

BEBAUUNGSPLAN NR. 89 „STEINERN KREUZWEG“

BEGRÜNDUNG

STAND: SEPTEMBER 2016 (SATZUNGSBESCHLUSS)

Teil A Rahmenbedingungen, Planungsvorgaben und Konzept

- I. PLANUNGSANLASS UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES
 - 1. Planungsanlass
 - 2. Lage, Abgrenzung, Größe, Nutzung und Topographie
 - 3. Baugrund, Altlasten
 - 4. Kultur- und sonstige Sachgüter
- II. NATURRÄUMLICHER BESTAND UND BEWERTUNG
 - 1. Biotoptypen
 - 2. Fauna
 - 3. Landschaftsbild und Naherholung
 - 4. Boden und Wasser
 - 5. Klima und Luft
 - 6. Besonders geschützte Bereiche
- III. WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG
 - 1. Öffentliche Wasserversorgung
 - 2. Entwässerung
- IV. ZIELRAHMEN
 - 1. Landesplanung/Regionalplanung
 - 2. Regionaler Flächennutzungsplan
 - 3. Städtebauliche Ziele
 - 4. Alternativenprüfung
- V. ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHE KONZEPTION
 - 1. Wohnungsbau
 - 2. Grünflächen
 - 3. Erschließungssystem

Teil B Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- I. BAULICHE NUTZUNG
 - 1. Art der Nutzung
 - 2. Bauweise
 - 3. Maß der Nutzung
- II. BAUGESTALTUNG

1. Baukörper und Fassaden
2. Dächer
3. Freiflächen

III. ERSCHLIESSUNG

1. Öffentlicher Personennahverkehr
2. Fließender Verkehr
3. Ruhender Verkehr
4. Radverkehr
5. Fußgängerverkehr
6. Landwirtschaftlicher Verkehr
7. Entwässerung/Verwendung von Niederschlagswasser
8. Energieversorgung

IV. SONSTIGE NUTZUNGEN

1. Öffentliche Grünflächen

V. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

1. Grünanlagen
2. Baumpflanzungen im Gebiet
3. Pflegevorschriften

Teil C Eingriffsbewertung und Ausgleich

1. Vermeidung, Minimierung, Ausgleich
2. Analyse und Bewertung der geplanten Nutzungen
3. Ermittlung der Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen

Teil D Bodenordnung und Kosten

1. Bodenordnung
2. Sicherung der Bauleitplanung
3. Kosten

Teil E Anhang

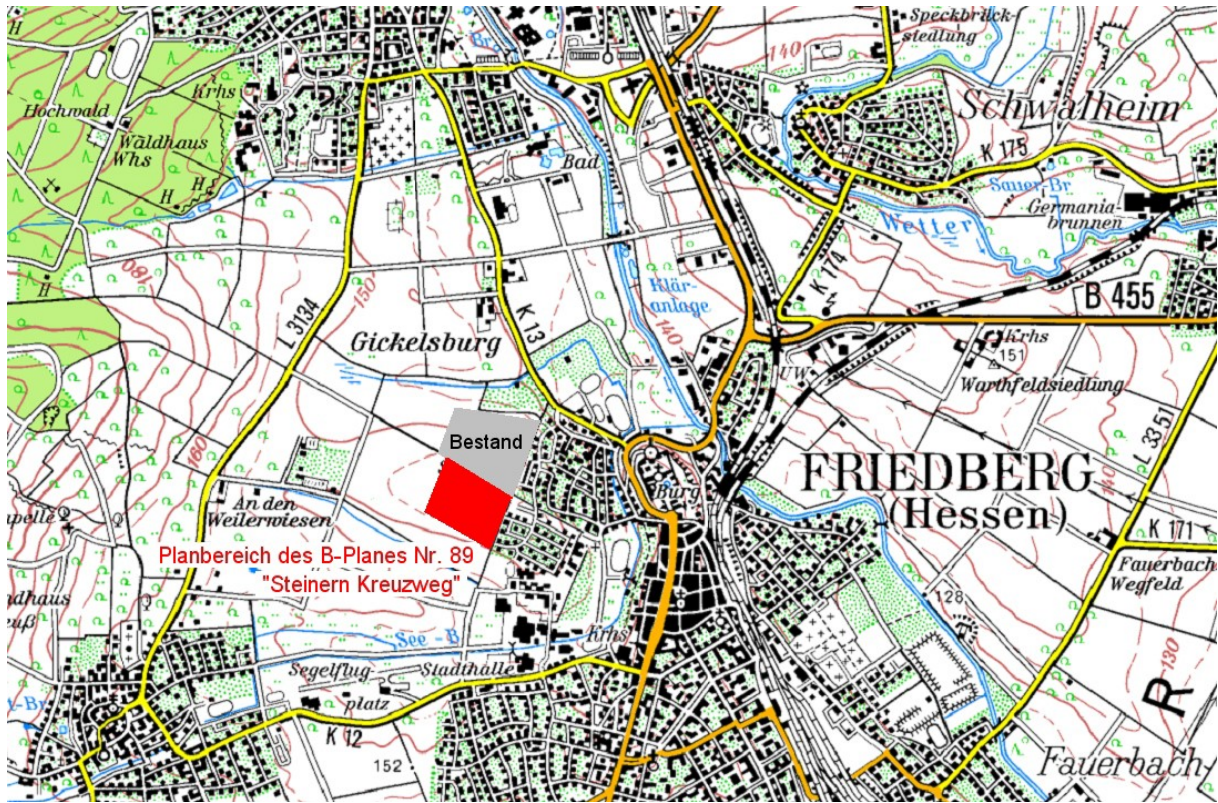
1. Quellennachweis für Gutachten und Fachbeiträge
2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach AAV
3. Pflanzliste

Teil F Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit integriertem landschaftsplanerischem Fachbeitrag

TEIL A PLANUNGSVORGABEN

I. PLANUNGSANLASS UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1. Planungsanlass



Lageplan aus Umweltbericht Arbeitsgemeinschaft Thannberger-Wittenberg

Für den vierten Bauabschnitt „Am Steinern Kreuz“ im Gesamtbaugebiet am Steinernen Kreuz sind die Baugrundstücke vollständig verkauft, so dass nunmehr das Bauleitplanverfahren für diesen fünften und damit letzten Bauabschnitt durchgeführt wird.

Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von ca. 6,86 ha; die Grundstücke dieses Areals hat die Hessische Landgesellschaft mbH aufgrund eines mit der Stadt Friedberg abgeschlossenen Bodenbevorratungsvertrages erworben.

2. Lage, Abgrenzung, Größe, Nutzung und Topographie

Dieser letzte Bauabschnitt liegt südlich des Bauabschnitts Bebauungsplan Nr. 81 „Am Steinern Kreuz“, in dem die Baustraßen bereits hergestellt, alle Baugrundstücke verkauft und bereits einige Wohngebäude fertiggestellt sind und westlich des Bauabschnitts „Auf dem See“. Im Norden stößt die Fläche des Geltungsbereiches an den „Steinern Kreuzweg“, der vom Denkmal „Steinern Kreuz“ im Norden dieses Bauabschnitts in Richtung Westen verläuft. Das am nordwestlichen Stadtrand der Stadt Friedberg liegende Planungsgebiet umfasst ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 6,86 ha auf. Das Plangebiet nimmt Höhen zwischen 154,50m und 150,00 m ü. NN ein. Die Höhenunterschiede bedeuten ein Gefälle von Nord nach Süd von ca. 1,6 %.

