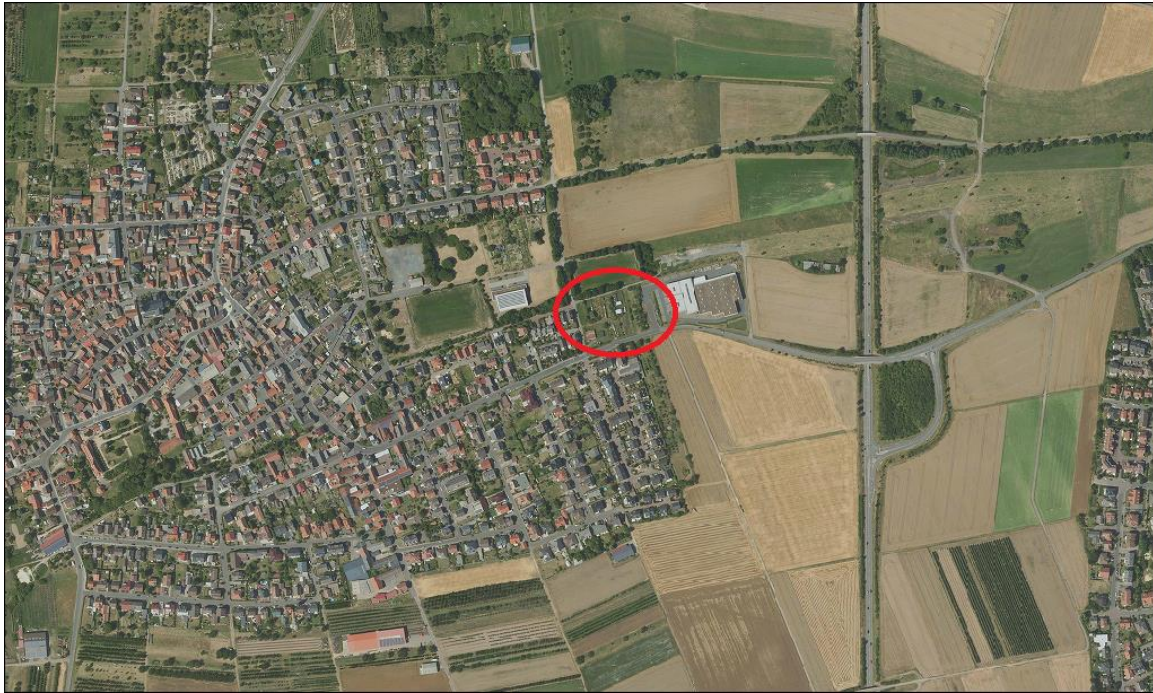


BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“
in Friedberg – Ockstadt



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2020

1. PLANUNGSNOTWENDIGKEIT

Anlass und Ziel der Planung

Das im Ortskern von Ockstadt bestehende Feuerwehrgerätehaus genügt aus folgenden Gründen nicht mehr den Anforderungen:

- die Nebenräume (z.B. Umkleiden, Sanitärbereiche, Schulungsräume) entsprechen nicht mehr den Vorschriften
- es stehen nicht ausreichend Fahrzeughallen zur Verfügung
- die Richtlinien für die Mindestabmessungen der Räume zum Abstellen von Löschfahrzeugen haben sich erhöht, sodass die Anforderungen hieran nicht mehr erfüllt werden.
- Arbeits- und Gesundheitsschutz

Eine Erweiterung und Sanierung am derzeitigen Standort wurde vor einigen Jahren geprüft, ist aber wegen der Flächenverfügbarkeit in der beengten Lage im Ortskern, der maroden Bausubstanz, der als nicht ausreichend anzusehenden verkehrlichen Anbindung und wegen der Anforderungen des Denkmalschutzes nicht zielführend.

Darüber hinaus werden Fördermittel des Landes Hessen ausschließlich für **Neubauten** von Feuerwehrgerätehäusern bewilligt.

Bei der Suche nach einer Standortalternative zusammen mit Vertretern der Feuerwehr, wurde die hier als Planung vorliegende Fläche als geeignet angesehen und entschieden, ein Bebauungsplanänderungsverfahren zu beginnen.

