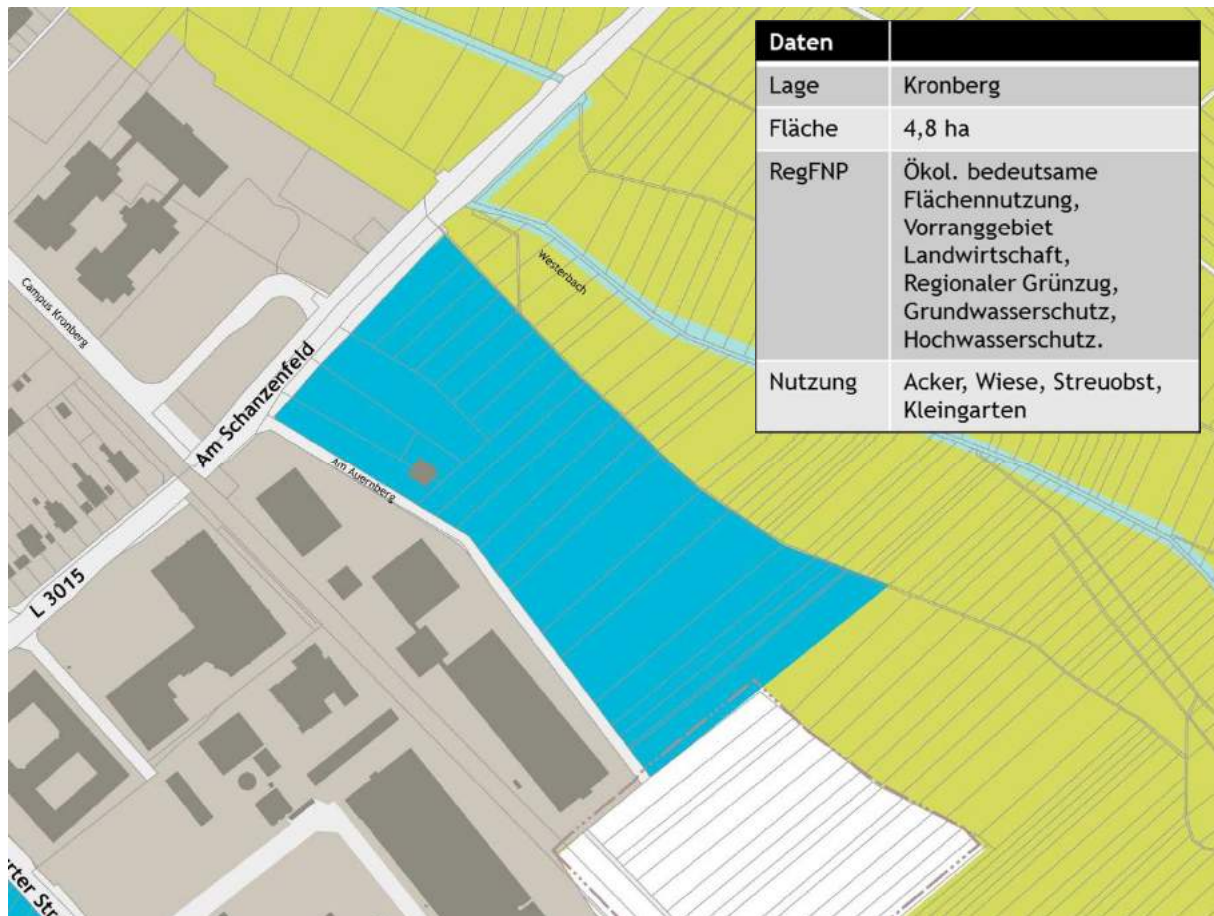
Eine gewerbliche Entwicklung der Fläche bietet sich wegen seiner guten regionalen Anbindung und wegen seiner örtlichen Lage an einem bereits bestehenden Gewerbegebiet besonders an. Die Erschließung müsste entweder über Schwalbacher Gemarkung oder durch den Ausbau der Kreuzung zwischen der L 3005 und der Eschborner Straße erfolgen.

Eine Bebauung des Areals könnte auch dazu genutzt werden, um das Landschaftsbild vor Ort mit Blick auf die derzeitige Fernwirkung der Gewerbebebauung abzurunden. Grundsätzlich sollte ein gänzlicher Lückenschluss zwischen der Bebauung im Norden und Süden vermieden werden.

ZUSAMMENFASSUNG DISKUSSION BÜRGERBETEILIGUNG

Wichtig!	Blickbeziehungen zur Burg sollten nach Möglichkeit erhalten werden. 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. Eine Durchgängigkeit der umliegenden Feldflur östlich und westlich der L 3005 soll sichergestellt werden. Auf hochwertige, maßstäblich gegliederte Gewerbearchitektur wird großen Wert gelegt.
----------	---

Am Auernberg (GP_3)



Direkt nördlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Kronberg Süd“ und begrenzt durch die Schwalbacher Straße, liegt die 4,8 ha große Potentialfläche „Am Auernberg“. Die verkehrliche Anbindung entspricht dem Bereich „Kronberg Süd“ mit seinen vorhandenen Infrastrukturen. Ein Entwicklungspotential der Fläche ergibt sich vor allem durch ihre Größe und die präsente Lage an der Schwalbacher Straße. Für die Erschließung als Gewerbebauland ist praktisch keine weitere öffentliche Infrastruktur notwendig, was die Fläche aus Kosten-Nutzen-Aspekten sehr attraktiv macht.

Flächenpotential	
Erschließung	Über L 3015, bzw. Am Auernberg
ÖPNV	Direkter S-Bahnanschluss Kronberg Süd, Stadtbus
Umgebung	Gewerbebauten , freie Landschaft, Westerbach
Soziale Infrastruktur	Kita fußläufig
Nahversorgung	Fußläufig Lebensmitteleinzelhandel, Gastronomie
Zielbranchen	Dienstleistungen, Forschung & Entwicklung, produzierendes Gewerbe, Handwerk, großflächiger Einzelhandel
Arrondierung / Potential	Flexibel einsetzbar Fläche, hervorragende Kosten-Nutzen-Relation bei der Erschließung

Restriktionen	Bauverbotszone (20 m)
Planungserfordernis	RegFNP, Bebauungsplan, Umlegung

Landschaft

Die Fläche weist eine hohe Strukturvielfalt aus Streuostwiesen, Baumreihen, Feldgehölzen, Kleingärten, Acker und Wirtschaftsgrünland auf. Teile davon gelten als gesetzlich geschützte Biotope.

Die Westerbachaue grenzt hangabwärts in nordöstlicher Richtung direkt an. Den hier bestehenden Wiesen kommt wegen ihrer potentiellen Auendynamik, ihrer klimatischen Ausgleichsfunktion und wegen ihrer besonderen räumlichen Lage als Biotopverbundelement eine hohe ökologische Wertigkeit zu. Selbiges gilt für ihre Funktion als Retentionsraum für den Hochwasserschutz und als potentieller Lebensraum gefährdeter Tier- und Pflanzenarten.

Das Landschaftsbild wird vor Ort insbesondere durch den Talraum des Westerbachs und die am Hang gelegenen Streuobstwiesen geprägt. Die Gehölzbestände am Hang binden die Gewerbebebauung z. T. in die Umgebung ein und bilden im Zusammenwirken mit der Grünanlage am Campus Accenture ein vergleichsweise „grünes“ Ortsentree. In Ergänzung mit den örtlichen Wanderwegen bzw. dem im Randbereich ausgewiesenen „Vorranggebiet Regionalparkkorridor“, weist das Gebiet eine hohe Eignung für die Naherholung auf.

Ökologie	
Schutzkategorien	Geschützte Biotope: Streuobst, Feuchtwiesenanteile (in bestimmten Ausprägungen gesetzlich geschützt), Überschwemmungsgebiet angrenzend
Biotopausstattung	Streuobst, Acker, Feuchtwiesen, Hecken und Gebüsche
Habitatfunktion	Hohes Lebensraumpotential, u. a. für schutzwürdige Wiesengesellschaften und Wirbellose (Insekten)
Lage im Biotopverbund	Randlage Grünkorridor mit hoher Verbundfunktion
Klimafunktion	Fläche mit Kaltluftproduktion, Kaltluftabflussbahn
Vorbelastungen	L3005, angrenzende Bebauung, Landwirtschaft
Besonderheiten	Randlage Westerbachaue, Hanglage
Landschaftsbild / Naherholung	
Besondere Blickbeziehungen	Westerbachtal
Anbindung freie Landschaft	Befestigte Wege und Regionalparkkorridor vorhanden
Ortsrandgestaltung	Gewerbebebauung trotz Eingrünung weitgehend sichtbar
Landschaftspflege	Landwirtschaftliche Nutzung
Freizeitwert für die Gesamtumgebung	Hoch; Bestandteil des örtlichen Wanderrouthenetzes mit vielfältigem Landschaftsbild; Vorranggebiet Regionalparkkorridor

Fazit

Durch die Lage an einem bereits bestehenden Gewerbegebiet mit hervorragender Anbindung an das örtliche Straßennetz und den ÖPNV, bietet sich die Fläche für hochwertiges Gewerbe besonders an. Zudem ist keine emissionssensible Wohnbebauung im näheren Umfeld vorhanden, weshalb sich auch emittierendes Gewerbe anbieten würde. Daher ist eine Belegung mit verschiedensten Branchen möglich. Wegen der Ortsentreue sollte auf ein ansprechendes Bebauungskonzept, das mit der Gesamtumgebung abgestimmt ist, geachtet werden.

Abzuwägen ist der Eingriff in die Westerbachaue, da eine erhebliche Verkleinerung der natürlichen Aue den aktuellen Anforderungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie und des Hochwasserschutzes widerspricht. Dem könnte Abhilfe geschaffen werden, indem die Fläche in ihrer Ausdehnung etwas begrenzt wird.

ZUSAMMENFASSUNG DISKUSSION BÜRGERBETEILIGUNG

Wichtig!

Die Fläche ist flexibel einsetzbar (erste Reihe: hochwertige Architektur repräsentativ, zweite Reihe auch produzierendes Gewerbe, großflächiger Einzelhandel und Handwerk vorstellbar.). In der Umgebung ist keine immissionssensible Nachbarschaft vorhanden. Das Gebiet weist strukturreiche Grünbestände auf und grenzt an die Westerbachaue mit ökologisch hochwertigen Feuchtwiesen an. Insgesamt weist die Fläche einen hohen Naherholungswert auf, was die Ausweisung des Randbereiches als Regionalparkkorridor bestätigt. Ein Eingriff wird daher kritisch beurteilt.



Foto: Blick Straße Am Auernberg Richtung Campus Kronberg



Foto: Landwirtschaft, Blick vom Gewerbegebiet Oberhöchstadt Süd

Oberhöchststadt Süd II - Erweiterung (GP_5)



Die Gewerbepotentialfläche Oberhöchststadt Süd II liegt im südlichen Bereich des als Oberhöchststadt Süd firmierenden Gewerbegebietes und ist die einzige Potentialfläche, die nicht im Stadtteil Kronberg liegt. Mit einer Fläche von ca. 7,2 ha umfasst sie das größte Gebiet. Die nördliche Anbindung der bestehenden Gewerbeflächen durch die durch Niederhöchstädter- und Steinbacher Straße ist schon heute wenig geeignet, da diese durch Wohnstraßen führt. Es existiert ein älterer Bebauungsplanentwurf zum Ausbau des Gelben Weges, der den Bereich als K768 von Steinbach aus erschließt. Die Erschließung durch Oberhöchststadt Süd hindurch ist bereits für das bestehende Gewerbegebiet und die Anwohner problematisch. Eine neue Verkehrslösung muss bei Entwicklung der Fläche gefunden werden. Es besteht Anschluss zum lokalen und regionalen Busverkehr.

Flächenpotential	
Erschließung	Anbindung über Niederhöchstädter Straße und K768 aus Richtung Steinbach, Ausbau Gelber Weg notwendig
ÖPNV	Buslinien
Umgebung	Nördlich: Gewerbegebiet; Gebäudehöhen zw. 4-12 m, Gebäudelängen zw. 10 - 130 m
Soziale Infrastruktur	Im Ortskern Oberhöchststadt
Nahversorgung	Im Ortskern Oberhöchststadt
Zielbranchen	Handwerk, produzierendes Gewerbe

Arrondierung / Potential	Aufwertung des bestehenden Gewerbegebietes durch neuen Impuls, Flächen für produzierendes Gewerbe und damit Diversifizierung lokaler Wirtschaft
Restriktionen	Bestehende Erschließung über Niederhöchstädter Straße ist weitestgehend erschöpft
Planungserfordernis	RegFNP, Bebauungsplan, Umlegung

Landschaft

Das Areal schließt direkt an die K768 am südlichen Ortsrand von Oberhöchstadt an. Die Flächen werden überwiegend als Ackerland genutzt, die bei intensiver Bewirtschaftung eine geringe ökologische Wertigkeit darstellen. Im südwestlichen Randbereich ist ein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig. Darüber hinaus befinden sich mehrere Streuobstwiesen im Gebiet, von denen einzelne direkt an die K768 grenzen. Den bestehenden Gehölzen kommt eine Bedeutung im Biotopverbund zu, allerdings beeinträchtigt die Straßenrandlage an der K768 die Biotopqualität.

Das Landschaftsbild wird überwiegend durch den bebauten Ortsrand, die großen Ackerschläge und den Fernblick auf den Taunuskamm geprägt. Der Ortsrand bildet einen abrupten Übergang von der Bebauung in die freie Landschaft, ein abgegrenztes Ortsentree ist nicht erkennbar. Im westlichen Abschnitt verläuft ein Regionalparkkorridor. Wegeführungen in die freie Landschaft sind kaum vorhanden und es gibt keine Querungen über die K768.

Ökologie	
Schutzkategorien	Geschützte Biotope: Streuobstwiesen
Biotopausstattung	Acker, Wiesen, Hecken, Streuobst
Habitatfunktion	Lebensraumpotential aktuell gering wegen intensiver, großräumiger Ackernutzung und Straßenrandlage; Begrenzung auf Streuobst
Lage im Biotopverbund	Gehölze / Streuobstwiesen mit Vernetzungsfunktion innerhalb Agrarflur
Klimafunktion	Ackerflächen mit Kaltluftproduktion
Vorbelastungen	Direkte Randlage K768; intensive landwirtschaftliche Nutzung, angrenzendes Gewerbe
Besonderheiten	Landwirtschaftlicher Betrieb ansässig
Landschaftsbild / Naherholung	
Besondere Blickbeziehungen	Taunuskamm/Altkönig
Anbindung freie Landschaft	Begrenzt; Regionalparkkorridor vorhanden
Ortsrandgestaltung	Abrupter Übergang vom Siedlungskörper in die freie Landschaft; keine Eingrünung
Landschaftspflege	Intensive Acker- und Wiesenutzung
Freizeitwert für die Gesamtumgebung	Gering; wegen Randlage K768 und mangelnder Anbindung an den Siedlungskörper

Fazit

Die Flächen eignen sich besonders für Handwerk und produzierendes Gewerbe. Da die Erschließung durch Oberhöchststadt Süd hindurch schon für das vorhandene Gewerbegebiet und die Anwohner an der Zufahrt problematisch ist, ist eine neue Verkehrserschließung in Erwägung zu ziehen.