3. Baugrund, Altlasten

Wie bei den benachbarten Baugebieten „Am Steinern Kreuz“, „Am Pfaffenbrunnen“, „Auf dem See“ und „Südl. d. Riedweges“ ergeben sich bezüglich des Baugrundes keine Einschränkungen für die Bebaubarkeit des Geländes. Mit Altlasten ist nicht zu rechnen, es gibt keinerlei Hinweise auf frühere Nutzungen oder Ablagerungen an diesem Standort. Die geringe Durchlässigkeit des Bodens bedingt, dass dieser nicht für Versickerungsanlagen geeignet ist.

6. Kultur- und sonstige Sachgüter

An der Nordostecke des Plangebiets befindet sich ein Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG, das „Steinerne Kreuz“ (Denkmaltopographie Wetteraukreis II, Band 2, Seite 656), ein altes Sandstein-Wegekreuz an der historischen Straße von Friedberg nach Ockstadt (Inschrift: "DIESES HAT IOHANN SCHAFE ZUR EHR AUFRICHTEN LASSEN ANNO 1702 SEINES ALTERS 102 IAHR").

Es ist bekannt, dass im Bereich des Plangebietes, wie auch im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 81 vorgeschichtliche Siedlungsfunde vorhanden sind. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und zu einer fundierten denkmalschutzrechtlichen Entscheidung gem. § 7 Abs. 1 und 2 (Zustimmung der Verwehrung) zu gelangen wurde im Auftrag der Stadt Friedberg eine „Archäologisch-geophysikalische Prospektion – Magnetometerprospektion“ durch das Fachbüro Posselt & Zickgraf aus Marburg durchgeführt. Zusammenfassend wurde in dem Bericht festgehalten, dass im Untersuchungsgebiet zahlreiche Anomalien eindeutige Rückschlüsse auf archäologische Befunde zulassen. Vor dem Hintergrund des südöstlich der Messfläche gelegenen Fundplatzes mittelneolithischer Keramik und angesichts der Lage in einer Altsiedellandschaft sowie aufgrund der Messergebnisse, ist von einem erheblichen archäologischen Potential der Untersuchungsfläche auszugehen.

Im nördlich angrenzenden Geltungsbereich wurden abschließende Grabungen im Jahr 2013 durchgeführt. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes

Nr. 89 „Steinern Kreuzweg“ werden seit dem Frühjahr 2016 flächendeckende archäologische Grabungen durchgeführt, die voraussichtlich im Herbst 2016 abgeschlossen werden können.

II. NATURRÄUMLICHER BESTAND UND BEWERTUNG

1. Biotoptypen

Das Plangebiet schließt sich an bestehende bzw. derzeit in baulicher Erschließung befindliche Wohnbebauung im Nordwesten Friedbergs an. Es umfasst Ackerflächen und landwirtschaftliche Wege. Am Nordostrand befinden sich das „Steinerne Kreuz“ (Wegekreuz) und eine Linde.

Es konnten im Plangebiet zum Untersuchungszeitpunkt keine nach den Roten Listen rückläufigen, gefährdeten oder nach der BArtSchV geschützten Gefäßpflanzenarten nachgewiesen werden. Die ausschließlich im Zusammenhang mit Rapsanbau nennenswert nachweisbare Ackerwildkrautflora setzt sich aus allgemein häufigen und weit verbreiteten Arten zusammen. Besondere, potenziell für eine gefährdete Begleitflora relevante Standortverhältnisse (steinig, sandig, vernässt) waren nicht nachzuweisen.

Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung beinhalten durchweg floristisch verarmte Agrarnutzungstypen und Siedlungsflächen. Aus botanischer und vegetationskundlicher Sicht ist die naturschutzfachliche Bedeutung relativ gering. Überdurchschnittliche Entwicklungspotenziale aufgrund besonderer Standortverhältnisse sind ebenfalls nicht erkennbar. Das historische Wegekreuz „Steinernes Kreuz“ besitzt eine kulturhistorische Bedeutung. Die am Kreuz gepflanzte Linde markiert den Standort des Kreuzes und prägt das Ortsbild des derzeitigen Siedlungsrandbereichs. Das Gesamtensemble Kreuz / Linde ist daher als erhaltenswert einzustufen.

2. Fauna

Als Datengrundlagen wurden aktuelle Erfassungen im Jahr 2015 zum Vorkommen des Feldhamsters sowie der europäischen Vogelarten durchgeführt. Aufgrund des Fehlens dauerhafter Gewässer innerhalb des Planungsraumes ist nicht mit einer Fortpflanzungsstätte für Amphibien zu rechnen. Der Planungsraum enthält keine Strukturen, die geeignet wären, als Fortpflanzungsstätten oder Ruhestätten von Fledermäusen zu dienen. Auch ist als Jagdhabitat nur der freie Luftraum über den Ackerfluren geeignet. Mögliche Leitstrukturen bilden die Randbereiche der bestehenden Bebauung.

Artenliste der Vögel

Spezies	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste		Artenschutz	
		RLD	RLH	St.	§
Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-	b	V

Spezies	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste		Artenschutz	
		RLD	RLH	St.	§
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	-	-	b	V
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	-	-	b	V
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	V	V	b	V
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-	-	b	V
Elster	<i>Pica pica</i>	-	-	b	V
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	V	b	V
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	-	-	b	V
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	-	-	b	V
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	-	V	b	V
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	-	V	b	V
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	-	-	b	V
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	-	-	s	B
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	-	b	V
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	-	-	b	V
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-	b	V
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	-	V	b	V
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	-	-	s	A
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	V	-	b	V
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	-	b	V
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	-	-	b	V
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	V	3	b	V
Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	2	2	b	V
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	-	b	V
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	-	-	b	V
Singdrossel	<i>Turdus philomenos</i>	-	-	b	V
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	-	-	s	A
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	-	V	b	V
Straßentaube	<i>Columba livia forma domestica</i>	-	-	b	V
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	-	3	b	V
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	-	-	s	A
Turteltaube	<i>Streptopelia turtur</i>	3	V	s	A
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	-	-	b	V
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	-	b	V

Rote Liste RLD: Rote Liste Deutschland (2009) RLH: Rote Liste Hessen (2006): 0: ausgestorben; 1: vom Aussterben bedroht; 2: stark gefährdet; 3: gefährdet; V: Vorwarnliste	Erhaltungszustand (2014): günstiger Erhaltungszustand ungünstig-unzureichender Erhaltungszustand ungünstig-schlechter Erhaltungszustand kein Staus für Erhaltungszustand	Artenschutz St.: Schutzstatus b: besonders geschützt; s: streng geschützt §: Rechtsgrundlage: B: Bundesartenschutzverordnung 2005 V: Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) A: Anhang A VO (EU) 338/97
---	---	--

Im Rahmen der Erfassungen wurden die Arten Feldlerche mit drei Revieren sowie zwei Paare von Rebhühnern als europäische Vogelarten mit nicht günstigem Erhaltungszustand innerhalb des Eingriffsbereiches nachgewiesen. Hervorzuheben für den Planungsraum ist das Vorkommen der Feldlerche. Als bodenbrütende Art, die in Hessen vorwiegend landwirtschaftliche Fläche als Brutplatz nutzt, wurden innerhalb des Planungsraumes drei Brutpaare nachgewiesen.

