

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 412 "Auf dem Damm II"

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Damm II“ ist in dem in Arbeit befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Friedrichsdorf als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche vorgesehen. Das Gebiet ist auf drei Seiten bereits von Bebauung umgeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken im Gebiet der Stadt Friedrichsdorf, die als Siedlungsschwerpunkt ein besonders hohes Bevölkerungswachstum zu verkräften hat.

Der Planbereich umfasst etwa 6,6 ha. Das Gelände ist zum Bottigtal hin geneigt (7 - 8%). Die Planung sieht die Ausweisung als reines Wohngebiet sowie in der Nord-West-Ecke des Geländes im Anschluss an den Verbrauchermarkt ein Mischgebiet vor. An der Ostgrenze ist eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Einrichtungen eingeplant.

Die Bebauung ist entlang der L 3057 sowie dem Parkplatz des Verbrauchermarktes als geschlossene 4-geschossige Zeile (F) gedacht, die gegen Lärm durch vorgelagerte Garagenbauten geschützt werden soll. Von hier in Richtung Grünzone "Bottigtal" ist zunächst Reihenhausbauung (E) und dann - um möglichst vielen Bewohnern Sichtbeziehung zum Bottigtal zu ermöglichen - mit abnehmender Dichte, Geschoßzahl, und Dachneigung, offene 1- und 2-Familienhausbebauung (A, B, C, D) geplant. Als Ausnahme sind in der untersten Zeile (A) zwei Gruppen mit verdichteten 1-Familienhäusern (G) in geschlossener Bauweise vorgesehen. Damit sollen die Möglichkeiten, durch koordinierte Baumaßnahmen auf relativ kleinen Grundstücken 1-Familienhäuser mit hohem Wohnwert zu erstellen, demonstriert werden.

Die Haupteerschließung geschieht über die verlängerte Ostpreußenstraße und eine daran angehängte Schleife. Störender Durchgangsverkehr auf der Ostpreußenstraße kann ggf. durch Einbahnregelung oder durch Unterbrechung der Straße im Bereich des östlich anschließenden Gebietes "Damm I" unterbunden werden. Drei Hauptfußwege queren das Gebiet und sind als Verbindung (auch für Spaziergänger aus nördlich angrenzenden Stadtgebieten) zu dem Erholungsbereich Bottigtal gedacht.

Die Bodenordnung wird durch freiwillige Umlegung geregelt. Die Erschließungskosten (Wasser, Kanal, Straßenbau, Beleuchtung) werden mit DM 1.050.000,- veranschlagt.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Seulberg entwickelt.