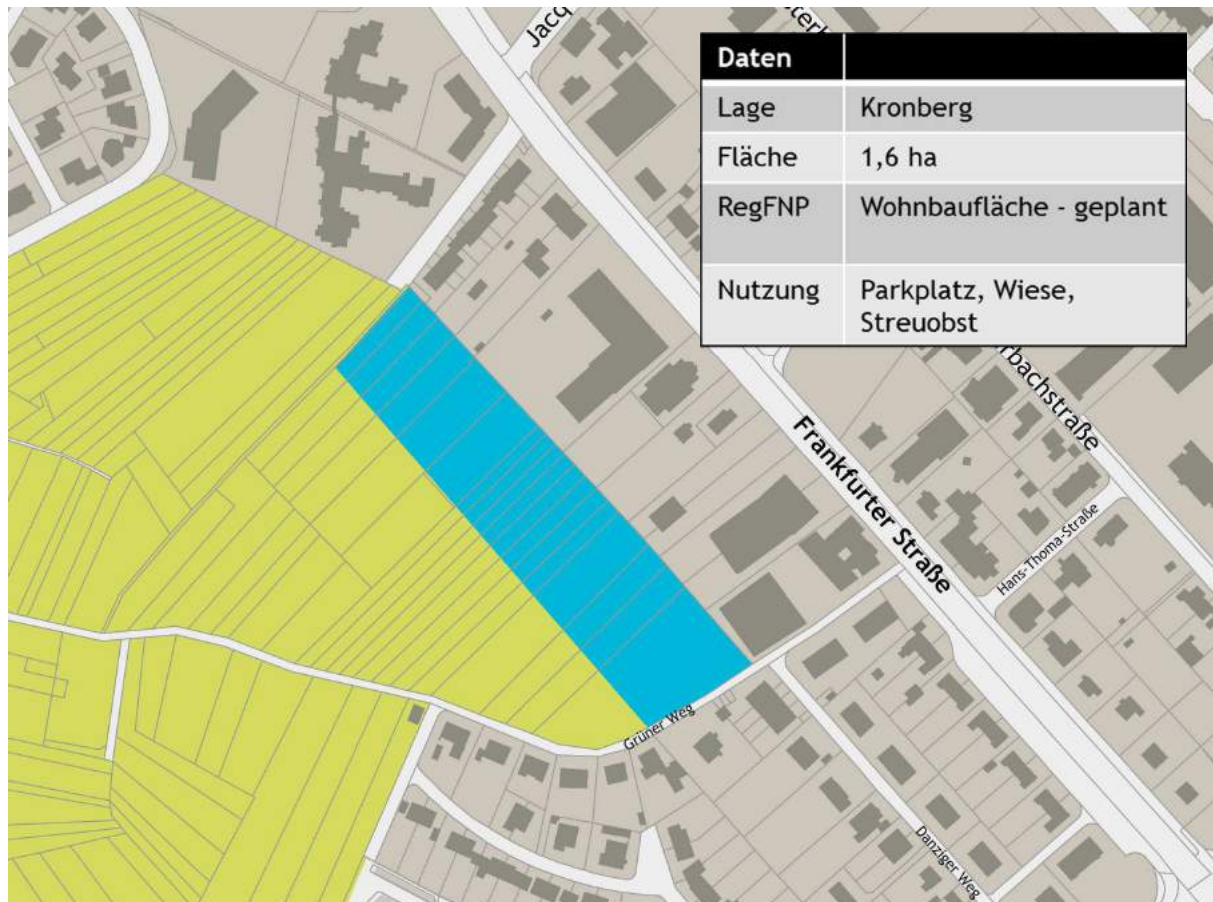
In Hinblick auf das Ortsbild kann die Erweiterung des Siedlungsbereiches auch als Synergie genutzt werden, um die Gestaltung des Siedlungsrandes zu verbessern. Durch den Eingriff entfallende Gehölze sollten zumindest ansatzweise im näheren Umfeld kompensiert werden, um eine Biotopvernetzung innerhalb der Agrarflur weiterhin zu gewährleisten.

ZUSAMMENFASSUNG DISKUSSION BÜRGERBETEILIGUNG

Wichtig!

Die Flächen sind insbesondere für produzierendes Gewerbe geeignet. Die Erschließung durch Oberhöchststadt Süd hindurch ist bereits für das bestehende Gewerbegebiet und die Anwohner problematisch, weshalb eine neue Verkehrslösung gefunden werden sollte. Von einer Entwicklung wäre ein landwirtschaftlicher Betrieb betroffen. Die Erweiterung des Gebietes bietet eine Chance den Ortsrand aufzuwerten. Auf die Vernetzung der umliegenden Streuobstbestände und Feldgehölze ist zu achten (Stichwort Grüner Ring).

Grüner Weg (GP_6)



Die Fläche stellt sich als Teilbereich der Potentialfläche Wohnen „Grüner Weg“ dar und umfasst eine Größe von 1,6 ha. Sie grenzt direkt an die bestehenden gewerblichen Flächen der Frankfurter Straße an. Erschlossen wird die Fläche über die Frankfurter Straße und den Grünen Weg. Anbindungen zum ÖPNV bestehen über die ca. 500 m fußläufig entfernte S-Bahn-Haltestelle Kronberg Süd sowie über die Buslinien 85 und 261 im Umfeld der Frankfurter Straße.

Flächenpotential	Grüner Weg
Erschließung	Über L 3005
ÖPNV	S-Bahn Kronberg und Kronberg-Süd
Umgebung	Gewerbebauten, Wohnen, freie Landschaft
Soziale Infrastruktur	Kita
Nahversorgung	Direkt angrenzend
Zielbranchen	Dienstleistungen, Entwicklung, Medien u. Ä.
Arrondierung / Potential	Pufferzone zwischen geplantem Wohngebiet und bestehendem Gewerbe, Entwicklung als Mischgebiet empfehlenswert
Restriktionen	Nur mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen, zukünftige Gemeinschaftsunterkunft
Planungserfordernis	RegFNP, Bebauungsplan, Umlegung

Landschaft

Die Fläche grenzt rückwärts direkt an die bestehenden Gewerbeflächen an der Frankfurter Straße. Im südöstlichen Teil befindet sich eine befestigte Parkplatzfläche. Das Gebiet weist teils überalterte Streuobstwiesen sowie Feldgehölze, Hecken, Kleingärten und Mähwiesen auf. Die engmaschige Verzahnung der Biotope bedingt eine abwechslungsreiche Landschaftsstruktur, die als ökologisch hochwertig anzusehen ist.

An den Freiflächen bietet die bestehende Hanglage Einblicke in das Rentbachtal und somit einen besonderen Erlebniswert für Naherholungssuchende. Befestigte Wegeführungen befinden sich nur am Grünen Weg im südöstlichen Randbereich der Fläche.

Ökologie	
Schutzkategorien	Geschützte Biotope: Streuobstwiesen
Biotopausstattung	Streuobst, Nutzgärten, Grünland, Feldgehölze, Hecken
Habitatfunktion	Hohes Lebensraumpotential, insb. für Vögel und Kleinsäuger
Lage im Biotopverbund	Verbund- und Vernetzungsfunktion mit dem Umland, insb. durch Gehölze
Klimafunktion	Keine besondere Relevanz für das Stadtgebiet, grenzt in Hanglage zur freien Landschaft
Vorbelastungen	Siedlungsrandlage, Standort zukünftige Gemeinschaftsunterkunft
Besonderheiten	Kleinräumige Verzahnung ökologisch hochwertiger Biotope
Landschaftsbild / Naherholung	
Besondere Blickbeziehungen	Rentbachtal
Anbindung freie Landschaft	Begrenzt; Regionalparkkorridor vorhanden
Ortsrandgestaltung	Üppiger Gehölzriegel
Landschaftspflege	Flächen teils verwildert
Freizeitwert für die Gesamtumgebung	Gebiet nur in den Randbereichen erschlossen, daher Freizeitnutzung eingeschränkt

Fazit

Durch einen mit Gewerbe belegten Bereich kann ein städtebaulicher Puffer zwischen der bestehenden gewerblichen Nutzung und der geplanten Wohnbebauung entstehen. Wichtig hierbei ist, dass es sich um nicht emittierendes, also mit dem Wohnen verträgliches Gewerbe handelt. Hierfür eignet sich insbesondere der Dienstleistungssektor, aber auch eine Mischnutzung mit Wohnen ist vorstellbar. Ein Angebot an wohnungsnahen Arbeitsplätzen kann die Attraktivität eines neuen Gebietes steigern, wenn auch die Gesamtzahl der Wohneinheiten dadurch verringert würde. Daher bietet sich hier die Einrichtung einer Mischgebietsfläche als Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe an.

In Hinblick auf eine mögliche, anschließende Wohnbebauung auf der Potentialfläche WP01 Grüner Weg sind Planungen zum Erhalt oder zur Neuschaffung von Grünstrukturen perspektivisch aufeinander abzustimmen.

ZUSAMMENFASSUNG DISKUSSION BÜRGERBETEILIGUNG

Wichtig!

Fläche ist für eine Ausdehnung des Gewerbebestands an der Frankfurter Straße denkbar. Durch Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen kann hier ein städtebaulicher Puffer zwischen der bestehenden gewerblichen Nutzung und der geplanten Wohnbebauung entstehen. Wichtig ist, dass es sich um mit dem Wohnen verträgliches Gewerbe handelt. Es befinden sich teils pflegebedürftige Streuobstbestände in dem Gebiet, die auf ihre ökologische Wertigkeit zu überprüfen sind.

4.2 Qualitätensicherung in Gewerbegebieten

Qualitativ wertvolle Gewerbegebiete sichern eine langfristige Nutzung, vermeiden Nutzungskonflikte und schaffen durch ein gutes Image einen starken Anziehungspunkt für attraktive Unternehmen. Anhand einer Analyse von verschiedenen Gewerbebestandssituationen in und außerhalb von Kronberg wurde herausgearbeitet, welche Faktoren zur Beeinflussung der äußeren Erscheinung und Funktionsweise eines Gewerbegebietes maßgebend sind. Es wurden Qualitäten identifiziert und benannt, um diese in zukünftige Planungen zu integrieren und qualitativ hochwertige Gewerbegebiete zu entwickeln.

Rechtlich gibt es verschiedene Möglichkeiten, um die Durchsetzung von festgelegten Qualitäten zu erwirken. Dies kann durch formelle Instrumente wie Bebauungspläne oder Gestaltungssatzungen erfolgen. Es bestehen aber auch informelle Möglichkeiten, also nicht verbindliche Instrumente, z. B. in Form eines Gestaltungshandbuches oder durch gezielte Anregungen im Rahmen der städtischen Bauberatung.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden anhand von Fotos über besonders gelungene oder als trist empfundene Situationen in Gewerbegebieten besprochen und daraus Aspekte für die Aufwertung von Bestandsgebieten oder für die Neuplanung abgeleitet. Besonderes Augenmerk wurde von den Bürgern auf die Gestaltung von Fassaden der Gewerbegebäude gelegt. Zum Beispiel wurden kleinere Interventionen an Bestandsgebäuden gezeigt, die eine enorme Aufwertung darstellen oder auch Gebäudefassaden, die durch ihre hochwertige Materialität und gute Gestaltung auffielen. Häufig wurde auch die Maßstäblichkeit von Gebäuden in Bezug auf das Umfeld als Qualitätskriterium genannt, was sich, je nach Ausformulierung, sehr positiv oder negativ auf die Umgebung auswirken kann. Weiter thematisiert wurden einheitliche Straßenfluchten, die Anzahl von Werbeanlagen, die Bedeutung von effizient und gut angelegten Parkplatzflächen, das Verhältnis zwischen begrünten und versiegelten Flächen sowie die Ausformulierung und Gestaltung von Vorzonen. Divers wurde diskutiert, wie die Standortgerechtigkeit einer Branche bewertet werden kann. Einig war man sich, dass ein thematischer Zusammenschluss auf einem Areal von imagestärkenden Branchen wie z. B. Unternehmen aus dem Bereich innovative Umwelttechnik einen Gewinn für Kronberg darstellt.

Qualität in Gewerbegebieten					
Situation/ Beispiel	Thema	Beschreibung	Bewertung + - 0	Kriterium/ Ziel	in
	Umnutzung mit moderner Ergänzung	Aufwertung des Optiks - Einladendes Bild mit kl. Mitteln an richtiger/wirksamer Stelle	+	Aufwertung vorhandener Gewerbegebäude ggf. auch für neue Nutzungen	
	Erneuerter Bestandsgebäude (innerer)	Firmengebäude das sich auch für Mischnutzung eignet	+	Architektur-gest. hochwertige Materialien Maßstäblichkeit Mischung von Wohnen + passendem Gewerbe	
	Produzierendes Gewerbe mit gut gestaltetem Gebäude	Holzban/-Fassade	+		
	Bunte freundlich einladende Straße Mehrere Bauherren die sich zusammen getan haben		+	Soziale Nachhaltigkeit Vielfalt in der Einheit Maßstäblichkeit einheitl. Straßenflucht	
	Mächtiges Gebäude zu groß großer volle Nutzung	Einführung in die bestehende Umgebung/ die Landschaft	-	Beschränkung von Werbeanlagen Einfügen in die Landschaft keine Maßstabs Sprünge	

Abbildung 34: Impressionen aus der Diskussion zur Qualitätensicherung

4.3 Zwischenfazit Gewerbe

Die bestehenden Gewerbeflächen in Kronberg können in zwei Gruppen geteilt werden: Innenbereichsflächen, die meist mit Wohnnutzung vermischt sind und Restrukturierungsbedarf aufweisen und vorgelagerte Flächen, die teilweise sehr großzügig bebaut sind. Die Außenentwicklung neuer Flächen böte auch die Möglichkeit, durch Betriebsverlagerungen echte Impulse im Innenbereich zu geben. Neben den Gewerbesteuern ist in der momentanen Lage besonders die Versorgung mit Handwerk und wohnortnahen Dienstleistungen unter Druck geraten. Daher handelt es sich bei den Überlegungen zur Entwicklung von Außenbereichsfläche nicht allein um eine fiskalisch motivierte Fragestellung. Grundsätzlich würden alle Außenbereichsflächen in mehr oder weniger ökologisch hochwertige Landschaftsbestandteile eingreifen. Bei allen Flächen westlich der L 3005 ist zudem zu diskutieren, welchen Wert eine optische Unterbrechung der Siedlungsbereiche zwischen Schwalbach und Kronberg hat. Daher sollte bei einer Flächenpriorisierung nach der Flächeneffizienz, Wirtschaftlichkeit und der Attraktivität für mögliche Nutzer abgewogen werden.