Im Rahmen der Erfassungen 2015 wurden innerhalb des Planungsraumes keine Strukturen nachgewiesen, die die typischen und für Baue von Feldhamstern charakteristischen Eigenschaften aufwiesen. Es wurden weder senkrecht nach unten verlaufende Fallröhren noch anderweitige Schlupfröhren gefunden, die auf eine Nutzung des Planungsraumes für Feldhamster hindeuten.

3. Landschaftsbild und Naherholung

Das Landschaftsbild des Plangebietes stellt sich kleinräumig betrachtet als strukturarmer Offenlandbereich dar, der durch intensive Ackernutzung bis an das Wegenetz geprägt ist. Das „Steinerne Kreuz“, ein altes Sandstein-Wegekreuz an der historischen Straße von Friedberg nach Ockstadt, und die Gehölzstrukturen um das Denkmal sind die einzigen Strukturbereicherungen dieses Bereiches zur offenen Landschaft. Das historische Wegekreuz „Steinernes Kreuz“ besitzt eine kulturhistorische Bedeutung. Die am Kreuz gepflanzte Linde markiert den Standort des Kreuzes und prägt das Ortsbild des derzeitigen Siedlungsrandbereichs. Das Gesamtensemble Kreuz / Linde ist daher als erhaltenswert anzusehen.

Großräumig betrachtet wird das Landschaftsbild des Planungsraumes von überwiegend weitläufigen Ackerflächen in der Ebene um Friedberg bestimmt, die weite Blickbeziehungen bis an die Taunushänge ermöglichen. Harmonische, landschaftstypische Übergänge wie Obstwiesen oder strukturreiche Gärten von der „neueren“ Wohnbebauung zur freien Landschaft existieren nicht.

Das Plangebiet weist keine direkten Erholungsfunktionen für die ansässige Wohnbevölkerung auf. Ziel des Gesamtkonzeptes „Am Steinern Kreuz“ war bzw. ist, das Wohnstraßen- und Wohnwegenetz so zu gestalten, dass die Grundstruktur des vorhandenen Feldwegenetzes als Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer erhalten bleibt. Weiterhin wird das Wegenetz zu Grünachsen erweitert, damit die Naherholungsfunktion des Raumes für die Kernstadt erhalten bleibt bzw. verbessert wird.

4. Wasser und Boden

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim für die Heilquellen der Kurbetriebe Verordnung vom 24.10.1984 und Änderung vom 01.07.1988 (St.Anz. 48/1984 S. 2352).

- In der Zone D zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim.
- und in der weiteren Schutzzone IV äußerer Bereich zum Schutz gegen qualitative Beeinträchtigungen des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim.
- Zone I des Oberhessischen Heilquellenbezirkes (Hess. Regierungsblatt 33).

Die geltenden Verbote in der oben genannten Verordnung sind zu beachten.

Bodenbereiche mit besonderer Archivfunktion, die einen Schutzanspruch auf besondere Bodentypen rechtfertigen würden, sind nicht zu verzeichnen.

5. Klima und Luft

Die Klimafunktionskarte Hessen (Stand: 2003, FG Umweltmeteorologie, FB Architektur, Stadt- und Landschaftsplanung Universität Kassel, Prof. Dr. Lutz

Katzschner) stellt den Bereich des Plangebietes als „potenziell aktives Kaltluftentstehungsgebiet“ dar.

Die Gutachten des DWD zum Neubau der B 3a (1988) und zur Ortsumgehung Dorheim - B 455 (1992) stellen lokale Frisch- und Kaltluftströmungen (Hangabwinde) von West nach Ost dar, die für den Planbereich von Bedeutung sind.

6. Besonders geschützte Bereiche

Naturschutzrechtlich festgesetzte Flächen (LSG, NSG, FFH, VS) sowie etwaige Abstandsbereiche sind nicht betroffen.

Das Plangebiet beinhaltet keine nach § 30 BNatSchG (§ 13 HAGBNatSchG) geschützten Biotoptypen sowie keine Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie.

III. WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

1. Öffentliche Wasserversorgung

Die Stadtwerke Friedberg betreiben für die Stadt Friedberg eigenständig eine öffentliche Wasserversorgung. Rund 92 % des Trinkwassers werden von der OVAG bezogen, die Eigenförderung (Brunnen Ockstadt) beträgt ca. 8% (Stand: 2011). Laut Aussage der Stadtwerke ist die Wasserversorgung des Plangebietes sichergestellt.

Als Träger der öffentlichen Wasserversorgung sind die Stadtwerke Friedberg gemäß § 55 HWG verpflichtet, im Rahmen bestehender technischer und wirtschaftlicher Möglichkeiten auf eine rationelle Verwendung des Wassers hinzuwirken, mit dem Ziel, die natürlichen Ressourcen bestmöglich zu schonen. Der spezifische Verbrauch der Haushalte und Kleingewerbe liegt laut BGW-Wasserstatistik im gesamten Versorgungsgebiet seit 1990 unter dem Landesdurchschnitt. Die Wasserverluste im Netz liegen sehr niedrig bei ca. 3 %.

2. Entwässerung

Seit 2007 hat die Stadt Friedberg einen Generalentwässerungsplan(GEP) einschließlich Schmutzfrachtberechnung, dieser wurde wiederholt aktualisiert. So liegt eine Berechnung mit dem Schmutzfrachtsimulationsmodell (SMUSI) vom 14.03.2016 vor, in dem das Plangebiet sowie weitere ergänzende Gebiete bereits berücksichtigt sind. Laut Niederschrift des Staatlichen Umweltamtes Frankfurt vom 14.03.2016 über die Betriebsprüfung der Kläranlage Friedberg (Hessen) (Az.: IV/F 41.3 (1517) -F- Bd.4 – KLA -) werden die Bemessungswerte „max. Zufluss Trockenwetter, Fremdwasserzufluss, Ablaufwerte“ eingehalten. Zudem wird die Kläranlage bis 2019/2020 auf 60.000 EGW ausgebaut. Die Abwasserentsorgung ist somit gesichert. Das Plangebiet wird gemäß Wasserhaushaltsgesetz in einem Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird an die bestehende

Mischwasserkanalisation des Baugebietes „Auf dem See“ angeschlossen. Das Regenwasser wird über eine separate Sammelleitung in den Weilerwiesengraben geleitet. Der Weilerwiesengraben mündet in den Seebach. Zur Regenrückhaltung wird gemäß ATV-M 153 und ATV-A 117 eine Regenrückhaltung vorgesehen. Zusätzlich wird zur Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken eine Retention mit einer Mindestgröße von 2,00 m³ bzw. 20 l/m² projizierte Dachfläche vorgeschrieben.