2. VERFAHREN

Durch die vorgesehene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, werden die Grundzüge der Planung berührt, sodass hier ein Bebauungsplanänderungsverfahren im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird. Der Umfang weiterer erforderlicher Untersuchungen (Verkehr, Lärm, Boden, Kampfmittel, etc.) ergibt sich aus den dann eingehenden Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

3. GELTUNGSBEREICH

Lage, Abgrenzung, Größe

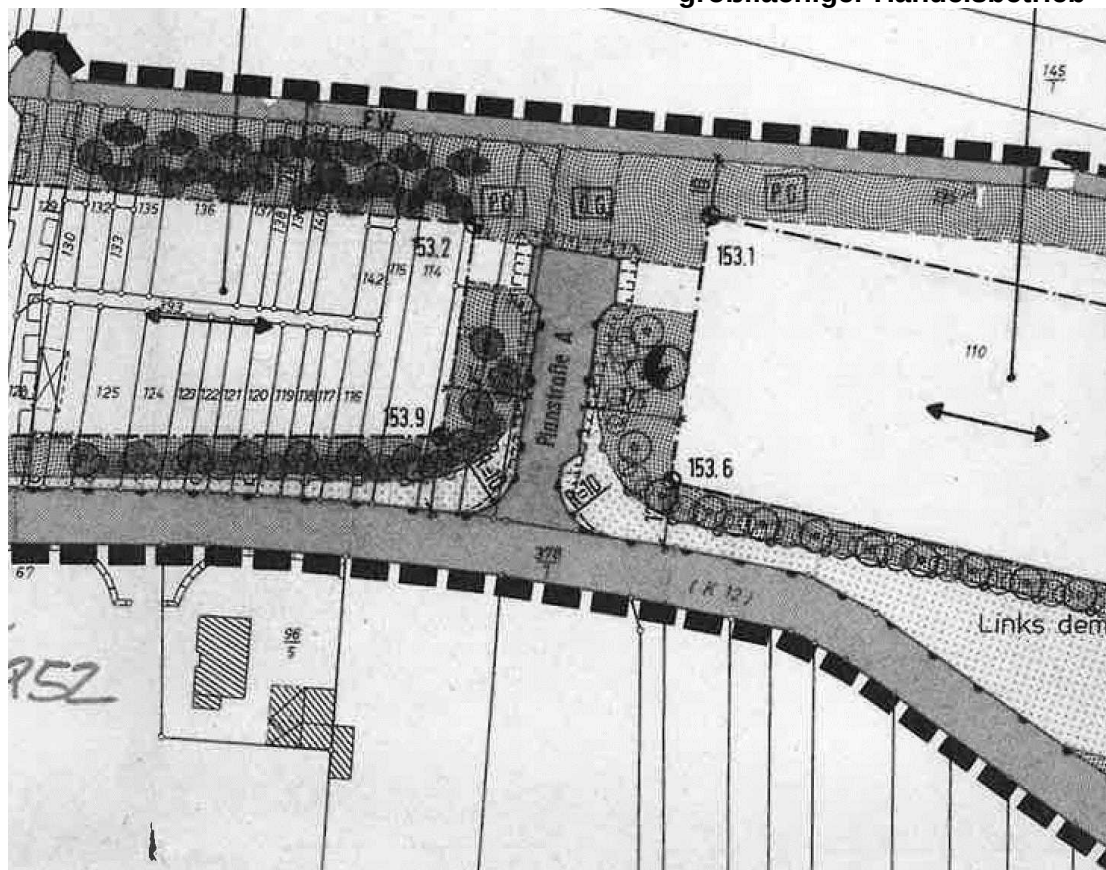
Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich am östlichen Ortsrand von Ockstadt und umfasst die folgenden Grundstücke nördlich der Friedberger Straße: Gemarkung Ockstadt, Flur 10, Flurstücke 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 115, 114, 113, 111, 112, 116, 117, 118, 119, 120, 121 und 122/1.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6500 m² und ist im anliegenden Lageplan (Anlage 1) dargestellt.

4. BESTEHENDES BAURECHT

Im Jahr 1985 wurde der Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“ aufgestellt. Dieser diente vorrangig dazu, einen bis dahin in eingeengter Ortslage befindlichen Handelsbetrieb zu verlagern. Diese Verlagerung erfolgte, der Betrieb befindet sich aktuell im östlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes. Für den in dieser vorliegenden Änderung befindlichen Teilbereich war in diesem Ursprungsplan ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Diese Festsetzung wurde auch nicht von späteren Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“ und auch nicht von angrenzenden Bebauungsplänen (z.B. Bebauungsplan Nr. 52 „Links dem Bäumchesweg“ berührt und hat nach wie vor Gültigkeit.