5. Baustein Landschaft

Der Baustein Landschaft ist wie die Bausteine Wohnen und Gewerbe in die Außen- und Innenentwicklung untergliedert. Anders als bei Wohnen und Gewerbe wurde der Baustein Landschaft flächendeckend im Maßstab 1:5.000 konzipiert, um die Komplexität der naturräumlichen Gegebenheiten des Landschaftsbildes, des Naherholungsangebotes sowie die großräumigen, ökologischen Wechselbeziehungen innerhalb der Landschaft adäquat abbilden zu können. Mit der großräumigen Betrachtung wurde zugleich die Grundlage für spätere Vertiefungen im Rahmen von Teilraumuntersuchungen geschaffen. Dabei wurden die gewonnenen Erkenntnisse auch dazu genutzt, um eine erste Bewertung der in den Bausteinen Wohnen und Gewerbe analysierten Potentialflächen des Regionalen Flächennutzungsplanes im landschaftlichen Gesamtkontext durchführen zu können. Die Argumente für oder wider die Entwicklung von Teilflächen, neuen Baugebieten oder Nachverdichtung im Bestand, sind der Übersicht halber in den betreffenden Kapiteln von Wohnen und Gewerbe sowohl in textlicher als auch in tabellarischer Form (grüne Tabellen) aufgeführt.

5.1 Außenentwicklung

Wie in Kapitel 2.3 bereits dargelegt, ist es maßgebliches Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege, „Landschaft“ aufgrund ihres Eigenwertes sowie als Lebensgrundlage für den Menschen nachhaltig zu sichern. Dies schließt den Erhalt der biologischen Vielfalt, die Wahrung eines intakten Naturhaushaltes sowie die Förderung der Landschaft zum Zwecke der Naherholung mit ein. Nachfolgend werden die hieraus resultierenden Handlungsfelder „Landschaftserlebnis“, „Landschaftsökologie“ und „Landschaftspflege“ sowohl in der Theorie als auch in der im Stadtentwicklungskonzept durchgeführten Praxis vorgestellt:

Landschaftserlebnis

Die freie Landschaft stellt den Raum für die naturbezogene Erholung dar und bietet den Erholungssuchenden Identifikation mit ihrer Umgebung (Regionalverband 2016c). Dabei hat Landschaft für den Menschen seit jeher einen ästhetischen Wert, den er über unterschiedlichste Sinneseindrücke mit dem „Landschaftsbild“ verbindet.



Abbildung 35: „Malerblick“, Öl/Leinwand, von Alfred von Schönberger, 1905 (Quelle: euroArt 2017)

Die Attraktivität des Landschaftsbildes ist maßgeblich für die Erholungswirksamkeit der Landschaft. In § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes wird deshalb der Schutz des Landschaftsbildes bzw. die dau-

erhafte Sicherung von „Vielfalt, Eigenart, Schönheit“ von Natur und Landschaft mit den anderen Schutzgütern gleichgesetzt. Das Landschaftsbild ist jedoch kein feststehender Begriff, sondern wird stets individuell von den persönlichen Empfindungen und der jeweiligen Stimmungslage, aber auch von dem Wissen um die regionalen Zusammenhänge oder dem kulturellen Hintergrund des Betrachters beeinflusst. Somit ist das wahrgenommene Landschaftsbild stets einmalig, unabhängig von den objektiv vorhandenen Elementen der Landschaft (vgl. Küpfer 2005, S. 17).

Das Landschaftsbild in und um Kronberg im Taunus hat stets entscheidend zu seiner Rolle als attraktiver Wohn- und Lebensort in der Region beigetragen. Dies zeigt sich auch daran, dass bereits in der Mitte des 19. Jahrhunderts die Kronberger Malerkolonie gegründet wurde, die ihren Hauptsitz in Kronberg hatte und sich intensiv der Landschaftsmalerei in und um Kronberg widmete. Folglich ist die Bewahrung des Kronberger Landschaftsbildes und seine besondere Berücksichtigung in räumlichen Gesamtplanungen explizit in den strategischen Zielen der Stadt Kronberg verankert.

Neben dem Landschaftsbild spielen für die Erholungsseignung auch Erholungseinrichtungen, Freizeitwege sowie kulturhistorisch bedeutsame und landschaftlich markante Aussichtspunkte eine große Rolle. Dabei orientieren sich Freizeitwege oft an Fließgewässern, weil sie die Landschaft gliedern und beleben. Zudem lässt sich der Erholungswert an der Erreichbarkeit und Erschließung des Raumes bzw. der Entfernung zu Siedlungen messen. Anziehungspunkte sind auch geschichtsträchtige Sehenswürdigkeiten wie etwa Friedhöfe, Baudenkmäler und historische Stadt- bzw. Dorfbereiche (vgl. Küpfer 2005, S. 18). Zugleich müssen visuelle Beeinträchtigungen berücksichtigt werden, etwa durch Fernwirkungen massiver Bebauung, mangelnde Einbindung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft, oder durch Zerschneidungseffekte. Selbiges gilt für Lärm- und Schadstoffemissionen, beispielsweise durch verkehrliche oder industrielle Anlagen, die den Naturraum belasten und die Erholungsqualität mindern.

Zur Vorbereitung und Diskussionsgrundlage in der Bürgerbeteiligung wurde von der Verwaltung eine entsprechende Bestandsaufnahme zum Thema „Landschaftserlebnis“ durchgeführt. Die Bestandsaufnahme umfasste die Unterthemen Blickachsen, Ortsränder, Wegeführungen, Freizeittrouten sowie visuelle Beeinträchtigungen, die in einem Lageplan analog Abbildung 36 dargestellt wurden.

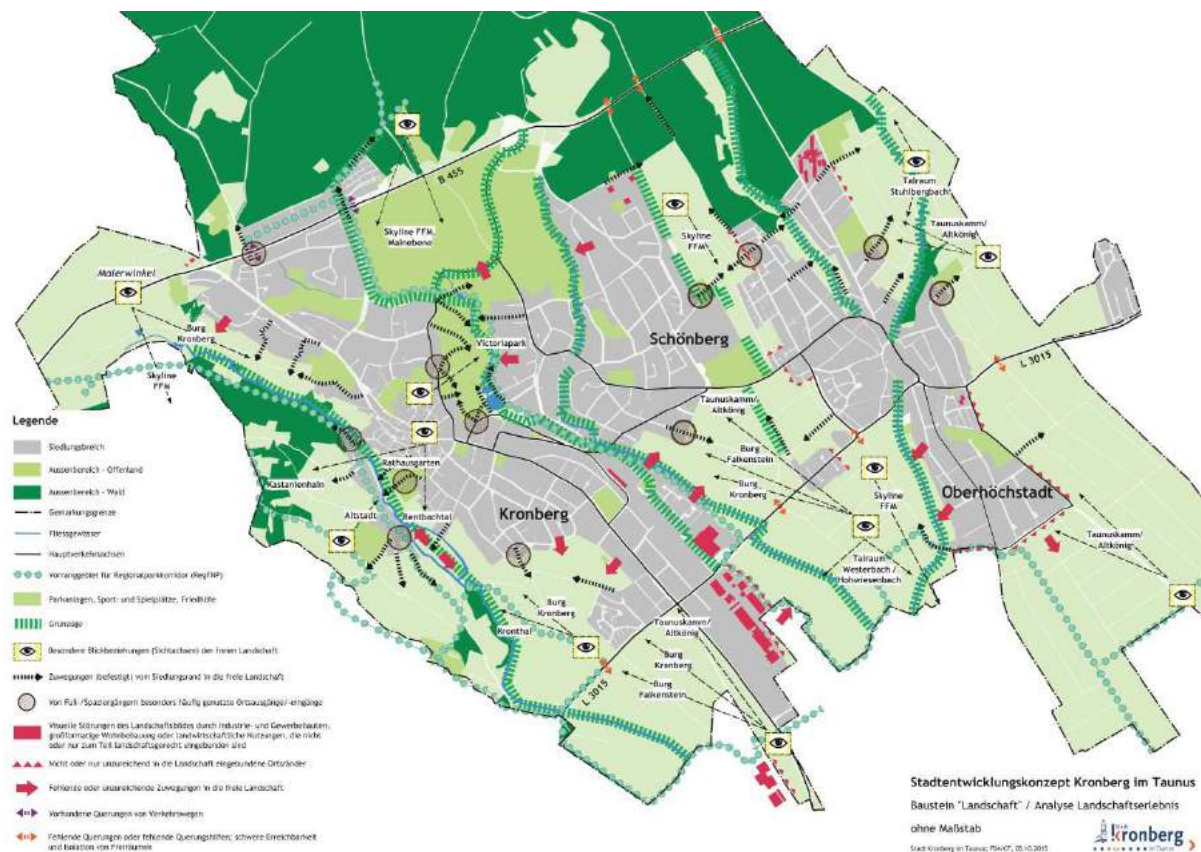


Abbildung 36: Analyse Landschaftserlebnis, siehe Anhang

Diskussion in der Bürgerbeteiligung

Zum Thema „Landschaftserlebnis“ wurde in der Bürgerbeteiligung erörtert, wo welche Stärken und Schwächen im Landschaftsbild um Kronberg bestehen. Dabei wurde neben Elementen und Sichtbeziehungen der freien Landschaft auch die Außenwirkung der Siedlungsränder und Ortseinfahrten diskutiert. Ergänzt und bereichert wurde die Bestandsaufnahme um Fotobeiträge der Arbeitsgruppenmitglieder. Des Weiteren wurden Stärken und Defizite der vorhandenen Wegeführungen mit Fokus auf ihre Anbindung an die freie Landschaft bearbeitet. Abschließend wurden übergeordnete Ziele mit räumlich konkreten Handlungsempfehlungen formuliert.

Ergebnisse

In der Diskussion wurde bekräftigt, dass „Landschaft“ ein identitätsstiftendes Merkmal der Stadt Kronberg ist und maßgeblich zur Standortattraktivität der Stadt beiträgt. Besondere Blickbeziehungen bestehen u. a. zur Altstadt, den Burgen Kronberg und Falkenstein, dem bewaldeten Taunuskamm mit Altkönig, den Bächen und Talräumen sowie zur Skyline von Frankfurt. Prägend und typisch für den Außenbereich sind großflächige Waldbestände, Bachauen und Wiesenbestände, Feldgehölze und Streuobst.

Visuelle Fernwirkungen von Bebauungen, insbesondere durch Gewerbegebiete und die Hochhäuser am Weißen Berg, werden teilweise als störend empfunden. Grundsätzlich sind bei Neuplanungen entsprechende Eingrünungspotentiale, die Geländetopographie sowie die Verträglichkeit der gewählten Architektur mit der Umgebung zu berücksichtigen.



Foto: Visuelle Fernwirkung von Gewerbebebauung in der freien Feldflur am Beispiel Kronberg Süd

Die Außenwirkung der Ortsentrees und Siedlungsränder wurde im Bereich der Einfahrt Hainstraße und der L 3015 (Schafhof) als besonders ansprechend bewertet. Aufwertungsbedarf besteht an den Ortsentrees aus Richtung Eschborn, Oberhöchstadt-Süd, der Oberurseler Straße, aber auch an der S-Bahneinfahrt Kronberg. Als "grüne" Stadt sollte Kronberg insbesondere das Bahnhofsentree entsprechend gestalten. Visuell störend wird hier die Außenlagerfläche des angrenzenden Baustoffzentrums empfunden.

Ferner sollten die Siedlungsränder keinen abrupten, sondern einen möglichst sanften Übergang zur freien Landschaft aufweisen. Die ist z. B. über eine abgestufte Bepflanzung mit Gehölzen möglich. Vorteile bestehen darin, dass der Übergang im Landschaftsbild harmonischer gestaltet wird. Zu-

gleich wird ein Saum geschaffen, der durch seine Funktion als Kontaktlebensraum unterschiedlicher, aufeinandertreffender Nutzungstypen eine potentiell hohe Artenvielfalt aufweisen kann. Ferner wird ein Puffer geschaffen, der Lärm- und Schadstoffemissionen effektiver gegenüber dem Umland abschirmt.



Foto: „Harter“ Siedlungsrand mit direktem Übergang in die freie Landschaft, Lage Steinbacher Straße, Oberhöchstadt Süd

Bezüglich des Themas Naherholung wurde bemängelt, dass Zuwegungen zum Stadtwald über die B 455, aber auch in die Talräume z. B. bei Oberhöchstadt (Hohwiesenbachau), fehlen. Hier sollte nachgebessert werden. Zugleich sollte darauf geachtet werden, dass ökologisch empfindliche Bereiche nicht für jedermann frei zugänglich sein sollten. Des Weiteren sollte der Regionalpark Rhein-Main in Zusammenarbeit mit dem Naturpark Hochtaunus bei Bedarf weitere Rund- und Panorama-wege um die Ortslagen von Kronberg ausbauen, um das örtliche Freizeitangebot zu erhöhen. Dabei könnte der traditionell vorhandene Erlebniswert der Landschaft beispielsweise durch Bepflanzungen und Objekte mit natur- und kulturhistorischem Bezug an markanten Kreuzungs- und Aussichtspunkten bereichert werden (UVF 2000).

Grünzüge, insbesondere an Bächen, erfüllen eine wichtige Funktion für die Freizeitnutzung und sind daher in der räumlichen Gesamtplanung besonders zu berücksichtigen. Dabei sollten die Bachauen aufgrund ihrer landschaftsästhetischen Qualitäten für die Erholungsnutzung erlebbar und zugänglich bleiben. Ebenso sollte bei der künftigen Entwicklung des Bahnhofareals Kronberg ein Grünzug vom Victoriapark über den Bahnhof bis in die freie Landschaft der Westerbachau sichergestellt werden.

Ein weiterer Belang nicht nur des Landschaftsbildes ist der Aspekt von baurechtlich nicht genehmigten Kleinbauten im Außenbereich. Hier gibt es Hütten, Zäune und ähnlichen Anlagen in Kronberg, deren bauliche Rechtmäßigkeit zweifelhaft ist und die einer Überprüfung durch die zuständigen Behörden bedürfen. Dabei müssen die Untere Bauaufsichtsbehörde, die Untere Naturschutzbehörde sowie die Stadtverwaltung eng zusammenarbeiten, um illegale Bauten im Außenbereich zu verhindern und gegen Bestände, die etwa nicht unter den Bestandsschutz fallen, effektiv vorgehen zu können. Grundsätzlich obliegt eine strafrechtliche Ahndung der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises.

