

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 11-16/1120

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen Friedberg,
den 09.02.2015

60/1-KS

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ortsbeirat des Stadtteils Kernstadt	Zur Anhörung
Ausschuss für Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion	Entscheidung
Haupt- und Finanzausschuss	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

Titel

5. Bauabschnitt des Baugebietes am Steinernen Kreuz
hier: 1. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 "Steinern Kreuzweg"
2. Durchführung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Beschlussentwurf:

1. Für die Fläche der Grundstücke Nr. 16/1, 16/2, 15, einer Teilfläche des bestehenden Wirtschaftsweges Nr. 175 und einer Teilfläche des Wirtschaftsweges Nr. 173 in der Flur 11 der Gemarkung Ockstadt, die im Norden von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Steinern Kreuz“, im Osten von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Auf dem See“, im Süden von einer Teilfläche des Wirtschaftsweges Nr. 176 und im Westen von dem Wirtschaftsweg Nr. 236 begrenzt wird, wird ein Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB aufgestellt, der mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im anliegenden Lageplan (Anlage 1 der Vorlage) dargestellt; dieser Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 89 „Steinern Kreuzweg“.
2. Mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf (Anlage 2 der Vorlage) wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

I. Planungsanlass

Für den vierten Bauabschnitt „Am Steinern Kreuz“ im Gesamtbaugebiet am Steinernen Kreuz sind die Baugrundstücke fast vollständig vergeben, so dass nunmehr das Bauleitplanverfahren für den fünften und letzten Bauabschnitt eingeleitet werden kann.

Dieser Bauabschnitt liegt südlich des Bauabschnitts „Am Steinern Kreuz“, in dem die Erschließungsmaßnahmen bereits abgeschlossen sind und westlich des Bauabschnitts „Auf dem See“. Im Norden stößt diese Fläche an den „Steinern Kreuzweg“, der vom Steinernen Kreuz im

Nordosten dieses Bauabschnitts in Richtung Westen verläuft. Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von ca. 6,7 ha; die Grundstücke dieses Areals hat die Hessische Landgesellschaft mbH aufgrund eines mit der Stadt Friedberg abgeschlossenen Bodenbevorratungsvertrages erworben.

Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

II. Rahmenkonzept

Grundlage für den vorliegenden städtebaulichen Entwurf bildet das 1986 beschlossene Rahmenkonzept für die städtebauliche Entwicklung am Steinernen Kreuz. Auf Grundlage dieses Rahmenkonzeptes wurden bereits die ersten vier Bauabschnitte entwickelt. Wichtige Merkmale dieses Rahmenkonzeptes waren:

- Die Erschließung des Gebietes über eine Ringstraße; diese ermöglicht ein klares Erschließungssystem, vor dem Hintergrund der topografischen Situation ein vernünftiges Entwässerungssystem und für die Zukunft eine gute Befahrbarkeit durch Busse (die Buslinienführung wird derzeit von der vgo geprüft, ein Ergebnis liegt noch nicht vor).
- Das Wohnstraßen- und Wohnwegenetz wird so gestaltet, dass die Grundstruktur des vorhandenen Feldwegenetzes als Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer erhalten bleibt.
- Dieses Wegenetz wird zu Grünachsen erweitert, damit die Naherholungsfunktion des Raumes für die Kernstadt erhalten bleibt.

III. Erläuterungen zum Entwurf

Der anliegende städtebauliche Entwurf enthält wie die ersten Bauabschnitte entsprechende begrünte Wegeverbindungen. In diesem Bauabschnitt handelt es sich im Wesentlichen um

- die Verlängerung der festgesetzten Grünverbindung zwischen dem Baugebiet „Am Steinern Kreuz“ in Richtung Süden (ab dem Steinernen Kreuz) bis an die südliche Geltungsbereichsgrenze dieses in Planung befindlichen letzten Bauabschnittes.
- die Schaffung einer Grünverbindung zwischen dem Baugebiet „Auf dem See“ und dem jetzigen Neubaugebiet
- zum Feldweg „Steinern Kreuz Weg“ hin wird ein Grünstreifen von Bebauung freigehalten und zu einer Grünverbindung entwickelt.

Am südwestlichen Rand dieses Geltungsbereiches ist eine Stellplatzanlage vorgesehen, von der ebenfalls ein Fußweg zu dem angrenzenden bestehenden Feldweg führt.

Sollte später doch, entgegen dem heutigen Planungsstand, eine kleinere bauliche Entwicklung in westlicher Richtung erfolgen, könnte hier eine Erschließungsstraße durchgeführt werden.

Falls entgegen heutiger Absichten eine Verbindung an die südlich verlaufende Ockstädter Straße verwirklicht werden sollte, ist an der südöstlichen Ecke dieses Geltungsbereiches eine Möglichkeit für die Herstellung einer Erschließungsstraße im Bereich der Grünanlage vorhanden. Der im Bereich des Bebauungsplanes „Auf dem See“ festgesetzte Kleinkinderspielplatz soll erweitert und in die Grünachse zwischen den beiden Baugebieten ausgedehnt werden. Auch in diesem Bereich wird eine Fußwegeverbindung in das neue Baugebiet vorgesehen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt nach den gleichen Ausbaustandards wie bereits in den anderen Bauabschnitten.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf weist einen baulichen Mix mit 8 Mehrfamilienhäusern, 10 Doppelhaushälften und 56 Einfamilienhäusern aus, das heißt insgesamt 76 Baugrundstücke; diese könnten ca. 130 Wohneinheiten (einschließlich Einliegerwohnungen) enthalten. Die künftigen Festsetzungen im qualifizierten Bebauungsplan lassen darüber hinaus auch die Errichtung von Hausgruppen zu. Innerhalb der langen Baufelder, die im qualifizierten Bebauungsplan festgesetzt werden, sind aber auch andere Bauplatzaufteilungen als die in diesem städtebaulichen Vorentwurf vorgeschlagenen, mit unterschiedlicher – auch erheblich höherer – Verdichtung möglich.

Öffentliche Parkplätze werden entlang der Haupteerschließungsstraße hergestellt. Darüber hinaus sind im Baugebiet 9 kleinere Stellplatzanlagen geplant in denen ca. 47 weitere Parkplätze hergestellt werden können.

- IV. Mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf soll nunmehr die vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt werden.

Anlage/n:

Anlage 1 Geltungsbereich
Anlage 2 Städtebaul. Vorentwurf
Anlage 3 Erläuterung
Anlage 4 Umweltbericht

Dezernent

Amtsleiter/in

Der Magistrat hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -	
Der Ortsbeirat	
hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	
Der Ausschuss f. Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion	
hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	
Der Haupt- und Finanzausschuss	
hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	
Die Stadtverordnetenversammlung	
hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	