

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 501 "Gewerbegebiet Mitte"

Die Grundlagen für die Entwicklung der Stadt Friedrichsdorf nach dem freiwilligen und durch Gesetz bestätigten Zusammenschluss der vier Gemeinden am 1. August 1972 sind in dem anschließend aufgestellten Flächennutzungsplan und Erläuterungsbericht vom 18. April 1975 festgelegt. Dort werden auch die Fragen der Arbeitsplatzentwicklung, der Gewerbebesetzung und der steuerlichen Ertragskraft angesprochen. Aus diesem Flächennutzungsplan wird nunmehr das Misch- und Gewerbegebiet „Mitte“ der Stadt entwickelt, das ein möglichst ausgewogenes Verhältnis der Wohnmöglichkeiten zu den Einrichtungen des tertiären Bereichs und der gewerblichen Arbeitsplätze sicherstellen soll.

Die Stadt Friedrichsdorf gilt laut einschlägigen Untersuchungen als bevorzugter Wohnplatz. Der starke Zugang von Wohnbevölkerung hat in den zurückliegenden Jahren ein Ungleichgewicht in Bezug auf Arbeitsmöglichkeiten für die ansässigen Bürger herbeigeführt. Für Dienstleistungen und produzierendes Gewerbe wird deshalb ein zentral gelegenes Misch- und Gewerbegebiet an der Neubaustrecke der Landesstraße 3415 in einer Größe von rd. 19 ha ausgewiesen. Bei der Lagebestimmung wurde darauf geachtet, dass nach dem heutigen Erkenntnisstand die Auswirkungen auf die Umgebung aus ein Minimum herabzumindern sind. Die Aufteilung ist dem jeweiligen Größenbedarf entsprechend variabel zu halten. Die Erschließung und Versorgung ist ergänzungsfähig.

An das Mischgebiet grenzt im Westen das für Sportanlagen vorgesehene Gebiet, im Süden das Wohngebiet des neuen Stadtteils, getrennt durch die Neubaustrecke der L 3416, an. Damit sind Störfaktoren ausgeschaltet, da das Gewerbegebiet vom Wohnbereich deutlich abgesetzt und im Übrigen von landwirtschaftlichen Flächen, der BAB 5 und mit der Trennung durch die Eisenbahnlinie vom Waldgebiet Spießwald umgeben ist. Für die Erschließung des Gewerbegebietes ist der Anschluss des Nördlichen Teiles an die Bundesbahn durch die Anlage von Gleisanschlüssen über ein Industriestammgleis vorgesehen, im Übrigen wird eine leistungsfähige Anbindung an die Landstraße 3415 hergestellt. Diese wird durch eine Neubaustrecke zwischen dem Übergang über den Gleiskörper der Strecke Friedrichsdorf – Friedberg und der Überführung über die Autobahn durch einen modernen Ausbau einschließlich Nebenanlagen gesichert. Die Nebenanlage – Seitenstreifen, Fuß- und Radweg mit Straßenbeleuchtung sowie Entwässerung – werden einen durch Entmischung verkehrssicheren Zugang zum Gewerbegebiet gewährleisten. Die vorgesehene Begrünung und Pflanzaufgaben verbürgen eine weitgehende Integration in die Landschaft.

Strom, Gas und Fernsprecheinrichtungen sind durch Verhandlungen mit den Trägern gesichert. Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch die Eigengewinnung und die Fremdzufuhr aus der Mitgliedschaft und den Lieferverträgen des Wasserbeschaffungsverbandes Taunus gewährleistet.

Die geordnete Beseitigung der Abwässer ist durch die Anlagen der Stadt und die Mitgliedschaft beim Abwasserverband Oberes Erlenbachtal mit dessen Gruppenkläranlage gesichert.

Ausreichende Kapazitäten für die beiden von der Stadt zur stetigen Versorgungsanlagen sind vorhanden. Für die Versorgungseinrichtungen liegen generelle Entwürfe vor bzw. sie sind wegen der Fusion neu in Bearbeitung. Im Investitionsplan der Stadt sind die Versorgungs- und erschließungsmaßnahmen für den Teilbaugebiet vorgesehen; sie werden dem Ablauf entsprechend im Haushalt jeweils veranschlagt und finanziert.