Die nachfolgende Tabelle fasst die wesentlichen, themenspezifischen Ziele und räumlichen Handlungsbedarfe zusammen:

Tabelle 5: Empfehlungen zur Außenentwicklung, Thema „Landschaftserlebnis“

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 Westerbachau
Sonstiges	Verhinderung illegaler Kleinbauten im Außenbereich in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden	Stadtgebiet insgesamt

Landschaftsökologie

Landschaft hat nicht nur eine „ästhetische“ Begriffsdefinition, sondern auch eine „ökologische“. Im Sinne der Landschaftsökologie ist sie als ein komplexes Wechselwirkungsgefüge zu verstehen, das sich aus der Geosphäre und der Biosphäre zusammensetzt. Geprägt wird sie von den sogenannten Geokomponenten (Ausgangsgestein, Relief, Boden, Wasser, Klima, Luft), Biokomponenten (Mensch, Flora und Fauna) und prozessualen Komponenten (Stoff und Energieflüsse, Dynamik). Die Komponenten sind strukturell, funktional und hierarchisch zu einer Gesamteinheit bzw. dem Ökosystem organisiert.

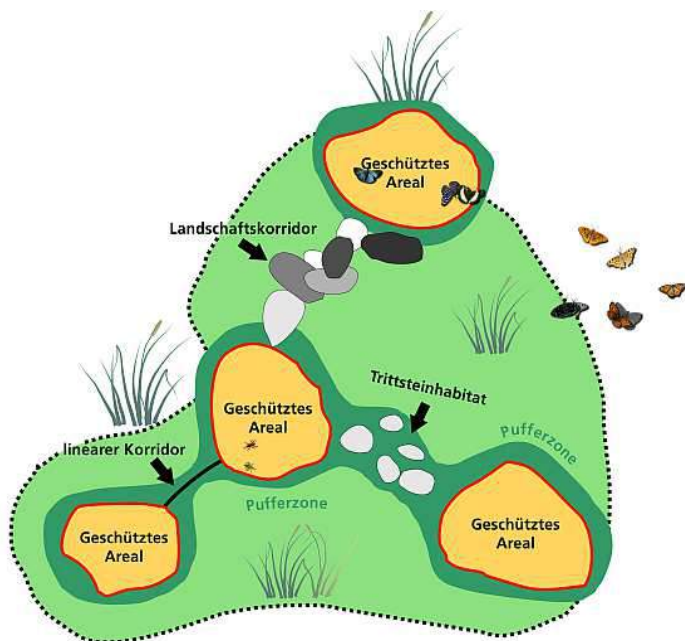


Abbildung 37: Schematische Darstellung eines Biotopverbundes. Quelle: Naturkundemuseum Mauritium 2016

Wesentlicher Aspekt in der großräumigen Landschaftsanalyse ist nach Walz (2001) die enge Koppelung von Landschaftsstruktur und Landschaftsfunktion. Demnach ermöglicht oder verhindert die Ausprägung der Landschaftselemente funktionelle Zusammenhänge in der Landschaft.

Deutlich wird dies an der charakteristischen, räumlichen Verzahnung und funktionalen Beziehungen von Biotoptypen, auf die viele Tierarten zur Erfüllung ihrer Lebensraumansprüche angewiesen sind. Durch den zunehmenden Nutzungsdruck auf die Landschaft und die damit verbundene Zerlegung der Biotope in isolierte Einzelteile, gehen wichtige ökologisch-funktionale Beziehungen verloren, was wiederum zu einer genetischen Verarmung und letztlich zu lokalen Aussterbeprozessen der betroffenen Arten führen kann. In §§ 20-21

des Bundesnaturschutzgesetz ist deshalb der gesetzliche Auftrag eines „Biotopverbundes“ verankert, der die vorhandenen Isolationseffekte wieder herabsetzen und Ausbreitungs-, Wieder- und Neubesiedlungsprozesse fördern soll. Ziel ist die dauerhafte Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen in der Kulturlandschaft. Demzufolge sind bei räumlichen Gesamtplanungen die Belange des Arten- und Biotopschutzes nicht nur isoliert für die einzelne Fläche, sondern großräumig im „Verbund“ zu berücksichtigen. Dabei kommt dem Erhalt bzw. der Wiederherstellung von „Wanderkorridoren“ und sogenannten „Trittsteinelementen“ eine besondere Bedeutung zu. Hierfür sind „Zielarten“ zu formulieren, auf welche die Maßnahmen ausgerichtet sind und von deren Förderung auch möglichst viele andere Arten profitieren (sogenannter „Mitnahmeeffekt“).

Neben den sonstigen, ökologischen Funktionen, die im Naturhaushalt erfüllt werden, sind auch die Belange des Bodenschutzes, des Wasserhaushaltes und der Klimafunktion bei räumlichen Gesamtplanungen zu berücksichtigen. Gemäß der im Bauplanungs- und Naturschutzrecht vorgegebenen Bodenschutzklausel ist mit der Ressource Boden sparsam und schonend umzugehen. Des Weiteren fordert die Implementierung der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in nationales Wasserrecht, dass alle europäischen Gewässer bis 2021 in einem „guten ökologischen und chemischen Zustand“ sein müssen. Räumlichen Planungen kommt deshalb eine besondere Verantwortung bei der Sicherung der Gewässer als Lebensgrundlage, als Erholungsraum, als wirtschaftliche Ressource, sowie für den Hochwasserschutz zu. Ferner sind Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie deren Abflussbahnen zu berücksichtigen, weil deren Lage und Verteilung das Stadtklima entscheidend beeinflusst. Zu den Kaltluftentstehungsgebieten zählen vornehmlich Freiflächen mit hoher nächtlicher Abkühlung wie beispielsweise Grünland, Äcker und Brachen, während frischluftproduzierende Flächen überwiegend große, zusammenhängende Waldflächen darstellen. Wie gut die Stadtbeltung ist, hängt von der Größe und Position der jeweiligen Durchlüftungsbahnen ab.

Zur Vorbereitung und Diskussionsgrundlage in der Bürgerbeteiligung wurde von der Verwaltung eine entsprechende Bestandsaufnahme zu den Thematiken Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop sowie ökologisch bedeutsame Verbundpotentiale durchgeführt, und in einem Lageplan „Landschaftsökologie“ verortet. Als Datengrundlage wurde die Biotoptypenkartierung des Landschaftsplanes (UVF 2000) herangezogen und in Teilen aktualisiert.

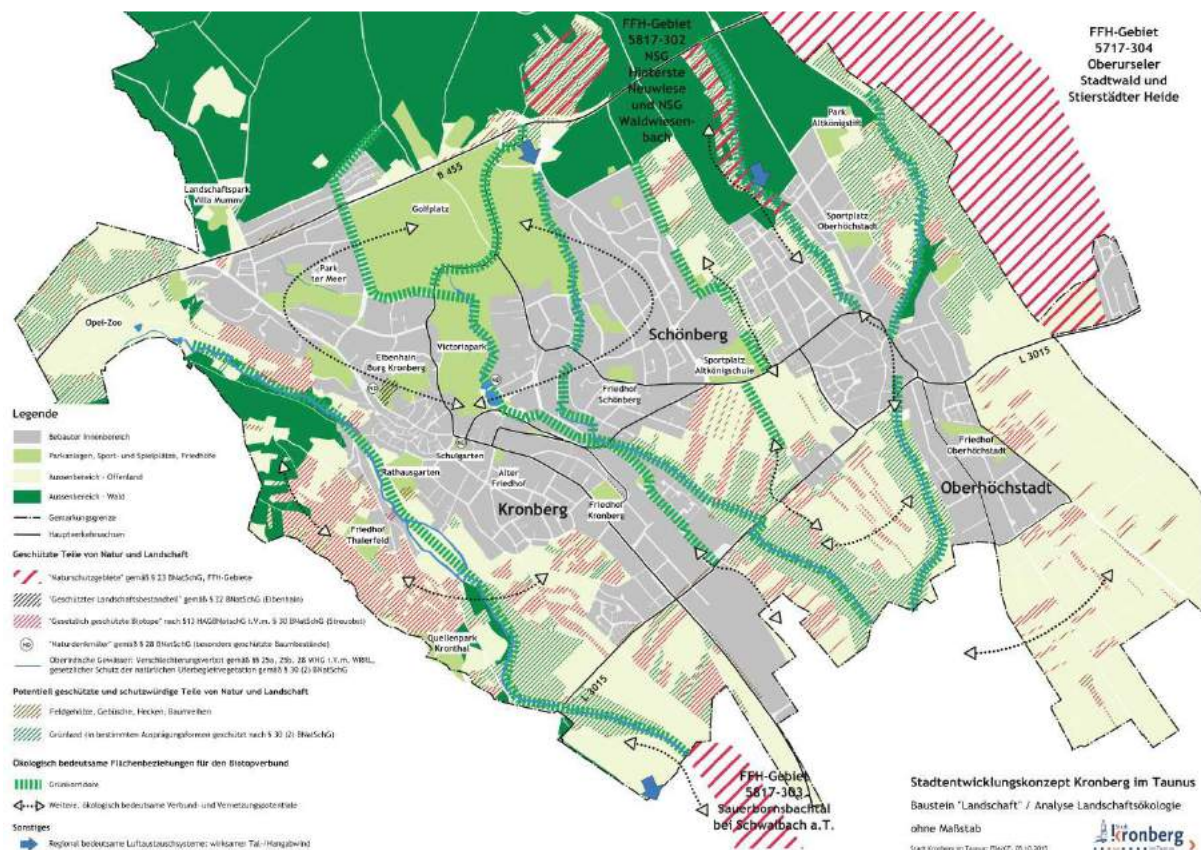


Abbildung 38: Analyse Landschaftsökologie, siehe Anhang

Diskussion in der Bürgerbeteiligung

Zum Thema „Landschaftsökologie“ wurde in der Bürgerbeteiligung erörtert, wo welche Schutzgebietskategorien in Kronberg ausgewiesen sind und wo gesetzlich geschützte oder schutzwürdige Biotope in der freien Landschaft vertreten sind. Des Weiteren wurden räumlich-funktionale Beziehungen des Biotopverbundes und daraus abzuleitende Handlungsbedarfe für Kronberg diskutiert. Abschließend wurden übergeordnete Ziele mit räumlich konkreten Handlungsempfehlungen formuliert.

Ergebnisse

Als ökologisch besonders wertvoll sind die Streuobstwiesen, Bachauen und Teile der örtlichen Waldbestände einzustufen. Selbiges gilt für natürliche oder naturnahe Bereiche der Still- und Fließgewässer in Kronberg einschließlich ihrer Ufer und regelmäßig überschwemmten Bereiche.

Von großer Bedeutung für den Biotopverbund um Kronberg sind in Anlehnung an den Landschaftsplan (UVF 2000) folgende Kernräume zu nennen, die weitgehend durch Siedlungsbereiche voneinander getrennt liegen:

- I. Die feuchten Auenzüge des Stuhlbergbachtals nördlich von Oberhöchstadt, die sich zu Hühnerberg, Hühnerbergwiesen und den Feuchtstandorten im Oberurseler Stadtwald fortsetzen, einschließlich der Naturschutzgebiete „Hinterste Neuwiese bei Kronberg“ und „Waldwiesenbachtal von Oberhöchstadt“.
- II. Der strukturreiche Bereich um das Rentbachtal mit den hier kulturhistorisch typischen Edkastanienhainen und Streuobstwiesen sowie dem Quellenpark Kronthal. Dieser ökologisch vielfältige Bereich setzt sich nach Nordwesten über den Opel-Zoo bis zu den "Helbigshainer Wiesen" fort und steht im Süden mit dem großen Streuobstgebiet bei Königstein-Mammolshain in Verbindung.
- III. Der gesamte, vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Bereich südlich Kronberg und Oberhöchstadt mit den breiten Grünlandauen von Hohwiesenbach und Westerbach und den auch hier auftretenden Streuobstwiesen.



Foto: „Grünkorridor“ Hohwiesenbach mit Ufergehölzsaum und angrenzender Grünlandnutzung

Die Bäche einschließlich ihrer Auen sowie lineare, ausgedehnte Gehölzriegel oder Feldhecken stellen als sogenannte „Grünkorridore“ die wesentlichen Ausbreitungsachsen im Biotopverbundsystem dar und sollten gezielt erhalten bzw. weiterentwickelt werden. Die Auenbereiche sind möglichst

extensiv als Dauergrünland zu nutzen, auch mit dem Zweck, den Nitratreintrag ins Grundwasser zu minimieren. Weiterhin sollten die Auen als Kaltluftabflussbahn erhalten werden (UVF 2000).

Eine Neuanlage eines Grünkorridors sollte, wie im Kapitel „Landschaftserlebnis“ bereits erwähnt, zwischen dem Victoriapark und der Westerbachau erfolgen. Ebenso sollten die letzten, verbliebenen Freiflächen zwischen dem Areal Altkönigschule / Sportplatz und dem westlichen Siedlungsrand von Oberhöchstadt nach Möglichkeit nicht weiter bebaut werden, um hier Fragmente eines Grünkorridors, der den Stadtwald im Norden mit den Freiflächen im Süden verbindet, zu bewahren und weiterzuentwickeln. Eine weitere Anreicherung mit Vernetzungselementen, auch im Zusammenhang mit den Planungen zum Regionalpark Rhein-Main, bietet sich in den Feldfluren südlich von Oberhöchstadt und Schönberg besonders an. Für die Vernetzung mit dem innerstädtischen Bereich sollten der Victoriapark, der Eibenhain an der Burg Kronberg, der Rathausgarten sowie der private Park ter Meer als wichtige Trittsteine berücksichtigt werden.

Grundsätzlich ist bei allen künftigen Biotopverbundkonzeptionen auf einen adäquaten Interessensausgleich zwischen den Landnutzern einerseits und den Belangen des Naturschutzes andererseits zu achten. Nur so kann eine nachhaltige Maßnahmenumsetzung erreicht werden. Dabei ist die aktuelle Fördermittelkulisse einzubeziehen.

