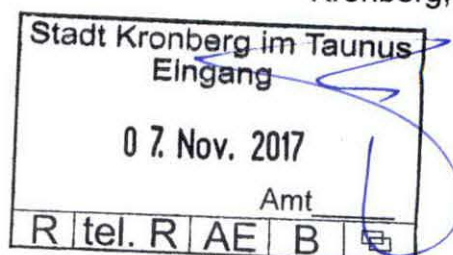


Fraktionen von CDU, SPD und UBG in der Stadtverordnetenversammlung Kronberg im Taunus

Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Andreas Knoche
Rathaus

61476 Kronberg im Taunus

Kronberg, den 05.11.2017



Antrag der Fraktionen von CDU, SPD und UBG zum Baufeld V (Bahnhofsquartier Kronberg)

Sehr geehrter Herr Knoche,

bitte leiten Sie den nachstehenden Antrag den städtischen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung zu.

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, nachfolgende Beschlüsse zu fassen:

Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat, den städtebaulichen Entwurf für das "Baufeld V" unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingungen (Neuordnung der Gleis- und Bahnsteigsituation) zu überarbeiten. Als Basis dient die am 11. Juni 2015 beschlossene Vorlage 5230/2015. Über den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf für Baufeld V sollen die städtischen Gremien spätestens in der Sitzungsrunde vor den Sommerferien 2018 entscheiden.

Im Anschluss an die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs ist ein mit der Architektenkammer abgestimmter Realisierungswettbewerb durchzuführen. Mit der Ausschreibung und Begleitung des Wettbewerbs soll ein geeignetes Planungsbüro beauftragt werden, mit dem zu vereinbaren ist, dass im Jahr 2019 mit dem Bauleitplanungsverfahren mit dem Ziel begonnen wird, den Satzungsbeschluss im Jahr 2020 herbeizuführen

Folgende Eckpunkte sind in das Wettbewerbsverfahren und die sich anschließende Bauleitplanung einzubeziehen:

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung „Quartier am Bahnhof“ sind den am Wettbewerb teilnehmenden Architekturbüros zur Verfügung zu stellen und sollen –

soweit diese im Kontext der übrigen Vorgaben stehen – im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden

Entwicklung des Baufeldes

Gewerbeeinheit als Kopfbau und 3 - 4 Einheiten Mehrgeschosswohnungsbau, keine Riegelbebauung, Geschossigkeit max. 3 + D. Wahrung der Proportionalität zwischen Bahnhof- und Ludwig-Sauer-Straße, gestalterische Orientierung der Architektur in Qualität und Material an Hotel und Kammermusiksaal um eine Quartierseinheit zu schaffen.

Wohnungskonzepte

Es sollen 40 bis 50 Wohneinheiten entstehen

- Überwiegend bezahlbarer Wohnraum, davon 40% als sozialer (geförderter) Wohnraum und 60% frei vermietbar im unteren Preissegment. (Zielgröße: < 10,00 € je m²)
- Aufteilung in einem ausgewogenen Wohnungsmix für Alleinstehende, Familien und Senioren in Einheiten von 50 - 120 m² für Ein- bis Sechs-Personen-Haushalte
- Die Vorhaltung von Teilflächen im Plangebiet für ein Wohnprojekt durch eine Bauherrngemeinschaft oder andere Gemeinschaftswohnprojekte ist zu prüfen
- Barrierefreiheit mindestens im EG (gem. HBO), davon eine Wohnung rollstuhlgerecht

Orientierungsrahmen für die Wohnflächenverteilung:

- Eine und zwei Personen ca. 40 % der Wohnfläche
- Drei und vier Personen ca. 50% der Wohnfläche
- Mehr als vier Personen: ca. 10 % der Wohnfläche

- Sicherstellung der Barrierefreiheit mindestens im EG (gem. HBO), davon eine Wohnung rollstuhlgerecht

Es ist eine tiefergelegte Parkebene bzw. Tiefgarage vorzusehen, die neben den erforderlichen Stellplätzen für die Wohnbebauung optional auch eine bedarfsgerechte Anzahl an öffentlichen Stellplätzen vorsieht, über deren Umsetzung nach Evaluierung der Parkplatzsituation am Bahnhof Kronberg bzw. am Haltepunkt Kronberg-Süd im Laufe des Weiteren Verfahrens entschieden wird. Für die öffentlich nutzbaren Stellplätze sind Zuschüsse des Landes und des RMV für P&R Parkplätze auszuschöpfen.