**SO Sonstiges Sondergebiet,
großflächiger Handelsbetrieb**



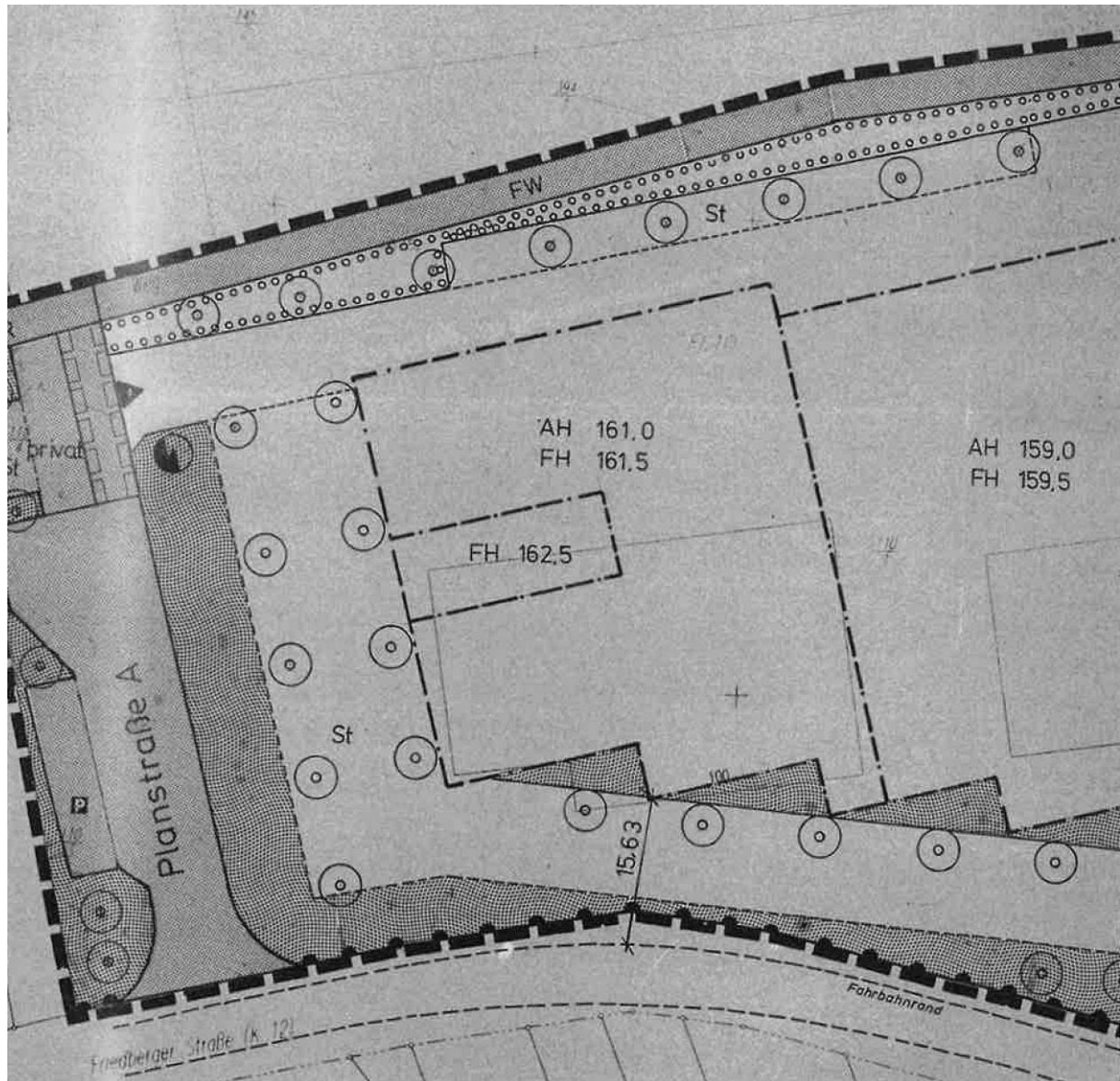
Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, rechtswirksam 03.08.1985

Im Jahr 1994 wurde westlich des Plangebietes der Bebauungsplan Nr. 52 „Links dem Bäumchesweg“ aufgestellt, der in Teilbereichen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“ überplant hat und bis an den jetzt vorliegenden Geltungsbereich der 2. Änderung heranreicht, aber nicht überlagert.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 52 „Links dem Bäumchesweg“, rechtswirksam 01.10.1994

Im Jahr 2001 wurde ein Änderungsverfahren für eine Teilfläche des Bebauungsplanes als 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“ durchgeführt. Dies bezog sich im Wesentlichen auf die Änderung der Planstraße A, der wegfallenden „Reservefläche“ für den vorher geplanten Ausbau der Friedberger Straße (K 12) und der Aufgabe des nördlich angrenzenden Hubschrauberlandeplatzes.