Des Weiteren sind für die Biotopverbundplanung „Zielarten“ zu formulieren, auf welche die entsprechenden Maßnahmen ausgerichtet werden und die zugleich einen besonders hohen Mitnahmeeffekt für andere Arten innehaben. Andernfalls verbleiben die Maßnahmen diffus bzw. ohne erkennbaren und ansatzweise messbaren Erfolg. Beispielsweise bietet sich der in Kronberg häufiger vertretene, aber in Deutschland bzw. Europa insgesamt selten gewordene Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea maculinea*) als Charakter- und Zielart der Feuchtwiesen besonders gut an. Selbiges gilt für ausgewählte Vogelarten wie beispielsweise den Steinkauz (*Athene noctua*), der für ein strukturreiches Halboffenland mit intensivem Streuobstbestand besonders charakteristisch ist. Die jeweilige Auswahl der Zielarten ist im Rahmen der Vertiefung des Bausteins Landschaft bzw. im Zuge der Konkretisierung einzelner Teilräume unter Hinzunahme detaillierterer Datengrundlagen vorzunehmen.



Foto: Streng geschützt und als FFH-Anhang-II-Art in Kronberg i. T. vertreten: Der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea maculinea*) (Quelle: Büro für Umweltplanung, Dr. Jürgen Winkler 2014)

Zum Thema Schutzgebiete sind diese, wie im Landschaftsplan (UVF 2000) bereits angemerkt, als „Kernräume“ in die Biotopverbundplanung mitaufzunehmen. Für die Naturschutzgebiete „Hinterste Neuwiese bei Kronberg“ und „Waldwiesenbachtal von Oberhöchstadt“, die gemeinsam als ausgewiesenes FFH-Gebiet Nr. 5817-302 nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie gelten, wurde 2016 ein Pfl-

ge- bzw. Managementplan unter Federführung des Regierungspräsidiums Darmstadt aufgestellt. Die darin aufgeführten Pflegemaßnahmen sind bei etwaigen Artenschutz- bzw. Biotopverbundkonzepten zu beachten, auch mit Blick auf eine mögliche Anrechnung als Kompensationsmaßnahmen. Dies gilt auch für die Ausweisung ausreichender Pufferzonen um die Gebiete.

Eine mögliche Vernetzung der Schutzgebiete, die u. a. einen hohen Anteil an ökologisch hochwertigen Feuchtwiesen aufweisen, bietet sich insbesondere am Grünkorridor Oberhöchstadt-Nord an. Dieser reicht vom NSG Waldwiesenbachtal aus kommend über die Wiesen, Höhe Saalburgstraße, wie ein „grüner Finger“ in den Siedlungsbereich hinein. Hier sollte auf eine ökologisch gleichwertige Wiesenbewirtschaftung geachtet werden, um einen Verbund mit dem NSG sicherzustellen. Selbiges gilt für das an die Gemarkung Kronberg angrenzende FFH-Gebiet Nr. 5817-303 „Sauerbornsbachtal bei Schwalbach am Taunus“. Dessen Feuchtwiesenareale könnten idealerweise über ein angepasstes Mahdregime mit den Wiesenbeständen des Sauerbornsbachtals auf Kronberger Gemarkung, Höhe-Kläranlage „Im Tries“, vernetzt werden.



Foto: Naturschutzgebiet „Waldwiesenbachtal von Oberhöchstadt“

Bezüglich der in Kronberg zahlreich vertretenen Streuobstwiesen, die gemäß Hessischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) im Außenbereich als gesetzlich geschützte Biotope gelten (die finale Einstufung, ob dieser Schutzstatus vor Ort noch tatsächlich gewährleistet ist, obliegt der Unteren Naturschutzbehörde), wird deren möglicher Erhalt im Kapitel „Landschaftspflege“ ausführlicher behandelt. Im ökologischen Gesamtkontext sind die Streuobstwiesen als Bindeglied zwischen Wald und Wiese zu betrachten und als solches in der Biotopverbundplanung zu berücksichtigen. Grundsätzlich sollten Neuanlagen von Streuobst in Kronberg, wenn überhaupt, nur im großflächigen Verbund und nicht diffus oder isoliert erfolgen, da andernfalls kein genetischer Austausch mehr zwischen den Flächen erfolgen kann.

Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), die für die Ökologie der Gewässer und ihre Umgebung von Bedeutung sind, werden hier nicht näher abgehandelt, da diese im aktuellen Hessischen Maßnahmenprogramm zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie 2015-2021 (HMUKLV 2015) aufgeführt sind und erst bei der weiteren Vertiefung des Bausteins Landschaft zu einzelnen Teilräumen thematisiert werden. Für den Westerbach und seine Nebengewässer wurde bereits eine WRRL-Umsetzungsplanung im Auftrag der Stadt Kronberg i. T. aufgestellt und konkretisiert (vgl. Beuerlein/Baumgartner Landschaftsarchitekten 2011).

Wohl aber wurde im Stadtentwicklungskonzept ein prioritärer Handlungsbedarf für den Rentbach bzw. das Kleingartengebiet im Rentbachtal angemeldet. Hier fehlt eine öffentliche Bachparzelle und ein Bachbett, das den natürlichen, gewässerökologischen Bedingungen des Rentbaches entspricht. Aktuell ist das Bachbett viel zu klein. Die Folgen sind Uferabbrüche und häufigere Überschwemmungen der Wege und angrenzenden Gärten. Der Bach sollte wieder in sein ursprüngliches Bett im Taltiefsten verlegt werden, was allerdings nur durch eine Umlegung der bestehenden Grundstücke gelingen kann und somit sehr konfliktträchtig wäre.



Foto: Eingegengter Rentbach mit improvisierter Uferbefestigung

Nachfolgend sind in Tabelle 6 die wesentlichen, themenspezifischen Ziele und räumlichen Handlungsbedarfe zusammengefasst:

Tabelle 6: Empfehlungen zur Außenentwicklung, Thema „Landschaftsökologie“

Ökologie	Ziel	Wo?
Biotopverbund	Erhalt und Weiterentwicklung von linearen Grünelementen, die Tieren als Wanderkorridor dienen können	Alle Grünkorridore gemäß Bestandsplan; Neuanlage eines „Grünen Bandes“ zwischen Victoriapark und Westerbach-aue
Biotopvernetzung	Schaffung von Trittsteinen für die Biotopvernetzung unter Berücksichtigung ausgewählter „Zielarten“	Ackerschläge bei Oberhöchstadt Süd, Feldflur zwischen Hohwiesenbach und Westerbachau, Feldflur Kronberger Hang
Schutzgebiete	Gewährleistung ausreichender Pufferzonen um die Schutzgebiete; ökologische Vernetzung der Gebiete mit dem Umland	FFH-Gebiete 5817-302 und 5817-303

Klimafunktion	Erhalt bedeutsamer Kalt- und Frischluftschneisen und deren Entstehungsgebiete	Victoriapark, Waldwiesenbachtal, Stuhlbergbachtal, Hohwiesenbachtal, Westerbachau
Gewässerökologie	Rückverlegung des Rentbaches in das Taltiefste (Umlegung erforderlich!)	Rentbachtal

Landschaftspflege

Landschaftspflege i. S. d. des Bundesnaturschutzgesetzes umfasst alle Maßnahmen, welche die nachhaltige Nutzung der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft nachhaltig sicherstellen. Dazu gehören auch der Erhalt, die Pflege und die Wiederherstellung extensiver Landnutzungsformen in der Land- und Forstwirtschaft. Ebenso zählt die Förderung von Landschaftskultur und Denkmalschutz unter besonderer Berücksichtigung historisch bedeutsamer Landschaftselemente dazu. Im Wesentlichen ist zwischen erhaltender Pflege, optimierender Pflege und Neugestaltung zu unterscheiden.

Bei der Erhaltungspflege werden Maßnahmen durchgeführt, die vor allem auf die Bewahrung der historisch gewachsenen Kulturlandschaft abzielen. Es soll die natürliche Sukzession aufgehalten werden, um einen besonderen Artenreichtum, besondere Tier- und Pflanzenarten oder ein charakteristisches Landschaftsbild zu erhalten. Viele Biotoptypen der gewachsenen Kulturlandschaft sind vom Menschen geschaffen und bedürfen erhaltender Pflege zu ihrer Sicherung. Hierzu zählen u. a. Hecken, Mähwiesen, Halbtrockenrasen, Heiden, Streuobstwiesen, aber auch historische Waldbewirtschaftungsformen wie beispielsweise Nieder- und Hutewälder. Ohne eine Erhaltungspflege würden die betroffenen Flächen verbrachen, in ihrer bestehenden Ökologie zusammenbrechen und letztlich aus der Kulturlandschaft verschwinden.

Zur Erhaltungspflege zählen auch Grünpflegemaßnahmen im innerstädtischen Bereich sowie Maßnahmen der Gewässerbewirtschaftung wie z. B. Ufergehölzpflege, Gewässerrandstreifen, Hochwasservorsorge und Müllbeseitigung. Sie wird in diesem Fall auch als Unterhaltungspflege bezeichnet.



Foto: Gehölzpflegeschnitt am Westerbach

Optimierende Pflege zielt auf die Wiederherstellung, Verbesserung oder Entwicklung von Lebensräumen und Biototypen ab. Diese Form der Pflege ist beispielsweise bei der Optimierung der Bewirtschaftung von Mähwiesen hin zu artenreicheren Beständen erforderlich. Dabei wird die Artenzusammensetzung der Wiese maßgeblich von der Häufigkeit der Mahd, den gewählten Schnittzeiten und von der Intensität der Düngung beeinflusst. Somit ist es Aufgabe der Landschaftspflege, für die gewünschten Zielausprägungen geeignete Pflegekonzepte aufzustellen.

Neugestaltung beinhaltet alle Maßnahmen, die auf die (Wieder-)Herstellung von Lebensräumen ausgerichtet sind, wie etwa die Neuanlage einer Streuobstwiese oder eines Tümpels. Zugleich kann sie auch Umgestaltungsmaßnahmen, wie beispielsweise die Umwandlung von Acker in Grünland oder das Aufforsten einer Wiese umfassen.

Diskussion in der Bürgerbeteiligung

Angesichts der zahlreichen und teils brachgefallenen Streuobstwiesen in Kronberg, die an sich eine langjährige Tradition als historisches Kulturgut innehaben, wurde das Thema „Streuobstpflge“ prioritär diskutiert. Aufgabe war, sich einen Überblick über die bestehenden Flächen zu verschaffen und mögliche Lösungsansätze für vorhandene Pflegedefizite zu erörtern. Als zweites Thema wurden „Bäche und Talräume“ behandelt, da diese einen maßgeblichen Pflegeanteil im Zuge von Gewässerbewirtschaftungsmaßnahmen, insbesondere in der Müllbeseitigung, ausmachen.

Ergebnisse

Aktuell werden viele Streuobstwiesen in Kronberg unzureichend gepflegt. Baumbestände überaltern. Es fehlt ein Anreiz, der auch ökonomisch zu Pflege und Erhalt beitragen könnte. Angesichts des Problems, dass nicht sämtliche Streuobstwiesen erhalten und weitergepflegt werden können, sollte ein gezielter Erhalt auf diejenigen Flächen angestrebt werden, die im Kontext von Landschaftsbild und Biotopverbund eine besondere Rolle einnehmen. Dies sind insbesondere die an den Stadtwald angrenzenden Streuobstbestände im Rentbachtal, da diese die Strukturvielfalt des Tales deutlich aufwerten und im Verbund mit den Streuobstbeständen in der Gemarkung Mammolshain stehen. Demnach käme ein langfristiger Erhalt dieser Streuobstwiesen der Naherholung wie auch dem Arten- und Biotopschutz weiterhin zugute.



Foto: Streuobst mit fortschreitendem Mistelbewuchs durch Pflegemangel

Neuanlagen bzw. Ergänzungen von Streuobst sollten, wie im Kapitel „Landschaftsökologie“ bereits erwähnt, insbesondere in der Feldflur südlich von Schönberg und Oberhöchstadt durchgeführt werden, da hier ein besonderes Verbundpotential besteht.

Förderprogramme wie beispielsweise das Hessische Programm für Agrarumwelt- und Landschaftspflege-Maßnahmen (HALM) stellen finanzielle Anreize zur Flächenpflege dar. Auch Initiativen zur Vermarktungsförderung sollten stärker beworben werden. Selbiges gilt für gezielte Öffentlichkeitsarbeit der Fachbehörden, um das Bewusstsein der Bevölkerung für die Bedeutung der Streuobstwiesen zu wecken und aufrechtzuerhalten.

Auf die Sicherstellung der Streuobstwiesenpflege hat die Stadt nur begrenzt Einfluss, weil sich viele der Streuobstflächen in Privatbesitz befinden. Initiativen, wie beispielsweise der unter Federführung der Stadt gegründete „Arbeitskreis Streuobstwiesen“, erfordern einen fortlaufenden Personal- und Kosteneinsatz, der nur in Abhängigkeit von den jeweils vorhandenen Kapazitäten geleistet werden kann. Ferner können solche Initiativen nur unter aktiver Mithilfe der Eigentümer erfolgreich arbeiten, was wiederum ein Mindestmaß an Engagement, aber auch Fachwissen und Kosteneinsatz der Betroffenen erfordert. Dies ist in der Praxis jedoch nicht selbstverständlich und kann nicht grundlegend vorausgesetzt werden. In der Summe stehen also Aufwand und Ergebnis solcher Bemühungen häufig in einem Missverhältnis. Letztendlich kann die Stadtverwaltung nur durch Flächenankäufe und durch die Finanzierung der Pflege direkt Einfluss auf den Erhalt der Streuobstwiesen nehmen. Weitere Möglichkeiten bestehen durch vertragliche Regelungen und die Festsetzungen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung.

Zur Thematik „Bäche und Talräume“ wurde festgestellt, dass an den Bächen in Kronberg häufig Müll und Grünschnitt abgelagert wird. Im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das Ablagern u. a. von Grünschnitt, kompostierbaren Abfällen und Unrat in den Gewässerrandstreifen verboten und stellt einen Straftatbestand dar. Allzu leicht können solche Abfälle das Gewässer aufstauen oder bei Hochwasser abgeschwemmt werden, was wiederum zu einer Verstopfung beispielsweise von Durchlässen führen kann. Zudem kann durch das Einsickern der organischen Abbauprodukte der chemische Zustand des Gewässers verändert und sein Selbstreinigungsvermögen nachhaltig beeinträchtigt werden. Hier sind betreffende Anrainer durch die Stadtverwaltung als zuständige Abfallbehörde konsequent zur Müllbeseitigung aufzufordern und im Falle einer nicht fristgerechten Umsetzung zu ahnden. Ergänzend kann auch gezielte Öffentlichkeitsarbeit dazu beitragen, Anlieger über die geltende Rechtslage im Umgang mit den Gewässerrandstreifen aufzuklären und somit mögliche Konflikte im Vorfeld zu vermeiden.