Die verkehrliche Erschließung ist unter Berücksichtigung der nachfolgenden Eckpunkte zu überarbeiten:

- keine Erschließungsstraße, oberirdische Anlieferung und Besucherparkplätze (max. 5) im Anschluss an den Gewerbebau

- Festsetzung der Anzahl der Stellplätze auf der Basis einer neuen Stellplatzsatzung, die die optimale Anbindung des Planungsgebietes an den ÖPNV berücksichtigt
- fußläufige Erschließung über Gehwege, Schaffung einer durchgehenden Fuß- und Radwegverbindung bis zur Oberhöchstädter Straße
- Schaffung der Voraussetzungen für Car Sharing-Angebote, E-Ladestationen für Autos und Fahrräder

Umsetzung des Projektes

Die Umsetzung des Projektes soll mit einer Baugenossenschaft erfolgen. Die Möglichkeit der Vergabe des Grundstückes im Rahmen des Erbbaurechts ist zu prüfen.

Begründung

In Kronberg existiert eine historisch gewachsene Bebauung mit einem Mix aus freistehenden Häusern, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau. Das Angebot an Wohnraum ist im Kaufmarkt dominiert durch Häuser und dieser in erster Linie durch freistehende Einfamilienhäuser. Die Angebotspreise haben sich hier seit langem gesteigert, besonders im Segment der EFHs.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus ist eine preisliche Abkopplung zwischen hochpreisigen Eigentumswohnungen und preisgünstigen Angeboten festzustellen. Vor allem die Nachkriegsbestände an günstigen Kleinwohnungen sind durch Renovierung und Verkauf potentiell im Bestand gefährdet. Insgesamt zeigt der Kronberger Wohnungsmarkt sowohl im Kauf- als auch im Mietbereich deutliche Zeichen einer Marktanspannung. Die Mehrzahl der Eigentums- und Mietwohnungen bewegen sich im hochpreisigen Segment, sofern sie nicht aus den Altbeständen einer Wohnungsbaugenossenschaft oder dem letztmals in den 1990er Jahren von der Stadt geförderten Wohnraum stammen.

Dies hat dazu geführt, dass die damalige Koalition aus CDU und SPD bei der Aufstellung des Bebauungsplans für die „Schillergärten“ eine „politische Verknüpfung“ zum Baufeld V hergestellt und für dieses als Eckwert „ca. 40% geförderten Wohnraum“ festgelegt hat. Auch die Koalition aus CDU, SPD und UBG bekennt sich zum Erhalt einer ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur und damit einhergehend zur Sicherung für das Stadtleben wesentlicher sozialer Strukturen. Deshalb ist es zwingend notwendig, Wohnraum auch für Menschen und Familien mit unteren und mittleren Einkommen zu errichten. 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. Nachdem in den vergangenen Jahren mit den Baugebieten „Haide Süd“ und „Henker“ und aktuell mit den „Schillergärten“ Bebauungen umgesetzt wurden und werden, die sich primär an Eigentümer im mittleren und gehobenen Einkommensbereich wenden, hat sich die Koalition aus CDU, SPD und UBG vorgenommen, im „Baufeld V“ Mietwohnungen im unteren Preissegment zu schaffen. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf dem sozialen (geförderten) Wohnraum, für den im „Baufeld V“ ca. 24 Wohneinheiten vorgesehen sein sollen.

Die im „Baufeld V“ zur Entwicklung vorgesehene Fläche entspricht im Übrigen den regionalplanerischen Vorgaben (siehe SEK Seite 31) in besonderem Maße, nach denen Flächen bevorzugt zu entwickeln sind, die über eine regionale ÖPNV-Anbindung verfügen.

Für die Fraktionen von CDU, SPD und UBG



Andreas Becker
Fraktionsvorsitzender



Wolfgang Haas
stv. Fraktionsvorsitzender



Erich Geisel
Fraktionsvorsitzender