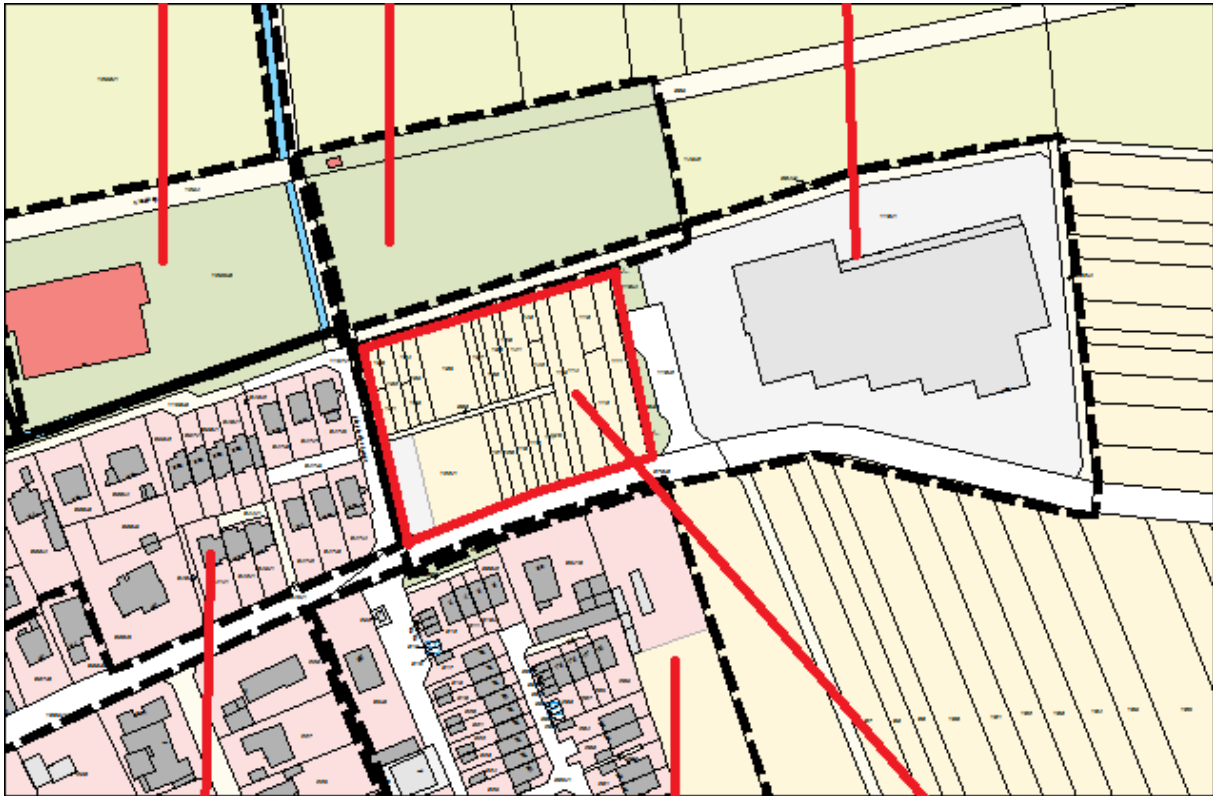
Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, rechtswirksam 10.02.2001

4 UMGEBENDE NUTZUNGEN

BP Nr. 72 „Sporthalle Ockstadt“
(19.07.2006)

BP Nr. 50 „Sportplatz im dürren
Grund“ (21.01.1995)

BP Nr. 18 „Gewerbegebiet Ock-
stadt Ost“ incl. 1. Ä.
(03.08.1985/10.02.2001)



BP Nr. 52 „Links dem Bäum-
chesweg“ (01.10.1994)

BP Nr. 70 „Am Heckbornweg“
(23.02.2006)