Foto: Müllablagung am Westerbach

In den Waldgebieten sollte in Anlehnung an der Landschaftsplan (UVF 2000) auf Feucht- und Trockenstandorten die sukzessive Rückführung fehlbestockter Nadelwaldbestände in standortgerechten Laubwald fortgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere die Bereiche um die Naturschutzgebiete „Hinterste Neuwiese“ und „Waldwiesenbachtal“. Einige der umgebenden Flächen wurden in den vergangenen Jahren bereits standortgerecht umgewandelt und die Maßnahmen auf das städtische Ökokonto angerechnet.

Die Edelkastanie gilt genauso wie Streuobst als historisches Kulturgut in Kronberg und wurde früher zur Maronengewinnung im Stadtgebiet angebaut. Diese Baumgattung hat in den Taunusrandlagen ihr nördlichstes Verbreitungsgebiet und sollte als regionale Besonderheit in Zusammenarbeit mit der Forstwirtschaft gefördert werden. Hierzu sollten Pflegekonzepte aufgestellt und ausgewählte Flächen analog des Pilotprojektes „Kastaneum Kronberg“, das als Regionalparkprojekt in Zusammenarbeit mit der Stadt Kronberg 2016 abgeschlossen wurde, in ihren früheren Haincharakter zurückgeführt werden.

Nachfolgend sind die wesentlichen, themenspezifischen Ziele und räumlichen Handlungsbedarfe tabellarisch zusammengefasst:

Tabelle 7: Empfehlungen zur Außenentwicklung, Thema „Landschaftspflege“

Landschaftspflege	Ziel	Wo?
Kulturhistorische Landschaftsbestandteile I	Förderung von Streuobstwiesen, die für das Landschaftsbild und die Biotopvernetzung bedeutend sind (kein flächendeckender Erhalt möglich!). Sicherstellen der Pflege durch vertragliche Regelungen	Oberhöchststadt Süd, Rentbachtal, Hohwiesenbachtal, Westerbachtal
Kulturhistorische Landschaftsbestandteile II	Förderung ausgewählter Edelkastanienflächen mit Einbindung in Pflegekonzept Regionalpark/ Naturpark Hochtaunus	Stadtwald
Bäche und Talräume	Konsequente Ahndung von unerlaubten (Müll-)Lagerungen an Gewässern; gezielte Öffentlichkeitsarbeit im rechtskonformen Umgang mit Gewässerrandstreifen	Stadtgebiet insgesamt
Stadtwald	Dort, wo gegeben, sukzessive Rückführung von fehlbestockten Nadelwaldbeständen in standortgerechten Laubwald	NSG Hinterste Neuwiese, NSG Waldwiesenbachtal
Sonstige	Landwirtschaft mit Flächen und Betrieben erhalten	Räumliche Gesamtplanung

5.2 Innenentwicklung

Die im Rahmen der Außenentwicklung diskutierten Landschaftsthemen gelten auch für die Innenentwicklung. Allerdings wird Grünstrukturen erst seit jüngerer Vergangenheit eine zunehmende Bedeutung in der Innenentwicklung beigemessen. Dies gilt insbesondere für die Funktion städtischen Grüns zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität, zur Förderung des Arten- und Klimaschutzes sowie für die Stärkung von Naherholung und Freizeit. Zeitgemäße Innenentwicklung verfolgt daher einen integrierten Ansatz: Flächenreserven im Bestand sollen sinnvoll baulich genutzt, gleichzeitig aber auch urbanes Grün entwickelt, vernetzt und qualitativ verbessert werden (doppelte Innenentwicklung) (Böhm et al. 2016). Zielkonflikte zwischen baulicher und freiraumbezogener Entwicklung sind dabei jedoch nicht selten.

Innenentwicklung stellt auch in Kronberg im Taunus ein konflikträchtiges Feld dar: Die Stadt weist sowohl im öffentlichen Raum als auch auf den Privatgrundstücken einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Grünstrukturen auf. Dies gilt vor allem für seine parkartig anmutenden Villengärten und üppigen Baumbestände, zu denen zahlreiche, alte Exemplare und Exoten gehören. In Ergänzung zu den großräumigen, öffentlichen Parkanlagen wie den Victoriapark oder den Quellenpark Kronthal, prägen sie das Stadtbild und tragen entscheidend zum Ruf Kronbergs als „grüne Stadt“ bei. Aus diesem Grund werden Maßnahmen der Innenentwicklung, die mit Veränderungen oder Beseitigungen entsprechender Grünstrukturen verbunden sind, häufig kritisch bis ablehnend beurteilt. Umso mehr erfordern Eingriffe in diese Strukturen ein besonderes Augenmaß sowie eine Differenzierung der betroffenen Grünelemente nach ihrer Funktion für das Stadtbild, die Ökologie und den Freizeitwert. Ohne eine solche Differenzierung ist eine fundierte Abwägung im Rahmen der Prüfung von Innenentwicklungspotentialen nicht möglich.

Grüncharakter und Stadtbild

In dem vorliegenden Stadtentwicklungskonzept wurde ein Ansatz gewählt, der den Grüncharakter Kronbergs im innerstädtischen Bereich nach ausgewählten, visuellen Qualitätskriterien beschreibt und der als Ergänzung zu der im Baustein Wohnen geführten Diskussion um einzelne Wohngebietsqualitäten angesehen werden kann. Häufig werden in der Diskussion um Innenentwicklungspotentiale in Kronberg Befürchtungen geäußert, dass Eingriffe in Grünbestände den Umgebungscharakter verändern und das Stadtbild nachhaltig beeinträchtigen könnten. Dabei stellt sich die Frage, wie sich der Umgebungscharakter räumlich und inhaltlich abgrenzen lässt, und unter welchen Voraussetzungen seine Veränderung zum Negativen (oder Positiven) gegeben ist.

In diesem Ansatz wurde ebenso die Wirkung der Bebauung (Architektur) berücksichtigt, weil bauliche und grüne Komponenten sich im Stadtbild regelmäßig ergänzen und den Umgebungscharakter gemeinsam prägen. Nachfolgend werden die einzelnen Qualitätskriterien vorgestellt:

Tabelle 8: Qualitätskriterien zur Beurteilung des „grünen“ Umgebungscharakters im Innenbereich

Kriterium	Merkmale	Beispielfotos
Vor-/Hintergärten	Flächengröße, Gestaltung der Begrünung, Versiegelungsgrad	
Einfriedungen	Übergang öffentlicher und privater Raum; Einfriedungen offen oder geschlossen, "lebend" oder "tot"	
Wirkung der Bebauung	Baustil und Bauform, Bebauungsdichte (geschlossen, eng, locker)	
Straßenraum	Verhältnis öffentliches zu privatem (Verkehrsbegleit-)Grün, Straßenbreite	

Auf Grundlage dieser Qualitätskriterien wurde von der Verwaltung eine Bestandsaufnahme durchgeführt, die die Flächen der in Kronberg bestehenden Wohn- und Mischgebiete in insgesamt 7 Grünkategorien unterteilt. Die Ergebnisse wurden in einem Lageplan verortet, der als Diskussionsgrundlage

in der Arbeitsgruppe diente, und der auch künftig für Fragen der Innenentwicklung zum Umgebungscharakter in Kronberg herangezogen werden kann.

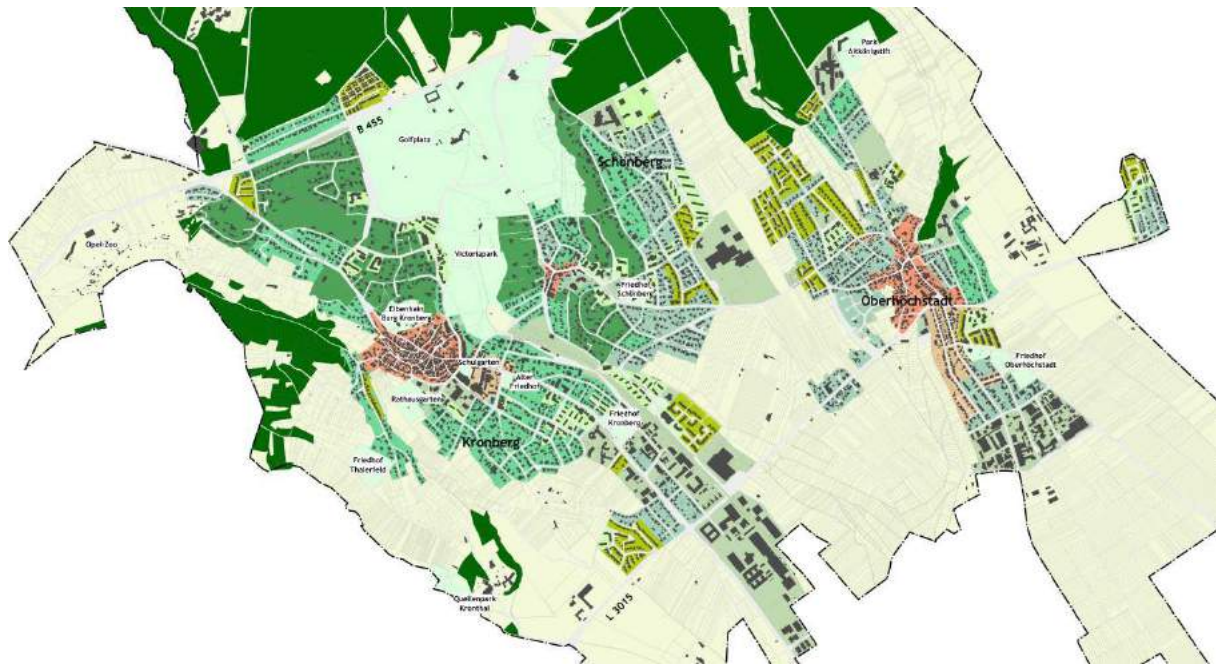


Abbildung 39: Räumliche Analyse des Grüncharakters im Innenbereich, siehe Anhang

Tabelle 9: Kategorien zur Beschreibung des Grüncharakters im Innenbereich

Grüncharakter Innenbereich (Kategorien)

- Überwiegend lockere Einfamilienhaus- und Villenbebauung, teils mit historischem Baubestand (Gründerzeit). Großflächige Vor-/Hintergärten, oftmals mit Parkcharakter ("Villengärten"). Sehr hoher Anteil an straßenbildprägenden Sträuchern, Großbäumen und Hecken. Übergänge zu Wald /freie Landschaft fließend.
- Überwiegend lockere Einfamilien-/Mehrfamilienhaus- und Villenbebauung, teils mit historischem Baubestand (Gründerzeit). Mittelgroße Vor- und Hintergärten. Hoher Anteil an straßenbildprägenden Sträuchern, Großbäumen, Hecken- und Mauereinfriedungen. Extensiv gepflegte Bereiche mit Übergang zur freien Landschaft häufiger auftretend.
- Überwiegend lockere Einfamilien-/Mehrfamilienhausbebauung mit mittelgroßen bis kleineren Vor- und Hintergärten, Regelmäßiger Wechsel von Ziergärten und naturnäheren Gartenanlagen. Straßenbildprägende Bäume, Sträucher und lebende Einfriedungen regelmäßig auftretend.
- Überwiegend dichtere Ein- und Mehrfamilienhausbebauung, oftmals Reihenhäuser, mit kleineren, meist einheitlich abgegrenzten Vor- oder Hintergärten. Intensive Grünpflege dominiert gegenüber extensiveren Bereichen. Hoher Anteil an kleinteiligen Einfriedungen, oftmals Zierhecken. Straßenbildprägende Bäume punktuell auftretend.
- Überwiegend großformatige Mehrfamilienhausbebauung, Wohnsiedlung. Private Freiflächen häufig aus "Gemeinschaftsgrün" mit größeren Nutzrasenflächen, Begleitpflanzungen (Bodendecker) und Einzelbäumen bestehend. Grünstrukturen treten im Straßenbild häufiger vor der Bebauung zurück.
- Überwiegend geschlossene Ein- und Mehrfamilienhausbebauung, auch Dienstleistung und Einzelhandel, in direkter Angrenzung zur Gehwegkante. Teils häufiger Wechsel von Alt- und Neubauten. Vorgartenbereiche oder sonstige Grünstrukturen treten im Straßenraum deutlich zurück.
- Verdichteter Ortskern, vorwiegend in geschlossener Bauweise, oft mit historischem Baubestand (Fachwerk). Teils engmaschiger Wechsel aus Wohnen und Einzelhandel. Grünstrukturen im Straßenraum meist gänzlich fehlend.

Diskussion in der Bürgerbeteiligung

In der Bürgerbeteiligung wurden die dargelegten Qualitätskriterien des Stadtgrüns am Beispiel von drei Untersuchungsgebieten, namentlich Kronberg Nord (Villengebiet), Schönberg Süd (Südlich der Friedrichstraße) und Am Schafhof erörtert. Dabei ging es um die Frage, wie die Freiflächenkriterien im Kontext der jeweiligen Gebiete qualitativ zu bewerten sind (positiv/negativ) und welche Handlungsbedarfe und -potentiale sich hieraus für die Innenentwicklung ergeben. Die Diskussion wurde durch Fotobeiträge der Teilnehmer ergänzt.



Foto: Szene Arbeitsgruppensitzung Nr. 7, Fotomaterial „Stadtbild“

Ergebnisse

In der Diskussion der oben genannten Wohnquartiere wurde deutlich, dass das Stadtgebiet Kronbergs sehr facettenreich ist. Lockere Einfamilienhausbebauung mit historischem Villenbestand und großräumigen Gartenanlagen gehören ebenso zum Stadtbild Kronbergs wie dichtere Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit mit Geschosswohnungsbau. Die unterschiedliche Historie und Entwicklung der einzelnen Ortsteile tragen maßgeblich zu diesem Facettenreichtum bei.

Wichtig bei Neuplanungen der Innenentwicklung ist es deshalb, den Umgebungscharakter explizit zu berücksichtigen. Der oben vorgestellte Lageplan stellt hierfür eine geeignete Bewertungsgrundlage dar. Die betreffenden Belange sind in die verbindliche Bauleitplanung aufzunehmen und über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln. Dies betrifft insbesondere die maximale anteilige Bebauung der Grundstücksfläche, die Position und Ausrichtung der Gebäude, die Art und Neigung der Dächer, sowie grünordnerische Belange, wie etwa Bepflanzungsvorgaben oder den Erhalt markanter Grünelemente.

Grundsätzlich sollte aus ökologischen wohnqualitativen Gründen auf ein vertretbares Verhältnis von überbauter Grundstücksfläche zur Grundstücksfreifläche geachtet werden. In Villengebieten mit überproportional großen Grundstücksgrößen und Grünbeständen sollte analog überprüft werden, ob der Umgebungscharakter auch mit kleineren Grundstücksflächen gewahrt werden kann. Hierbei sind mit Blick auf eine harmonische Einfügung der Bebauung in die Umgebung gezielt Potentiale der örtlichen Geländetopographie und des umgebenden Grüns zu nutzen.