Die Kosten der Erschließungs- und Versorgungsanlagen – soweit sie von der Stadt Friedrichsdorf zu erbringen sind – werden auf DM 1,5 Mio. veranschlagt.

Eine Baulandumlegung wird nicht erforderlich, da sich das Gelände bereits im Besitz der Stadt Friedrichsdorf befindet.

STADT FRIEDRICHSDORF

Bebauungsplan Nr. 501 „Gewerbegebiet Mitte“ 1. vereinfachte Änderung

BEGRÜNDUNG

Magistrat der Stadt Friedrichsdorf
Stadtplanungs- und Hochbauamt
Postfach 13 40, · 61364 Friedrichsdorf
Tel. 06172 / 731-250 Fax: 06172 / 731-306
E-Mail: reinhard.wegmann@friedrichsdorf.de

**Bebauungsplan Nr. 501 „Gewerbegebiet Mitte“
1. vereinfachte Änderung
BEGRÜNDUNG**

Seite 2

Der zu ändernde Bebauungsplan:

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mitte“ entstand 1977 (rechtswirksam geworden am 16.06.1977) als Teil der Entwicklungsmaßnahme nach Städtebauförderungsgesetz in etwa zeitgleich mit dem ersten Wohnbaugebiet „Am Schäferborn“.

Er wies als zulässige Nutzung Gewerbegebiet und am westlichen Rand in Nachbarschaft zu dem heutigen „Schulgelände Mitte“ Mischgebiet sowie die erforderlichen Verkehrsflächen einschließlich der Neubautrasse der L 3415 aus. Die L 3412 wurde am 01.07.2008 zur K 988 abgestuft.

Das Maß der Nutzung war einheitlich für die Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 2,0, für die Mischgebiete mit GRZ 0,4 und GFZ 1,0 ausgewiesen. Für alle Gebiete war eine höchstzulässige Geschosßzahl von III festgesetzt, von der aufgrund textlicher Festsetzungen Ausnahmen gewährt werden konnten.

Der Bebauungsplan ist bislang ohne Änderung wirksam.

Änderungsinhalt:

Die höchstzulässige Geschosßzahl in den Gewerbegebieten soll nördlich der Max-Planck-Straße auf 10, südlich und östlich dieser Straße auf 6 erhöht werden.

Die zulässige Art und das Maß der Nutzung sollen wie auch die überbaubaren Grundstücksflächen nicht geändert werden.

Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Das Verfahren ist hier zulässig, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Es besteht für die bislang zulässige und nach wie vor vorgesehene Nutzung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht; sie wird auch nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (*Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*).

Es wird von den Regelungen gem. § 13 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen,
- die Auslegung wird nach § 3 Abs. 2 BauGB und
- für die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Zielsetzung:

Die fortschreitende Entwicklung und ständige Verjüngung im Baugebiet mit einhergehender Verdichtung der Nutzungen und Zunahme der Arbeitsplatzzahl und -Qualität soll durch eine höhere Zahl der zulässigen Vollgeschosse unterstützt werden. Statt für die neuen Anforderungen neue Gewerbegebietsflächen der natürlichen Bodennutzung zu entziehen, sollen hier zunächst alle Optionen für einen Strukturwandel genutzt werden.

Bebauungsplan Nr. 501 „Gewerbegebiet Mitte“
1. vereinfachte Änderung
BEGRÜNDUNG

Seite 3

Abwägung:

Als Gewerbestandort war Friedrichsdorf Mitte der 70er Jahre im Wesentlichen geprägt durch industrielle Produktion, die sich aus einer Manufakturtradition entwickelt hatte. Auch wenn die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eine Einbindung Friedrichsdorfs in die Region Frankfurts anstrebte, war nicht beabsichtigt, die Entwicklung des Dienstleistungssektor des Oberzentrums Frankfurts in die Region umzuleiten. Das neue Gewerbegebiet sollte sich daher in die örtlich gewachsene Struktur einfügen und teils auch bereits vorhandenen Betrieben die Verlagerung aus dem Stadtgebiet und Entwicklung auf großzügigen Grundstücken ermöglichen.

Entsprechend wurden Festsetzungen getroffen, die großflächige Produktions- und Lagerhallen ermöglichen. Bei einer GRZ von 0,7 musste die überbaubare Grundstücksfläche fast vollständig mit 3 Geschossen überbaut werden, um die zulässige GFZ von 2,0 auszuschöpfen. Da die Höhenentwicklung aber nicht kritisch gesehen wurde, erlaubte die Festsetzung einer Ausnahme auch mehr als 3 Vollgeschosse, sofern die GFZ nicht überschritten wurde.