BP Nr. 18, vorgesehene 2. Ä
Derzeit in Aufstellung

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2020



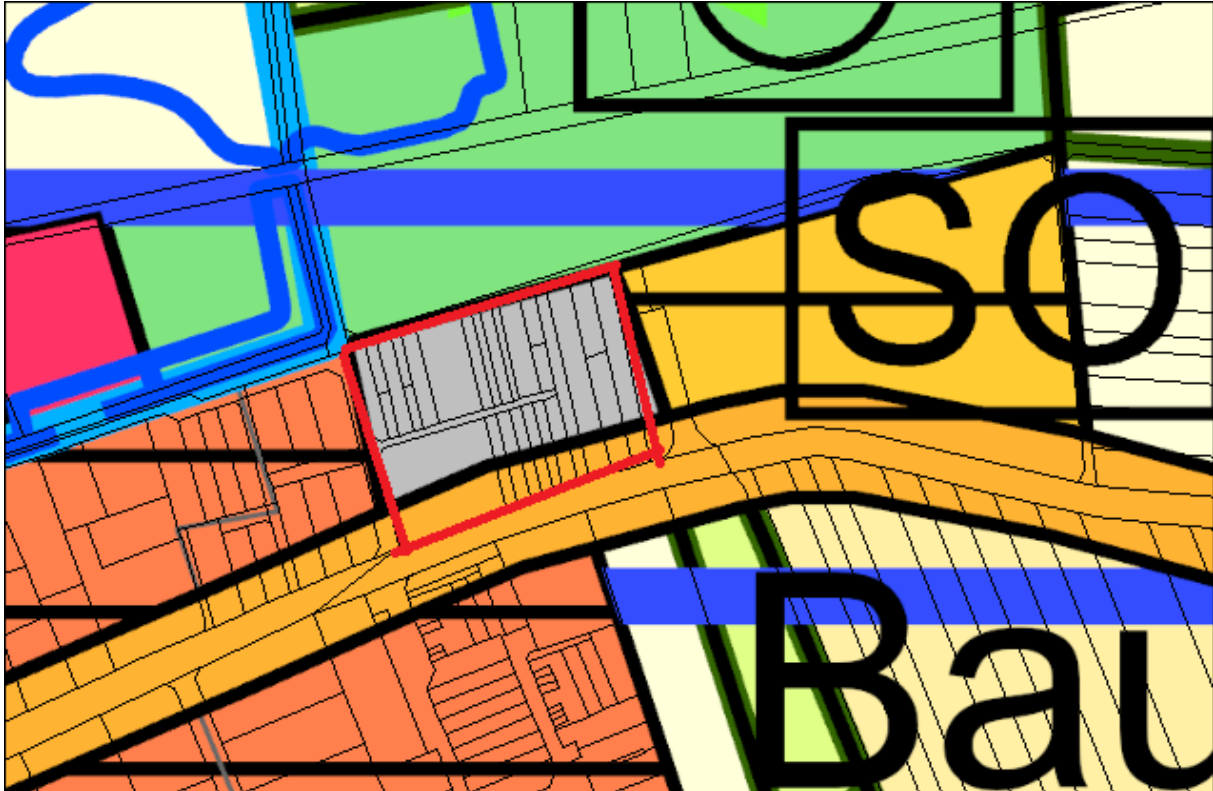
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2020

5 ÜBERGEORDNETE ZIELE

Im geltenden Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) ist die von der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes betroffene Fläche als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Es ist deshalb im RegFNP eine Änderung der Darstellung in neu: Gemeinbedarfsfläche mit der Konkretisierung „Feuerwehr“ und „Kindertagesstätte“ vorzunehmen.

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches (ca. 6500 m²) soll hier eine Anpassung im Rahmen der Fortschreibung des RegFNP erfolgen.



6 PLANKONZEPT

Auf den jeweiligen Grundstücken werden die erforderlichen Baukörper und die gem. Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze errichtet bzw. hergestellt. Außerdem werden die für die Funktion erforderlichen Anlagen (Spielflächen, Lagerflächen, Zuwegungen etc.) sowie entsprechende Grün- und Freiflächen bedarfsentsprechend hergestellt.

Gestaltungsmöglichkeiten sind den anliegenden Vorentwürfen (Anlage 2 und 3) zu entnehmen.

7 DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN DER PLANUNG

Die Errichtung des Feuerwehrhauses und der KITA erfolgen durch die Stadt Friedberg, die Planungs- und Baukosten sind im entsprechenden Haushaltsplan der Stadt Friedberg einzuplanen.

8 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Seitens der Stadt Friedberg ist beabsichtigt, alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches zu erwerben.