Vorfluter

Durch die Sanierung und Erweiterung der Kläranlage sowie die Anpassung der Regenüberlaufbecken und der Regentlastungen nach den Regeln der Technik werden die vom Regierungspräsidium Darmstadt festgelegten Einlaufparameter eingehalten.

Kläranlage

Der vorliegende Bebauungsplan wurde bei der Bemessung der Kläranlage berücksichtigt und ist somit klärtechnisch abgesichert.

IV. ZIELRAHMEN

1. Landesplanung/Regionalplanung

Dem Abschnitt „Siedlungsentwicklung“ des rechtskräftigen Regionalplans Südhessen 2010 können u.a. folgende Ziele dem Textteil entnommen werden:

- Neubaugebiete sollen im Anschluss an die bestehende Ortslage ausgewiesen werden. Eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist vorzusehen.
- Die Belange von Frauen, Familien und weniger mobilen Bevölkerungsgruppen sind insbesondere bei der räumlichen Zuordnung von Wohngebieten, Arbeitsstätten und Freizeiteinrichtungen, der Planung von Infrastruktureinrichtungen sowie bei der Anbindung und Ausstattung des Nahverkehrs verstärkt zu berücksichtigen.
- Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten: *In verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha.....*

2. Regionaler Flächennutzungsplan

In der Karte des RegFNP ist dieses Baugebiet als Wohnbaufläche/Erweiterung dargestellt.

3. Städtebauliche Ziele

Dieses Baugebiet stellt den fünften und letzten Abschnitt der baulichen Entwicklung der Flächen am Steinernen Kreuz dar. Für dieses Gebiet wurde im Jahre 1986 ein Rahmenkonzept entwickelt, auf dessen Grundlage bereits die ersten vier Bauabschnitte realisiert wurden. Die wesentlichen Zielsetzungen können somit aus den Begründungen zu den Bebauungsplänen Nr. 24 „Am Pfaffenbrunnen“, Nr. 66 „Auf dem See“, Nr. 71 „Südlich des Riedweges“ und Nr. 81 „Am Steinern Kreuz“ übernommen werden:

- Das vorhandene Feldwegenetz wird als separates Wegenetz für Fußgänger/Radfahrer erhalten. Durch die Erhaltung dieser wichtigen Wegebeziehungen und die Schaffung flankierender Bepflanzungen und Grünflächen als Aufenthalts- und Spielflächen wird die Naherholungsfunktion dieses Raumes auch nach der Bebauung gesichert.
- Bei der Planung des vorliegenden Teilbereiches wird die Gesamtentwicklung im Nordwesten der Kernstadt berücksichtigt: Die Erschließung erfolgt als Ringsystem um das Steinere Kreuz herum; die Sammelfunktion für die verschiedenen Erschließungsmaßnahmen (insbesondere Verkehr und Entsorgung) übernimmt eine Ringstraße am Rande des Gesamtgebietes, deren „Ringschluss“ durch diesen Bebauungsplan erfolgt. An diese Ringstraße werden die Wohnstraßen und Wohnwege angebunden, die jeweils Teilsegmente der Wohnbaufläche erschließen.
- Das Abwasser des Gesamtgebietes wird in zwei Richtungen abgeleitet (St. Bardo und Städter Weg); der Verkehr wird an die Kreisstraße (Einmündung Städter Weg) angeschlossen, damit wird ein direkter Anschluss an die B 3 gewährleistet. Derzeit wird die Leistungsfähigkeit dieser Anbindung untersucht – gegebenenfalls soll in diesem Bereich eine Kreisverkehrsanlage geplant werden.
- Angestrebt ist, die breite Palette der möglichen Bautypen den Bauplatzbewerbern anbieten zu können, dazu gehören neben dem freistehenden Einfamilienhaus auch die verdichteten Wohnformen vom Doppelhaus, den Hausgruppen bis zum Mehrfamilienhaus.
- **4. Alternativenprüfung**

Der Gesamtgeltungsbereich, der aus 5 Bauabschnitten bestehenden Stadterweiterungsflächen um das „Steinerne Kreuz“ herum war bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg (FNP 1991) als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Auch im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) ist diese Fläche weiterhin als Wohnbaufläche, Erweiterung, dargestellt. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wurden derzeit alternative Standorte für die Schaffung von weiteren Wohnbauflächen geprüft. Die Entscheidung für den Standort im Bereich des Steinern Kreuzes ist das Ergebnis dieser frühzeitigen

Alternativenprüfung. Der hier geplante Geltungsbereich Nr. 89 „Steinern Kreuzweg“ stellt mittlerweile den 5. Und damit letzten Bauabschnitt einer Gesamtkonzeption von rund 16,8 ha nordwestlich der Ortslage von Friedberg dar. Da dieser baulichen Gesamtentwicklung ein Gesamtkonzept für die Erschließung zugrunde liegt, welches erst durch diesen letzten Bauabschnitt den „Ringschluss“ der Hauptsammelstraße erfährt, gibt es auch aus diesem Gesichtspunkt keine Alternative zur Planung dieses letzten Bauabschnittes. Zusätzlich zu dieser Planung sind in den letzten Jahren bis heute Maßnahmen zur Innenverdichtung durchgeführt oder untersucht worden. Hierbei handelt es sich um gewerbliche Konversionsflächen, Baulücken oder um eine Nachverdichtung im Bestand.

Darüber hinaus werden die Planungen zur Konversion der Kaserne „Ray Barracks“ mit Hochdruck betrieben. Ein von der Stadt Friedberg im Jahre 1990 für die Gesamtstadt aufgestelltes Baulückenkataster zeigt ebenfalls die Möglichkeiten für innerörtliche Nachverdichtungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken auf und wird seitdem zur Bauberatung Bauwilliger herangezogen.

V. ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION

1. Wohnungsbau

Es ist Wohnbebauung mit folgenden Haustypen geplant:

- ca. 52 freistehende Einzelhäuser
- ca. 10 Doppelhaushälften
- ca. 18 Reihenhäuser
- ca. 14 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 4 - 8 Wohneinheiten

Dies könnte einschließlich der zu erwartenden Einliegerwohnungen eine Gesamtzahl von ca. 200 Wohneinheiten in diesem Baugebiet ergeben, darin sind ca. 110 Mietwohnungen enthalten.

Grundlage für die Dichteberechnung (Anzahl der Wohneinheiten je ha) ist die Feststellung der Fläche des Bruttowohnbaulandes: Die Gesamtfläche von 6,8 ha wird reduziert um die nicht wohnbaurelevanten Nutzungen (Grünzug), und der Fläche des Wirtschaftsweges. Daraus ergibt sich eine Bruttowohnbaufläche von 5,45 ha. Bei einer durchschnittlichen Gesamtzahl von 200 WE beträgt die Dichte ca. 36 WE/ha, der Wert liegt somit innerhalb der landesplanerischen Zielvorgabe. Das anliegende Bebauungskonzept dient als Grundlage für die Verkaufsgespräche. Auf diesem Konzept basierend wurde, außer für das WA 5 (Mehrfamilienwohnhäuser), eine maximale Grundstücksgröße von 520 m² festgesetzt.