Vorgartenzonen sollen nach Möglichkeit nicht gänzlich versiegelt werden. Deren Gestaltung kann im Bedarfsfall über entsprechende Gestaltungssatzungen geregelt werden. Dort, wo keine Vorzonen möglich oder sinnvoll sind, sollten Begrünungsmaßnahmen im angrenzenden Straßenraum überprüft werden. Im Straßenraum erlebbare Vielfalt ist Uniformität vorzuziehen.

Hohe Hecken und Einfriedungen sind ein strittiges Thema, weil sie einerseits das natürliche Bedürfnis nach Privatsphäre befriedigen, andererseits aber den Straßenraum monoton wirken lassen und eine soziale Kontrolle unterbinden. Ferner können großräumige, private Grünflächen nicht ihr visuelles Aufwertungspotential für die Gesamtumgebung entfalten, wenn sie gänzlich vor Einblicken geschützt sind. Die Einhaltungskontrolle von Vorgaben zur Höhe und Gestaltung der Einfriedungen sollte hier stärker forciert werden.

Nachfolgend werden die grundlegenden Werthaltungen und Handlungsempfehlungen, die sich aus der Diskussion über die drei Wohnquartiere ergeben haben, tabellarisch zusammengefasst:

Tabelle 10: Grundlegende Werthaltungen zur Förderung des Stadtbildes im Innenbereich

Stadtbild	Grundlegende Werthaltungen	Handlungsempfehlung / Instrument
Umgebungscharakter	Vermeidung architektonisch „bunt zusammengewürfelter“ Gebiete. Umgebungscharakter bei Neuplanungen stärker berücksichtigen	Gestaltungssatzungen, Bauleitplanung
Überbaute Grundstücksflächen	Ausgewogenes Verhältnis von überbauter Grundstücksfläche zur Grundstücksfreifläche beachten; ausreichend Grünräume sichern	Bauleitplanung
Einfriedungen	Behutsames Maß an geschlossenen Einfriedungen, um den Straßenraum nicht monoton wirken zu lassen. Vorgaben zur Höhe und Gestaltung sind einzuhalten	Mehr Kontrolle/ Eingreifen
Vorzonen/ Straßenraum	Vermeidung vollständig versiegelter Vorzonen von Gebäuden. Alternativ Prüfung von Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum	Vorgartensatzungen, Bauleitplanung

Innenentwicklung und Biotopverbund

Da bereits im Rahmen der Außenentwicklung ausführlich thematisierte Konzept des Biotopverbundes, das den Erhalt von Populationen wildlebender Pflanzen und Tiere dauerhaft sichern soll, gilt für den innerstädtischen Bereich entsprechend. Belange der Freizeitnutzung und des Stadtklimas treten im innerstädtischen Bereich stärker in den Vordergrund, weshalb städtische Biotopverbundplanungen niemals alleinig auf die Verbindung ökologisch hochwertiger Einzelflächen abzielen. Vielmehr sind sie eng mit den anthropogenen Nutzungs- und Funktionsbereichen verwoben. Dies gilt insbesondere für die Vernetzung von Freizeiträumen. Dabei schließen sich die betroffenen Belange nicht zwangsweise aus: So kann beispielsweise ein bestehender oder neu geschaffener Grünzug sowohl als Wanderkorridor für Tierarten (z.B. Kleinsäuger) wie auch als Freizeitachse für Erholungssuchende fungieren. Zugleich dienen diese Strukturen als Korridore für den Frischluftaustausch. Bei allen Belangen ist stets die Verknüpfung mit dem Umland zu beachten.

Folglich kann der Biotopverbund im städtischen Raum als Strategie und Chance angesehen werden, neben der Optimierung von natürlichen, ökologischen Prozessen auch zur Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität des Menschen beizutragen. Im Rahmen der Innenentwicklung können solche Synergieeffekte über eine abgestimmte Grünordnungsplanung zur Bauleitplanung gezielt genutzt werden. Wichtige Elemente sind hierbei lineare Grünverbindungen, die Korridor- und Freizeitachsenfunktionen wahrnehmen können. Hierzu zählen vor allem Bäche und ihre Uferbereiche sowie größere, zusammenhängende Gehölzstrukturen an Straßen und Wegen. Zugleich eignen sich diese besonders für eine Verzahnung des Innenbereichs mit dem Außenbereich.

Ebenso bedeutsam sind flächige Strukturen wie etwa öffentliche und private Grünflächen (Hausgärten), die als „Trittsteine“ oder Freizeiträume dienen, und die in Ergänzung zu den Grünkorridoren ein mit dem Umland verwobenes Gesamtnetz bilden können. Hierbei besteht die besondere Herausforderung an die Biotopverbundplanung, die jeweiligen Belange von Stadtbild, Ökologie und Freizeit adäquat aufeinander abzustimmen und zu einem funktionierenden Gesamtkonzept zu entwickeln.

Diskussion in der Bürgerbeteiligung

Angesichts des prioritären Fokus auf das Thema „Stadtbild“ wurde das Thema Biotopverbund in der Bürgerbeteiligung in den Grundzügen diskutiert. Des Weiteren wurden Empfehlungen zur ökologisch verträglicheren Flächennutzung im Innenbereich erörtert.

Ergebnisse

Wichtige Grünverbindungen im Innenbereich, die auch für den Biotopverbund eine potentiell hohe Eignung haben, sind die innerörtlichen Bäche und ihre Ufersäume. Hierzu zählen der Obere Westerbach im Abschnitt zwischen Schönberg und dem Campus Kronberg sowie der Waldwiesenbach im Abschnitt Oberhöchstadt-Nord. Ebenso stellen die in Kronberg reichlich vertretenen Gehölzstrukturen an Straßen, wie beispielsweise an der Viktoriastraße oder an der Friedrichstraße, wichtige Korridore und Grünachsen dar.

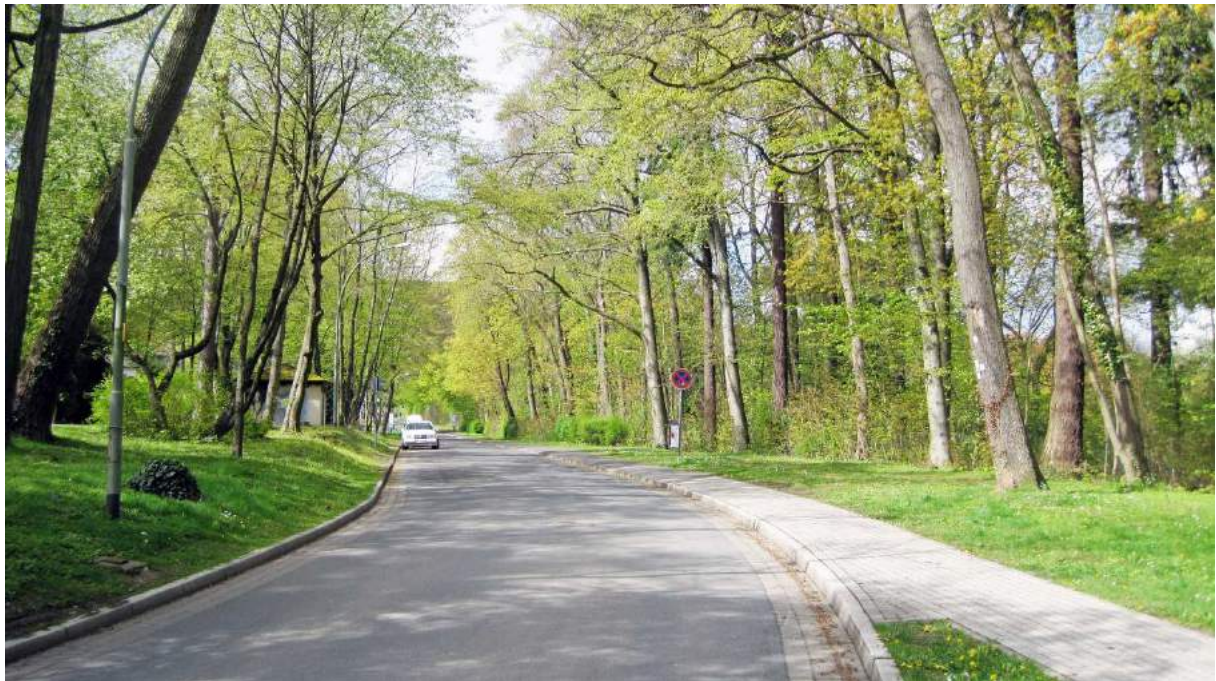


Abbildung 40: Innerstädtischer „Grünkorridor“ Viktoriastraße

Grundsätzlich sollten zusammenhängende Grünverbindungen nicht unterbrochen und bestehende Lücken nach Möglichkeit wieder geschlossen werden. Bei künftigen Maßnahmen der Innenentwicklung sollte Bächen und ihren Uferbereichen mindestens so viel Entfaltungsraum überlassen werden, dass ihre öffentliche Zugänglichkeit und Unterhaltung gesichert ist.

Unter den öffentlichen und privaten Grünflächen stellen vor allem der Victoriapark und der private Park der Villa ter Meer größere, strukturreiche Areale dar, die aufgrund ihrer Lage inmitten des Siedlungskörpers als Trittsteine i. S. e. eines Biotopverbundsystems anzusehen sind. Dabei stehen diese Flächen großräumig mit dem Kronberger Stadtwald, dem Golfplatzgelände und den bewaldeten Hängen des Rentbachtals im Verbund. Wichtige Funktion erfüllen hierbei auch der Eibenhain im Randbereich der sonst grünarmen Altstadt, der Rathausgarten, sowie die Friedhofsflächen innerhalb dichter Bebauung, wie beispielsweise an der Frankfurter Straße, dar.

Trotz des üppigen Anteils an Privatgärten im Siedlungsraum, die ebenfalls einen wichtigen Beitrag zum innerstädtischen Biotopverbund leisten, sind die oben genannten „Trittsteine“ aufgrund ihrer Größe und räumlichen Anordnung im Raum bei künftigen Biotopverbundplanungen in Kronberg besonders zu berücksichtigen.

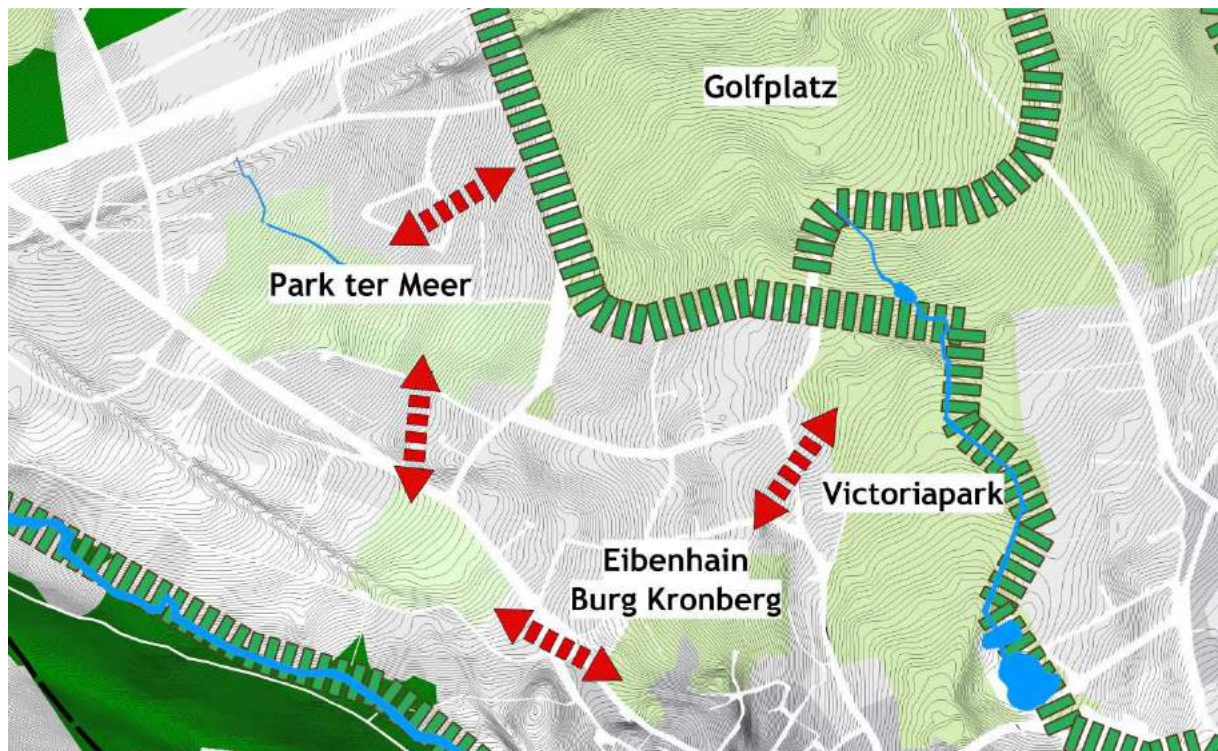


Abbildung 41: Biotopverbundfunktionen am Beispiel Kronberg-Nord (Grünflächen = Trittsteine, Pfeile = Austauschbeziehung zwischen Trittsteinen, Grüne Schraffur = Wanderkorridore)

Bei Neuausweisungen von Wohngebieten sollte weiterhin eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit zur naturnahen Gartengestaltung betrieben werden, wie sie beispielsweise im Zuge der Entwicklung des neuen Baugebietes Am Henker erfolgt ist. Dadurch können wertvolle Beiträge zu einer ökologisch verträglicheren Flächennutzung und damit zur Förderung der Artenvielfalt im Stadtgebiet geleistet werden.

Dies gilt selbstverständlich auch für die öffentlichen Grünflächen im Stadtgebiet. So kann, wo möglich und sinnvoll, eine extensivere Grünflächenanlage und -pflege das floristische und somit auch das faunistische Artenspektrum deutlich erhöhen. Erste Ansätze hat die Stadt Kronberg i. T. bereits mit der Umgestaltung der städtischen Grünfläche am Bauhof hin zu einem Naturgarten, oder aber auch mit der Neuanlage eines naturnahen Spielplatzes am Amselweg verfolgt.

Im öffentlichen Straßenraum sollte die gezieltere Verwendung von naturnahen, kräuterreichen Regelsaatgutmischungen, wie beispielsweise an wegebegleitenden Pflanzstreifen, Baumscheiben oder an Verkehrsinseln überprüft und ggf. umgesetzt werden. Auch hier bestehen Möglichkeiten für die öffentliche Hand, über eine insgesamt extensivere Pflege Kosten einzusparen und die betreffenden Flächen zugleich ökologisch aufzuwerten. Ebenso minimiert die Verwendung von wasserdurchlässigem Material den Eingriff in den Boden und in den natürlichen Wasserhaushalt, was insbesondere bei der Neuanlage von Wegen und Stellplätzen zu beachten ist.