Von dieser Ausnahme wurde mehrfach Gebrauch gemacht, einerseits um bestehenden Betrieben eine Erweiterung auf bereits weitgehend überbauten Grundstücken durch Überschreitung der Zahl der zulässigen Geschosse zu ermöglichen, andererseits um speziellen betrieblichen Anforderungen wie z.B. bei Hochregallagern Genüge zu tun.

Der Strukturwandel erhöht nunmehr aber zunehmend die Nachfrage nach mit Tageslicht ausgestatteten Büro, Labor- und Produktionsräume. Entsprechende Gebäudetypen weisen Tiefen von höchstens 15 m auf, so dass statt einer 30 m tiefen, dreigeschossigen Bebauung eine gleiche Dichte nur mit 6 Geschossen erreicht werden kann.

Zudem werden bei der steigenden Arbeitsplatzdichte und –Qualität höhere Anforderungen an die Grundstücksfreiflächen gestellt. Es sind mehr Flächen zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze und mehr anspruchsvoll gestaltete Grünflächen erforderlich.

Um bei teilweise vorhandener Bebauung mit weniger Geschossen und größeren, funktional erforderlichen Freiflächen die GFZ 2,0 wirklich nutzen zu können sind, sogar mehr als 6 Vollgeschosse erforderlich. Ein aktuelles Baukonzept weist insgesamt 10 Vollgeschosse für einen Ergänzungsbau auf.

Eine solche Gebäudehöhe ist nur in Teilbereichen des Baugebiets städtebaulich vertretbar. Daher soll eine Zahl von 10 Vollgeschossen nur im nördlich der Max-Planck-Straße zulässig sein, so dass im Landschafts- bzw. Stadtbild immer eine Abstufung zu benachbarten Baugebieten und der freien Landschaft gewährleistet ist. Unkritisch wird dies gesehen im Verhältnis zum anschließenden Spieswald, der durch einen hohen Laubwaldbewuchs in diesen Bereichen gekennzeichnet ist.

Aufgrund der im Ursprungsplan großzügigen Dimensionierung der Erschließungsstraßen werden auch bei Zunahme der Beschäftigtendichte und Besucherverkehr keine verkehrlichen Probleme erwartet, solange die nach städtischer Satzung geforderten Stellplätze nachgewiesen werden.

Die privatrechtlichen Nachbarbelange werden durch die Änderung nicht berührt. In allen Bereichen müssen die aufgrund der Hessischen Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

**Bebauungsplan Nr. 501 „Gewerbegebiet Mitte“
1. vereinfachte Änderung
BEGRÜNDUNG**

Seite 4

Umweltauswirkungen:

Es werden keine schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Änderung der zulässigen Geschosßzahlen erwartet. Eine stärkere vertikale Entwicklung bei gleichzeitig gleich bleibenden Nutzungsmaßen erlaubt im Einzelfall vielmehr das zulässige Maß der Grundstücksversiegelung zu unterschreiten und somit mehr Flächen für natürliche Bodenfunktionen zu erhalten.

Die Höhenentwicklung lässt keine wesentlichen Auswirkungen auf die besonderen Klimafunktionen des Spießwalds erwarten. In der Gesamtbewertungskarte für Klimaschutz und Luftreinhaltung werden die benachbarten Flächen größtenteils mit einer gering bis mäßigen Klimarelevanz bewertet. Lediglich entlang der Autobahn wird ein mäßig bis hohe Klimarelevanz gesehen, wobei allerdings die bestehende Bebauung in diesem Bereich mit Traufhöhen von ca. 22 m über dem Gelände bereits einer 6-geschossigen Bebauung und somit der geplanten Festsetzung entspricht.

Das Landschafts- und Stadtbild wird nicht beeinträchtigt, da die Gebäude am Fuß des dem Spießwald zugrunde liegenden Hügels liegen und die in dieser Geschossigkeit entwickelten Gebäude mit ihren Fensterfläche eine im Gegensatz zu Produktions- und Lagerhallen wesentlich attraktivere Gestalt erhalten werden.