2. Grünflächen

Der anliegende Planentwurf enthält, wie die ersten Bauabschnitte, begrünte Wegeverbindungen. In diesem Bauabschnitt geht es im Wesentlichen um

- die Verlängerung der zwischen den Baugebieten „Südl. d. Riedweges“, „Am Pfaffenbrunnen“ und „Am Steinern Kreuz“ in Nord/Süd-Richtung verlaufenden Grünachse, über das steinerne Kreuz hinaus.
- Ausbau der Grünachse zwischen dem 4. und dem 5. Bauabschnitt.
- Der Ortsrandeingrünung am westlichen und südlichen Geltungsbereich

Als Spielplatzanlage ist in diesem Bauabschnitt die Erweiterung der vorhandenen Spielplatzfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem See“ vorgesehen. Neben den bauordnungsrechtlich notwendigen Spielflächen auf den Baugrundstücken bietet auch ein im nordöstlichen Bereich des Baugebietes vorhandener Kinderspielplatz Spielmöglichkeiten für Kinder. In die Grünzüge am Rande und zwischen den einzelnen Bauabschnitten des Baugebietes werden im übrigen Spielzonen für Kleinkinder integriert. Darüber hinaus gewährleisten sowohl das angrenzende Wegesystem - mit Anbindung an die freie Landschaft - als auch die Wohnwege eine sehr gute Entfaltungsmöglichkeit. Und schließlich stehen im nahe gelegenen Naherholungsgebiet „Seewiese“ umfangreiche Spielflächen zur Verfügung.

Die Freifläche um das Kulturdenkmal des „Steinern Kreuzes“ herum soll durch eine entsprechende Gestaltung mit Sitzgelegenheiten zum Aufenthalt anregen Und dadurch auch die kulturhistorische Bedeutung unterstreichen.

3. Erschließungssystem

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch Verlängerung der Anna-Kloos-Straße (gleicher Ausbaustandard wie bereits bei der Heinrich-Busold-Straße, d. h. 6 m Fahrbahn, dazu 2 m Park-/ Grünstreifen und 2 m Gehweg auf jeder Straßenseite). Davon zweigen eine Wohnstraße mit einer Breite von 10 m, mit einem Gehweg rechts- und linksseitig und 2 Wohnwege mit einer Breite von ca. 6 m ab (Ausbaustandard wie in den Wohnwegen der vorangegangenen Bauabschnitte).

TEIL B PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAULICHE NUTZUNG

1. Art der Nutzung

Am nördlichen Rand des Gesamtbaugebietes innerhalb des Bebauungsplanes Nr.71 „Südlich des Riedweges“ ist ein Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Vollversorger) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m² festgesetzt und auch angesiedelt. Diese Fläche schließt einen Getränkemarkt mit ein. In allen angrenzenden Bauabschnitten sind weiterhin Nutzungen, die für die Versorgung des Gebietes nicht zwingend erforderlich sind, nicht in die städtebauliche Struktur hineinpassen oder aber das Wohnen stören würden, ausgeschlossen. Für das in diesem Geltungsbereich festgesetzte allgemeine Wohngebiet WA gilt aus vorgenannten Gründen entsprechendes (vgl. § 4 Abs. 2, 3 BauNVO): Ausgeschlossen sind Nutzungen, die für die Versorgung des Gebietes nicht zwingend erforderlich sind, nicht in die städtebauliche Struktur des Gebietes hineinpassen oder aber erheblich das Wohnen stören würden. Hier sind die Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ unzulässig, dies gilt ebenfalls für die „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ und die „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ (d. h. Nutzungen, die gemäß § 4 (3) BauNVO üblicherweise auch nur ausnahmsweise zulässig sind).

2. Bauweise

In allen Allgemeinen Wohngebieten ist ausschließlich die offene Bauweise vorgeschrieben.

3. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird in diesem Plangebiet vorwiegend durch die Grundflächenzahl i. V. mit der Geschoszahl festgelegt.

II. BAUGESTALTUNG

1. Baukörper und Fassaden

Die Gestaltung der Baukörper wird einerseits durch die planungsrechtlichen Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, der GRZ, der Grundfläche, und der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt, andererseits sind hierzu flankierend einzelne wenige Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO getroffen worden:

- Es wird eine einheitliche Ausführung bei den Hausgruppen und Doppelhäusern verlangt (Traufhöhen - zur Straße hin - und Dachneigung).
- Die Sockelhöhe ist für das gesamte Gebiet begrenzt.

2. Dächer

Die Gebäude auf den Bauflächen am westlichen und teilweise am südlichen Rand des Baugebietes (WA 1) sind aufgrund der Lage am Ortsrand von hoher Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild der Umgebung. Da das **Satteldach** (SD) als Dachform mit einem roten Farbton für die Dacheindeckung als landschaftstypisch anzusehen ist, werden für diese Bereiche entsprechende Festsetzungen getroffen: es sind Dachneigungen von 35° bis 45° vorgeschrieben.

Die **Dachgauben** wurden in ihrer Größe begrenzt, damit die Dächer in ihrer wichtigen Funktion – der Orts- und Landschaftsbild prägenden Wirkung - gerecht werden können.

Die Festsetzungen zu **Staffelgeschossen** sollen die gestalterische Ausbildung regeln und in Verbindung mit der zusätzlich nur für Gebäude mit Staffelgeschossen geltenden Festsetzung der Außenwandhöhe und Firsthöhe sicherstellen, dass diese Gebäude in ihrer Gesamthöhe insgesamt niedriger bleiben als die Firsthöhen/Gebäudehöhen bei Satteldächern.

Da die Dächer im Inneren des Baugebietes die Landschaft nicht im gleichen Maß prägen wie die Gebäude am Ortsrand, werden für diesen inneren Bereich keine Festlegungen zur Dachform getroffen.

Die Ausrichtungsmöglichkeiten der Dächer wird im Bebauungsplan nicht eingeschränkt, dies ermöglicht eine gute Ausnutzung der Solarenergie.

3. Freiflächen

Die gestalterischen Vorschriften bezüglich der Einfriedigung sollen sicherstellen, dass der Straßenraum nicht von abweisenden Mauern geprägt wird.

Die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke muss nicht planungsrechtlich geregelt werden, weil die HBO festlegt, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen sind, und zu begrünen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

III. ERSCHLIESSUNG

1. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Planung des Straßennetzes mit der Ausbildung der Sammelstraße als Ringstraße stellt die optimale Voraussetzung für eine Erschließung des Gebietes für den ÖPNV dar (zügige Linienführung, keine Wende-Vorgänge,

keine Wendeplätze). Derzeit ist eine Bushaltestelle an der K 13 (Am Burgfeld) vorhanden, Entfernung ca. 600 - 1000m.