Grundsätze der Innenentwicklung

Abschließend im Prozess wurden sogenannte „Grundsätze der Innenentwicklung“ mit den Teilnehmern aus den Bausteinen Wohnen und Gewerbe aufgestellt, die als Empfehlung bzw. Leitlinien für künftige Maßnahmen der Innenentwicklung anzusehen sind (siehe auch Kapitel 3.3, Seite 32). Nachfolgend wird ein Auszug derjenigen Grundsätze vorgestellt, die aus Perspektive des Bausteins Landschaft in der Innenentwicklung besonders zu berücksichtigen sind:

Tabelle 11: Grundsätze der Innenentwicklung, Auszug

	Grundsätze der Innenentwicklung (Auszug „Landschaft“)
	Innenentwicklung ist überall möglich, wenn sie am Charakter der Umgebung orientiert ist und ökologisch und stadtgestalterisch bedeutende Grünstrukturen berücksichtigt.
	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.

5.3 Zwischenfazit Landschaft

Mit der flächendeckenden Konzeption im Maßstab 1: 5.000 wurde ein solider Bewertungsrahmen geschaffen, über den die Gegebenheiten des Stadt- und Landschaftsbildes sowie die wesentlichen, naturschutzfachlich relevanten Wechselbeziehungen innerhalb der Landschaft großräumig abgebildet werden. Die erarbeiteten Ziele und Handlungsempfehlungen sollten nun auf einzelne Teilräume und Einzelflächen konkretisiert werden. Durch Teilraumbetrachtungen, die auf den bereits großräumig analysierten Zusammenhängen und Verbindungen aufbauen, wird ein räumlich wie fachlich stimmige Gesamtkonzeption erzielt und ein Flickenteppich zusammenhangloser Einzelmaßnahmen vermieden.

Die sogenannten Teilraumkonzepte sind mit den betroffenen Nutzern, Fachbehörden und Verbänden eng abzustimmen. Dabei sollten Vertiefungen zur Thematik des Biotopverbundes erst dann erfolgen, wenn konkrete Ergebnisse der noch zu erarbeitenden Bausteinen „Freizeit“ und „Mobilität“ vorliegen. Dies liegt darin begründet, dass die Schnittstelle zu diesen Bausteinen mit Blick auf die Vernetzung von Freizeiträumen und Wegesystemen fließend ist, und eine Biotopverbundplanung nicht unabhängig von diesen Belangen konzipiert werden sollte. Ebenso sind die Vorgaben zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie zu berücksichtigen.

Empfohlen wird eine Bündelung der Maßnahmen in einen entsprechenden Maßnahmenkatalog, der, nach Themen gegliedert, u. a. die Beteiligten, die Kosten, die Finanzierungsmöglichkeiten sowie die jeweilige Umsetzungspriorität (kurzfristig, mittelfristig, langfristig) der Maßnahmen beziffert. Der erarbeitete Maßnahmenkatalog sollte so weit als möglich in einen Kompensationsflächenpool eingehen. Ein solcher Pool bietet der Kommune Planungssicherheit bei der Bereitstellung von Ausgleichsmaßnahmen, die für Bauvorhaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich sind.

6. Gesamtfazit und Ausblick

Die erste Phase des Stadtentwicklungsprozesses in Kronberg im Taunus kommt hiermit zu einem Abschluß, ohne dass damit alles „fertig“ ist: im intensiven Austausch über fast zwei Jahre ist mit der Bürgerschaft Abwägungsmaterial entstanden, das eine Handreichung zur politischen Entscheidungsfindung ist. Nun muss die Priorisierung oder das Zurückstellen von Maßnahmen erfolgen. Die Analyse und auch die Diskussion relevanter Belange in der Bürgerbeteiligung haben die Komplexität solcher Entscheidungen verdeutlicht - die strategischen Handlungsfelder und die Säulen der Nachhaltigkeit umfassen nicht umsonst Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft, da alle diese Aspekte insgesamt zu einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise führen. Konkrete Entscheidungen, die zur Entwicklung dieser oder jener Fläche für Wohnen oder Gewerbe führen, werden Konflikte hervorrufen - es war weder Ziel noch erwartbares Ergebnis der Bürgerbeteiligung, dass Einigkeit bei der Notwendigkeit von Maßnahmen besteht. Doch mit dem Stadtentwicklungsprozess kann auch die Politik damit argumentieren, die Belange abgewogen zu haben und nun zugunsten eines übergeordneten Ziels zu entscheiden. Zur Erinnerung: die Zielkonflikte zwischen zum Beispiel der Wohnraumschaffung für Familien und dem Erhalt des Landschaftsbildes sind Teil des Prinzips der Nachhaltigkeit.

Weitere Schritte

Mit den Bausteinen Mobilität und Freizeit wird 2017 eine weitere Phase im Stadtentwicklungskonzept beginnen. Für den Baustein Landschaft wird, aufbauend auf der abgeschlossenen Großraumbeurteilung, eine Vertiefung einzelner Teilräume erfolgen, die in konkrete Maßnahmenvorschläge mündet und die zugleich als Grundlage für die künftige Bündelung von Ausgleichsmaßnahmen dienen soll. Die Form und Intensität der Beteiligung der Öffentlichkeit an den weiteren Schritten wird gemeinsam mit der Steuerungsgruppe ausgearbeitet.

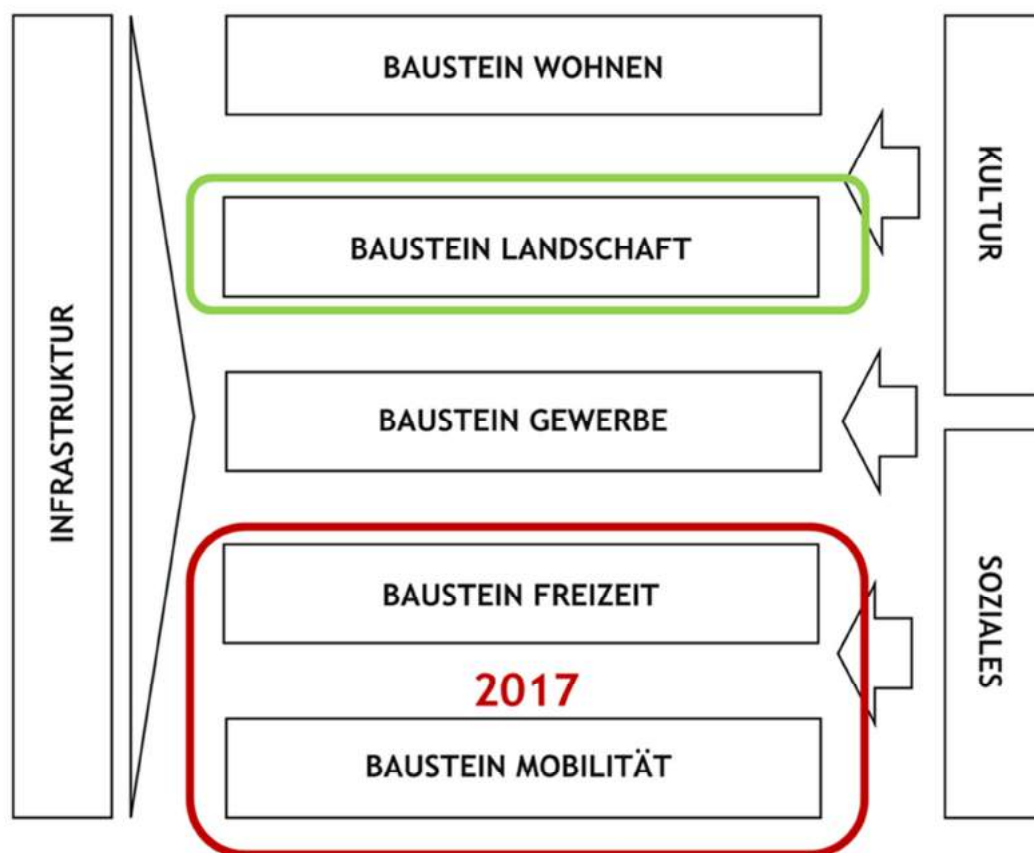


Abbildung 42: Vorgehen 2017

7. Quellenverzeichnis

Beuerlein/Baumgartner Landschaftsarchitekten (2011): Umsetzungsplanung für den Westerbach im Zuge der Wasserrahmenrichtlinie für die Gemarkungen Eschborn und Kronberg - Ergebnisbericht Gemarkung Kronberg. Frankfurt am Main

Böhm, J., Böhme, C., Bunzel, A., Kühnau, C., Landua, D., Reinke, M (2016): Urbanes Grün in der doppelten Innenentwicklung. In: Bundesamt für Naturschutz (Hrsg): BfN-Skripten 444. Abschlussbericht zum F+E Vorhaben FKZ 3513 82 0500. Bonn-Bad Godesberg, 270 S.

Büro für Umweltplanung (2014): Bebauungsplan Am Henker II; Monitoring der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche in der Hohwiesenbachaue. Rimbach (Odenwald), 21 S.

euroArt (2017): Kronberg im Taunus, Alfred von Schönberger, Ansicht von Kronberg (Malerblick), 1905, Öl/Lw., Stiftung Kronberger Malerkolonie. <http://www.euroart.eu/en/news/variation-vii-von-dielmann-burger-und-rumpf/>. Zugriff am 24.07.2017

GfK Nürnberg (2016): Pressemitteilung- „Kaufkraft in Deutschland steigt 2017 um 1,7 Prozent“. https://www.gfk.com/fileadmin/user_upload/dyna_content/DE/documents/Press_Releases/2016/20161206_PM_GfK-Kaufkraft-Deutschland-2017_dfin.pdf Zugriff am 24.02.2017

Hessisches Statistisches Landesamt (2017): Bevölkerung in Hessen nach Gemeinden am 31.12.2015. <https://statistik.hessen.de/zahlen-fakten/bevoelkerung-gebiet-haushalte>, Zugriff am 02.01.2017

HMUKLV-Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2015): Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie in Hessen, Maßnahmenprogramm Hessen 2015-2021, Wiesbaden

IHK-Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main (2016): Gewerbemarktbericht: Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main. 79 S.

IWU-Institut Wohnen & Umwelt (2013a): Wohnbedarfsprognose Kronberg. Darmstadt, 37 S.

IWU-Institut Wohnen & Umwelt (2013b): Wohnungsmarktanalyse Kronberg. Darmstadt, 39 S.

IWU -Institut Wohnen & Umwelt (2016): Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte. Darmstadt, 41 S.

Küpfer, C. (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell). Im Auftrag der LfU Baden-Württemberg, Karlsruhe, 31 S.

Naturkundemuseum Mauritium (2016): ENL-Projekt Biotopverbund Pleißen und Wieraaue Altenburger Land. <http://www.mauritium.de/web/projekte/enl-projekte/abgeschlossen/enl-projekt-biotopverbund-pleisen-und-wieraaue-altenburger-land/>. Zugriff: 17.11.2016

PVRM-Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (2004): Siedlungstätigkeit vor dem Hintergrund der Bevölkerungs- und Beschäftigungs-entwicklung: Materialband zum Regionalen Flächennutzungsplan. Frankfurt am Main, 54 S.

Regierungspräsidium Darmstadt und Regionalverband FrankfurtRheinMain (2011): Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan Ballungsraum FrankfurtRheinMain. Textteil und Karten

Regionalverband FrankfurtRheinMain (2011): Regionales Monitoring 2011: Daten und Fakten Metropolregion FrankfurtRheinMain. Frankfurt am Main, 98 S.

Regionalverband FrankfurtRheinMain (2014): Regionales Monitoring 2014: Daten und Fakten Metropolregion FrankfurtRheinMain. Frankfurt am Main, 78 S.

Regionalverband FrankfurtRheinMain (2015a): Regionales Monitoring 2015: Daten und Fakten Metropolregion FrankfurtRheinMain. Frankfurt am Main, 54 S.

- Regionalverband FrankfurtRheinMain (2015b): Pilotprojekt Kleinräumiges Monitoring 2015, Datensatzkarten
- Regionalverband FrankfurtRheinMain (2016a): Regionales Monitoring 2016: Daten und Fakten Metropolregion FrankfurtRheinMain. Frankfurt am Main, 86 S.
- Regionalverband FrankfurtRheinMain (2016b): Innenentwicklung in bestehenden Gewerbegebieten - Modellprojekt und Leitfaden. Frankfurt am Main, 48 S.
- Regionalverband FrankfurtRheinMain (2016c): Landschaftsbild und Erholung. <https://www.region-frankfurt.de/Planung/Landschaftsplanung/Landschaftsbild>. Zugriff: 20.10.2016
- Stadt Kronberg i. T., der Magistrat, Dezernat II, Fachbereich Stadtentwicklung & Umwelt (2012): Oberhöchstadt Süd - Eine Untersuchung im Rahmen des Pilotprojekts Innenentwicklung in Gewerbegebieten (PIG). Kronberg i. T., 15 S.
- Stadt Kronberg i. T., der Magistrat, Dezernat II, Fachbereich Stadtentwicklung & Umwelt (2013): Zentrenkonzept für den Einzelhandel in Kronberg im Taunus. Kronberg i. T., 33 S.
- Stadt Kronberg i. T., der Magistrat (2017): 2. Nachhaltigkeitsbericht. Kronberg i. T., 59 S.
- Technische Universität Darmstadt & Pestel Institut (2015): Deutschland Studie 2015 - Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen. Darmstadt, 90 S.
- UVF-Umlandverband Frankfurt (1992): Umweltvorsorge-Atlas; Band II, Boden, Klima, Luft. Frankfurt am Main
- UVF-Umlandverband Frankfurt (2000): Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) 2000, Band I: Planungs- und Entwicklungskonzeption, Erläuterungen für das Gebiet des Umlandverbandes Frankfurt
- WALZ, U. (2001): Charakterisierung der Landschaftsstruktur mit Methoden der Satelliten-Fernerkundung und der Geoinformatik. Logos Verlag, Berlin, 204 S.

8. Anhang / Pläne

BAUSTEIN WOHNEN

Wohnen Bestand

Potentiale Innenentwicklung

Potentiale Außenentwicklung

BAUSTEIN GEWERBE

Bestands- und Potentialflächen

BAUSTEIN LANDSCHAFT

Analyse Landschaftserlebnis

Analyse Landschaftsökologie

Kompensationsflächen

Analyse Grüncharakter Innenbereich