2. Fließender Verkehr

Die Erschließung des Gesamt-Gebietes über eine Sammelstraße in Form einer Ringstraße hat gegenüber anderen Erschließungsformen vor allem folgende Vorteile:

- Die Einrichtungen für die wohnungsnahе Versorgung können aus allen Teilgebieten mit dem Pkw gleich gut erreicht werden;
- Für einen eventuellen ÖPNV wird eine zügige Linienführung geschaffen;
- Unnötige Suchfahrten – typisch bei Stichstraßenlösungen - werden vermieden.
- Es ist eine effiziente Erschließung auch für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung, des Rettungswesens usw. gegeben.
- Bei Störungen/Unterbrechungen an einer Stelle ist stets eine uneingeschränkte Erreichbarkeit der Grundstücke gewährleistet.

Da es sich im Endausbau um ein Gebiet mit mehr als 25 ha handelt, kann die Fahrbahn der Sammelstraße (Anna-Kloos-Straße) nicht beliebig in ihrer Breite reduziert werden, zumal auch der Fahrradverkehr gefahrlos ermöglicht werden soll. Um dennoch eine Geschwindigkeitsreduzierung erzielen zu können, wird die Fahrbahn durch optische Verengung (Pflasterbeläge am Rand) entlang des gesamten Verlaufs versehen. Die Gestaltung und Flächenaufteilung der Planstraße erfolgt entsprechend dem Ausbau der Heinrich-Busold-Straße und der Anna-Kloos-Straße.

Die an diese o. a. Planstraße angeschlossene Anliegerstraße kann aufgrund der geringeren Zahl angeschlossener Wohneinheiten geringer dimensioniert werden: Es ist beidseitig ein separater Gehweg vorgesehen, als geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen ist wechselseitige Anordnung von Bäumen und Parkständen vorgesehen.

Bei den übrigen geplanten Wohnwegen handelt es sich um Mischflächen, die als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet werden.

3. Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze und Stellplatzanlagen sind direkt auf den Baugrundstücken zulässig und nachzuweisen; sie wurden in ihrer Lage im Übrigen so festgesetzt, dass das Wohnen weitgehend nicht gestört wird.

Über diese notwendigen Stellplätze hinaus ist entlang der Planstraßen je nach Straßentyp ein- oder beidseitig ein Mehrzweckstreifen für Bepflanzung und Längsparken vorgesehen; innerhalb der Wohnwege werden nur einzelne Parkstände angeordnet. Insgesamt werden ca. 50-60 öffentliche Parkstände geschaffen.

4. Radverkehr

Die gestalterisch abgesetzten Randstreifen entlang der Fahrbahn sollen die Sicherheit der Radfahrer erhöhen. Im Übrigen werden dem Radverkehr das kombinierte Fuß- und Radwegenetz und die Mischflächen der Wohnwege zur Verfügung stehen.

5. Fußgängerverkehr

Innerhalb des Baugebietes können sich die Fußgänger auf Gehwegen und auf den Wohnwegen bewegen. Fußgängerüberwege sind auf der Planstraße in der Nähe der Einmündung der Wohnstraße und der Wohnwege vorgesehen. Die Anbindung an die am Rand des Baugebietes entlang führenden Naherholungswege erfolgt über die die Grünanlagen kreuzenden Straßen und über eine gesonderte, kurze Fußwegeverbindung im Osten: Die Entfernung zwischen Wohnung und Grünanlage beträgt in keinem Fall mehr als 150 m.

6. Landwirtschaftlicher Verkehr

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wirtschaftsweg im westlichen Teil des Plangebietes wird beibehalten.

7. Entwässerung/Verwendung von Niederschlagswasser

Das Bebauungsplangebiet wird mittels eines Trennsystems entwässert. Die Dachflächen der privaten Grundstücke müssen nach Vorgabe des Bebauungsplanes jeweils an eine Regenwasserzisterne angeschlossen werden. Ein Teil des Fassungsvermögens der Zisternen ist für eine gedrosselte Abgabe an den Regenwasserkanal vorzusehen; hierdurch wird der Bedarf an Rückhalteeinrichtungen (geplant im Bereich der Fläche für die CEF-Maßnahme) außerhalb des Gebietes reduziert.

8. Energieversorgung

Das Gebiet wird mit Strom und Gas versorgt. Bei der Planung des Gebietes wurden die überbaubaren Flächen so angeordnet, dass eine intensive Nutzung der Solarenergie möglich ist.

Eine oberirdische Verlegung der Leitungen (Strom und Telekommunikation) ist nicht zulässig. Die unterirdische Verlegung der Versorgungsleitungen ist seit mehreren Jahrzehnten aus verschiedenen Gründen als Standard anzusehen:

- Das Ortsbild wird nicht durch Masten und Leitungsgewirr verschandelt;
- für die Gestaltung des Straßenraumes gibt es keine Einschränkungen, sowohl bezüglich des Luftraumes (z. B. kein Konflikt zwischen Freileitungen und dem Anpflanzen von Bäumen) als auch bezüglich des Straßenbereichs (kein Konflikt zwischen den Masten und durchlaufenden Nutzungselementen des Straßenraumes, wie z. B. Radweg, Gehweg und Fahrbahn);

- es entstehen keine unnötigen Gefahrenquellen im Straßenraum durch aufgestellte Masten.

Der Ausschluss der oberirdischen Leitungen lässt sich auch konkret aus der verkehrlichen und gestalterischen Konzeption dieses Bebauungsplanes herleiten:

- Die Fortführung der Anna-Kloos-Straße (Planstraße A) ist als Allee mit beiderseitigen Reihen großkroniger Bäume geplant;
- Auf der Wohnstraße (Planstraße B) ist aus Gründen der Verkehrsberuhigung und der Gestaltung alternierendes Parken vorgesehen, mit einbezogenen, den Straßenraum gliedernden Bäumen;
- in den Wohnwegen lässt die geringe Breite - auch bei wenigen einzelnen Bäumen - eine oberirdische Leitungsführung nicht zu.

IV. SONSTIGE NUTZUNGEN

1. Öffentliche Grünflächen

Die Erweiterung der derzeitigen Feldwege im Osten, Norden und Süden zu Grünachsen dient der Naherholungsfunktion; dies wird unterstützt durch die Schaffung von Sitz-, Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten. Die angrenzende Bebauung wird durch eine Bepflanzung abgeschirmt.

VI. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

1. Grünanlagen

Mindestens 20% der öffentlichen Grünflächen wird als extensiv genutzte Wiese angelegt (maximale Häufigkeit der Mahd zweimal jährlich). Hierfür ist festgesetzt, dass artenreiches, gebietseigenes Wildsaatgut zu verwenden ist um eine arten- und blütenreiche Vegetation (Blumenwiese) zu erhalten.

Mindestens 30% der öffentlichen Grünflächen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Hier sind insbesondere die Randzonen an den Grenzen zu den Baugebieten mit heimischen Sträuchern in Gruppen von 3 – 5 Exemplaren einer Art bei einer Pflanzdichte von 1 Stück je qm zu bepflanzen. Bäume sind in unregelmäßiger Anordnung in die Strauchbepflanzung zu integrieren.

2. Baumpflanzungen im Gebiet

Auf den öffentlichen Grünflächen und den Verkehrsflächen sind insgesamt mindestens 100 Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm oder hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von 8/10 cm zu pflanzen.

3. Pflegevorschriften

Für die vorgenannten Maßnahmen zum Anpflanzen von Gehölzen gelten folgende Pflegevorschriften: Der Boden ist nach der Pflanzung mit einer Untersaat anzusäen. Nach einer 4-jährigen Aufwuchspflege sind abschnittsweise alle 8 – 10 Jahre Pflegemaßnahmen durch Schnitt bzw. Herausnahme von Gehölzen vorzunehmen. Der Einsatz von mineralischen Düngemitteln ist nur bei der Pflanzung zulässig, der Einsatz von Pestiziden ist untersagt.

1. Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Der anliegende Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis bezüglich der anzustrebenden Minimierung der Eingriffswirkungen:

Vegetation

Zur Eingriffsminimierung wird auf den öffentlichen Grünflächen und den Verkehrsflächen sind insgesamt mindestens 100 Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm oder hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von 8/10 cm zu pflanzen.

Mindestens 20% der öffentlichen Grünflächen wird als extensiv genutzte Wiese angelegt (maximale Häufigkeit der Mahd zweimal jährlich). Hierfür ist festgesetzt, dass artenreiches, gebietseigenes Wildsaatgut zu verwenden ist um eine arten- und blütenreiche Vegetation (Blumenwiese) zu erhalten.

Mindestens 30% der öffentlichen Grünflächen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Hier sind insbesondere die Randzonen an den Grenzen zu den Baugebieten mit heimischen Sträuchern in Gruppen von 3 – 5 Exemplaren einer Art bei einer Pflanzdichte von 1 Stück je qm zu bepflanzen. Bäume sind in unregelmäßiger Anordnung in die Strauchbepflanzung zu integrieren.

Nach einer 4-jährigen Aufwuchspflege sind abschnittsweise alle 8 – 10 Jahre Pflegemaßnahmen durch Schnitt bzw. Herausnahme von Gehölzen vorzunehmen.

In allen Baugebieten dürfen nur standortgerechte Bäume (vgl. Pflanzliste) gepflanzt werden; die auf einem Baugrundstück anzupflanzenden Sträucher sollen in überwiegender Zahl standortgerechte Arten darstellen.

Fauna

Vorkehrungen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF) werden durchgeführt (*Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel*), um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern und um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach den Vorgaben des BNatSchG im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auszuschließen.

Weiterhin werden umfassende Festlegungen und Auflagen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen zur allgemeinen Bauausführung getroffen. Darüber hinaus werden auf Baustellen geltende Sicherheitsbestimmungen und Auflagen aufgeführt, wie z.B. Bauzeitenregelungen.

Landschaft

Zur Eingriffsminimierung trägt im Wesentlichen neben der Beschränkung der Bauhöhen bzw. eine dem Bestand angepasste Bebauung vor allem eine wirksame Durch-/Eingrünung des Planbereiches bei.

Boden und Wasser

Die Umsetzung der Planung führt zu einer Bebauung (Teil- und Vollversiegelungen) des Plangebietes.

Die generell mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Auswirkungen (Erhöhung des Oberflächenabflusses, geringere Verdunstungswerte, Verringerung der Grundwasserneubildung etc.) wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen/Hinweisen entgegengewirkt.

Es werden Festsetzungen hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Wasser vorgenommen. Weiterhin werden Festsetzungen hinsichtlich der Freiflächengestaltung gefasst.

Es werden Hinweise zur Regenwasserverwertung, zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und zum Schutz des Mutterbodens gegeben. Weiterhin werden konkrete Maßnahmen aus Sicht des Bodenschutzes (vorsorgender Bodenschutz), die im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen sind, aufgeführt.

Klima/Luft

Durch den hohen Grünflächenanteil und intensive Bepflanzungsmaßnahmen können die Auswirkungen durch Versiegelungen in Teilbereichen des Plangebietes gemindert werden.

2. Kompensationsbedarf und -maßnahmen

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach der Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen (2005) vorgenommen.

Das Ausmaß der Eingriffe bestimmt sich im Plangebiet für die Wohngebiete über den Grad der zukünftigen Versiegelung. Dieser wird über die Grundflächenzahl (GRZ) ermittelt, die den maximal überbaubaren Flächenanteil des jeweiligen Baugrundstücks angibt. Somit wird bei der Bilanz im Rahmen des Planvorhabens von einer vollständigen Ausschöpfung der durch die Festsetzungen des Bauungsplanes zugelassenen Überbauung bzw. Versiegelung des jeweiligen Gebietes ausgegangen, um die maximale Eingriffserheblichkeit ermitteln bzw. abschätzen zu können.

Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen des Entwurfes zum Bebauungsplan wurde für die Wohngebiete (WA 1 bis 5) eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 überschritten werden. Bei einer Größe von 42.005 qm x 0,6 (höchstzulässige GRZ) ergibt sich eine maximal mögliche Versiegelung von 25.203 qm.

Die neuen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche) nehmen eine Eingriffsfläche von insgesamt 11.225 qm in Anspruch. Die öffentliche

Parkfläche beansprucht 1.314 qm. Der Wirtschaftsweg im Westen mit 1.260 qm wird mit einbezogen.

Es werden öffentliche Grünflächen mit einem Spielplatz auf einer Fläche von 12.874 qm angelegt.

Auf den öffentlichen Grünflächen und den Verkehrsflächen sind insgesamt mindestens 100 Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm oder hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von 8/10 cm zu pflanzen.

Tab.: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Eingriff)

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert		Differenz
Typ.-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher	
BESTAND							
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	64.632		1.034.112		
10.530	Schotter	6	1.703		10.218		
02.400	Gehölzpflanzungen, überwiegend standortheimisch	27	14		378		
04.110	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht *	31	50		1.550		
10.610	Bewachsene Feldwege	21	2.329		48.909		
11.191	Acker, intensiv genutzt - CEF-Maßnahmenfläche °	16	10.011		160.176		
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert		Differenz
Typ.-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher	
PLANUNG:							
10.510	Asphalt (Verkehrsflächen)	3		11.225		33.675	
10.530	Öffentl. Parkfläche (wasser-durchlässige Flächenbefestigung)	6		1.314		7.884	
10.610	Bewachsene Feldwege	21		1.260		26.460	
10.710	Überbaubare Fläche	3		25.203		75.609	
11.221	Grundstücksfreiflächen	14		16.802		235.228	
06.930	Wiese, extensiv	21		2.575		54.075	
02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	27		3.862		104.274	
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (öffentliche Grünanlagen)	14		6.437		90.118	
04.110	Einzelbaum, heimisch, standortgerecht, 100 x Neupflanzung à 6 qm (öffentliche Grünflächen und Straßenraum) *	31		600		18.600	
06.920	Naturnahe Grünlandansaat (Kräuterwiese) - CEF-Maßnahmenfläche °	21		10.011		210.231	
Summe			68.678 (78.739) [1]	68.678 (79.289) [2]	1.255.343	856.154	Differenz: - 399.189

* Aufwertung der von Bäumen übertrauten Flächen

° Externe CEF-Maßnahmenfläche

[1] Das Plangebiet hat eine Größe von 68.678 qm. Die 78.739 qm ergeben sich aufgrund der zusätzlich zu berücksichtigenden Fläche im Bereich der Baumkronen (übertraufte Fläche) und der externen CEF-Maßnahmenfläche.

[2] Das Plangebiet hat eine Größe von 68.678 qm. Die 79.289 qm ergeben sich aufgrund der zusätzlich zu berücksichtigenden Fläche im Bereich der Baumkronen (übertraufte Fläche) und der externen CEF-Maßnahmenfläche.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine weiteren Möglichkeiten für einen Ausgleich der Eingriffe gegeben, so dass im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsreglung der Ausgleich über Ökokontomaßnahmen erbracht werden muss.

Aufgrund der vorangestellten Biotopbewertung ergibt sich für die Planung eine Biotopwertdifferenz von rund – 399.189 Wertpunkten, die nicht im Eingriffsgebiet ausgeglichen werden kann.

Zum Ausgleich des ermittelten Biotopwertdefizits wird die Zuordnung zu zwei kommunalen Ökokontomaßnahmen erforderlich.

Das Ausgleichsdefizit von – 384.000 Wertpunkten wird über das Ökokonto der Stadt Friedberg

- Az: 008.5-1154-7783/09; Kompensationsfläche: Niederwaldfläche Sukzession; Gemarkung: Ockstadt, Flur: 26, Flurstück: 4/2 verbucht.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit von – 15.189 Wertpunkten wird über das Ökokonto der Stadt Friedberg

- Az: 008.5-1154-7782/12; Kompensationsfläche: Sukzession im Wald; Gemarkung: Ockstadt, Flur: 28, Flurstück: 2 verbucht.

Damit ist das Biotopwertdefizit von 399.189 Wertpunkten vollständig ausgeglichen.

Artenschutzfachliche Maßnahmen:

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen, i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) haben das Ziel, die betroffenen Lebensräume der Arten vorzeitig in einen Zustand zu versetzen, welcher die Populationen einen Eingriff schadlos verkraften lässt.

Die notwendige Vermeidungs- und CEF-Maßnahme/-fläche wurde zwischen der Stadt Friedberg und dem Wetteraukreis, FSt. 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege abgestimmt. Ebenso die Verträge zwischen der Stadt Friedberg, dem ausführenden Landwirt und des Wetteraukreises (Untere Naturschutzbehörde).

Die Ausgleichsmaßnahme hat zum Ziel, im Umfeld des geplanten Baugebietes Nr. 89 „Steinern Kreuzweg“ Ersatzlebensräume für die Feldlerche zu schaffen, die auch gleichzeitig als Ersatzlebensräume für das Rebhuhn geeignet sind. Fachliche Grundlage für die Durchführung der

Maßnahme ist die „Artenschutzfachliche Prüfung“ des Büros für Zoologische Fachgutachten, Dipl.-Biol. Frank W. Hennig, Fernwald, 18.09.2015.

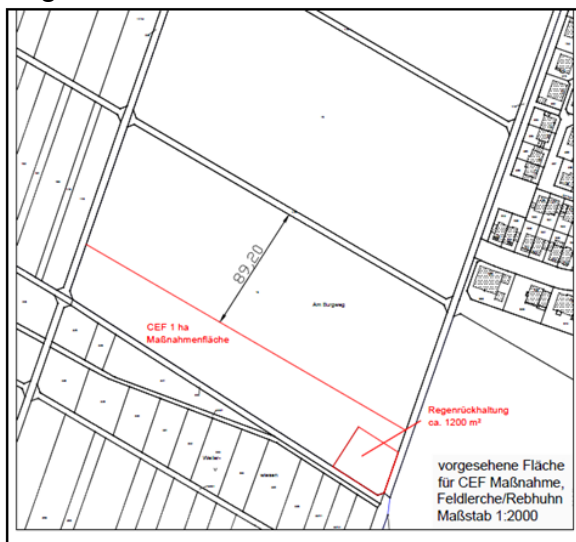
Die Maßnahme wird auf einer Teilfläche von ca. 1 ha auf dem Grundstück Gemarkung Ockstadt, Flur 11 Flurstücksnummer 14 durchgeführt (vgl. unten stehende Kartenübersicht).

Für die Durchführung der Maßnahme gilt folgende Regelung:

- Auf der Teilfläche wird gem. Herstellerangabe nach dem letzten Frost 2016 (Herstellerempfehlung: Ende April, der Lebensraum steht dann schon im ersten Jahr zur Verfügung) eine für die Schaffung des Ersatzlebensraumes geeignete Saadmischung/Blümmischung ausgesät, und danach dauerhaft unterhalten, ergänzt oder erneuert.
- Auf einen Pestizideinsatz wird verzichtet.

Die Stadt Friedberg hat die Durchführung dieser Maßnahme erstmalig im Jahr 2016 an den Landwirt, der die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet, gegebenenfalls in folgenden Jahren an einen anderen geeigneten Landwirt, übertragen.

Die Aussaat wurde vertragsgemäß am 09.04.2016 durch den Landwirt vorgenommen.



ohne Maßstab, genordet

Ein Monitoring der CEF-Maßnahme zur Verbesserung der Lebensraumstrukturen für die Feldlerche wird ab April 2016 durchgeführt.

TEIL D BODENORDNUNG UND KOSTEN

1. Bodenordnung

Die Grundstücke dieses Areals hat die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) aufgrund eines mit der Stadt Friedberg abgeschlossenen Bodenbevorratungsvertrages erworben.

2. Sicherung der Bauleitplanung

Aufgrund der Zusammenarbeit mit der HLG sind Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung nicht erforderlich.

3. Kosten

Die Kosten, die für den Bau der Straßen, das Anlegen der Grünflächen/Spielplätze und die Realisierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen entstehen, wird die Stadt als Eigentümerin der Baulandflächen beim Verkauf auf die zukünftigen Bauplätze umlegen.

TEIL E ANHANG

1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690) geändert worden ist.

Die amtlichen Bekanntmachungen wurden nach folgenden Vorschriften durchgeführt:

- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 1. April 2005.

- Verordnung über öffentliche Bekanntmachungen der Gemeinden und Landkreise i. d. F. vom 12.10.1977.

- Hauptsatzung der Stadt Friedberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.09.1997, zuletzt geändert durch Nachtrag vom 23.05.2006.

2. Quellennachweis für Gutachten und Fachbeiträge

- Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit integriertem landschaftsplanerischem Fachbeitrag, Arbeitsgemeinschaft Geisler/Thannberger-Wittenberg, Marburg

- Artenschutzfachliche Prüfung, Frank W. Henning, Fernwald

3. Pflanzliste

Auf den nächsten Seiten folgt eine Auflistung einheimischer Gehölze.