



Kernbereich Friedrichsdorf

Anlass und Rahmenbedingung

In Friedrichsdorf wird von Bürgern, Politik und Verwaltung ein Stadtentwicklungskonzept mit dem Namen Stadt 25+ erarbeitet. Es formuliert konkrete Ziele und Maßnahmen für die zukünftige Stadtentwicklung in den nächsten 25 Jahren und darüber hinaus.

Eine der Arbeitsgrundlagen für das Stadtentwicklungskonzept ist das 2005 beschlossene Entwicklungskonzept für den Kernbereich von Friedrichsdorf. Die dort beschriebene Schließung der Produktionsanlagen der Firma Milupa ist inzwischen eingetreten und hinterlässt in zentraler Lage von Friedrichsdorf eine große Brache. Auf der Fläche soll nun eine Nutzungsmischung von Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen realisiert werden. Dies macht auf Grundlage der vorliegenden Ideenskizze die Überprüfung bzw. Aktualisierung des Entwicklungskonzeptes und ggf. Überarbeitung notwendig. Es sind dabei städtebauliche, funktionale, gestalterische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen der Entwicklung zu berücksichtigen. Die Aktualisierung des Entwicklungskonzeptes soll dazu in den Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes – Stadt 25+ gestellt werden. Hierzu hat sich als Möglichkeit angeboten, die Aktualisierung des Entwicklungskonzeptes zum Thema eines Workshops zu machen.

Arbeitsgrundlage Entwicklungskonzept für den Kernbereich von Friedrichsdorf 2005

Das Entwicklungskonzept für den Kernbereich von Friedrichsdorf aus dem Jahr 2005 bildete die Arbeitsgrundlage für den Workshop 2008. Es benennt Ziele und Eckpunkte einer zukünftigen Entwicklung des Kernbereiches von Friedrichsdorf und bildet damit die Grundlage für weiterführende Bauleitpläne und Vorhaben. Es entstand in vier Sitzungen eines 30-köpfigen Arbeitskreises unter neutraler Moderation. Fachplaner unterstützten die Arbeit durch themenspezifische Beiträge.

Ziele und Vorgehensweise Planungsprozess 2008

Die Überprüfung und Aktualisierung des Entwicklungskonzeptes erfolgte in einem zweitägigen Workshop am 15. – 16. Mai 2008. Im Workshop waren gleichermaßen Teilnehmer aus Bürgerschaft, Kommune und Wirtschaft vertreten, wobei sowohl personell als auch inhaltlich die Fortsetzung des Arbeitskreises, der das zugrunde liegende Entwicklungskonzept von 2005 erarbeitet hat, angestrebt wurde.

Stadtentwicklungskonzept Friedrichsdorf Stadt 25+

Kooperativer Planungsprozess für den Kernbereich von Friedrichsdorf

In den letzten Jahrzehnten haben kooperative Planungsprozesse an Bedeutung gewonnen. Die gesetzlich vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanung wird durch informelle Verfahren ergänzt wie z.B. Workshopverfahren, Zukunftskonferenz oder Bürgerforen.

Damit wird der Kommunikation und Information in Planungsprozessen eine entscheidende Rolle zugeschrieben, mit dem Ziel, die Bürgerinnen und Bürger als „Mitgestalter“ der Stadt stärker einzubeziehen. Dies verändert nicht nur das Engagement der Bürgerinnen und Bürger, sondern setzt auch ein neues Verständnis der Verwaltung und Politik voraus, die sich nun verstärkt der Steuerung von Prozessen zuwenden und sich als ein Mitspieler im Feld der Akteure verstehen.

Dies gilt insbesondere bei komplexen Planungsaufgaben wie dem Entwicklungskonzept für den Kernbereich von Friedrichsdorf, dass nur gemeinsam von Bürgerschaft, Kommune und Wirtschaft erarbeitet werden kann, um tragfähige und umsetzungsfähige Lösungen zu entwickeln. Ein kommunikatives Planungsverfahren bedeutet, bei der Aktualisierung des Entwicklungskonzeptes von 2005 durch ein Workshopverfahren folgende Aspekte zu ermöglichen:

- Maximale Transparenz von Planungs- und Entscheidungsprozessen
- Verbesserung der Information aller beteiligten Akteure
- Steigerung der Legitimation und Effizienz von Planungsentscheidungen durch die frühzeitige Einbeziehung aller Beteiligten
- Frühzeitiges Erkennen von Handlungsspielräumen, die von allen Akteuren mitgetragen werden können
- Vermeidung oder Minderung von Interessenskonflikten in den weiteren Planungsschritten
- Steigerung der Akzeptanz bei den Beteiligten, so dass hinsichtlich der Entwicklungsziele ein grundlegender Konsens erzielt werden kann

Kommunikation und Kooperation in der Planung

Der Arbeitskreis für die „Aktualisierung des Entwicklungskonzeptes Kernbereich Friedrichsdorf“ bestand aus Vertreterinnen und Vertretern der Bürgerschaft, Fachplanern, Kommune und Wirtschaft.

Bürgerschaft

Frauenbeauftragte Stadt Friedrichsdorf, Vertreter des BUND, Vertreter des Jugendforums und Schülervertreter, Vertreterin „Frauen in Friedrichsdorf“, Vertreter des Seniorenbeirats, Vertreterinnen und Vertreter der Bürgerschaft.

Fachplaner

Vertreterinnen und Vertreter aus den Bereichen Architektur, Landschaftsplanung, Markt- und Absatzmarktforschung, Umwelt- und Energie, Wohnungswirtschaft und Verkehrsplanung.

Kommune

Bürgermeister Stadt Friedrichsdorf, Erster Stadtrat Stadt Friedrichsdorf, Vertreter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes Stadt Friedrichsdorf, Vertreter des Amtes für Wirtschaftsförderung Stadt Friedrichsdorf, Vertreter der Fraktionen, Vertreter der Steuerungsgruppe.

Wirtschaft

Vertreterinnen und Vertreter des Einzelhandels Hugenottenstraße und Houiller Platz, Vertreter des Grundstückseigentümers Milupa-Geländes, Vertreter der Industrie- und Handelskammer, Vertreterin und Vertreter des Vorhabenträgers Milupa-Gelände.

Entwicklungskonzept Kernbereich Friedrichsdorf

Leitbild "Belebte Innenstadt"

Der Arbeitskreis legt dem Entwicklungskonzept für den Kernbereich von Friedrichsdorf das Leitbild der "Belebten Innenstadt" zugrunde. Das Leitbild beschreibt, welche Merkmale die Innenstadt von Friedrichsdorf in Zukunft prägen sollen:

Das Zentrum von Friedrichsdorf ist als "Lebendige Innenstadt" durch ein Nutzungsgemisch aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbe und städtischem Wohnen geprägt.

Der Einzelhandel nimmt dabei eine zentrale Stellung ein. Die Innenstadt ist durch ein Maximum an zentrenrelevanten Nutzungen charakterisiert, die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit Fachgeschäften bildet den Schwerpunkt des Einzelhandels auf dem ehemaligen Milupa- Gelände in Ergänzung zum Angebot der Hugenottenstraße. Kein weiteres SB-Warenhaus am Stadtrand soll dem Einzelhandel in der Innenstadt Konkurrenz machen. Die Hugenottenstraße und der neu entwickelte Bereich ergänzen sich zu einem lebendigen, vielfältigen Innenstadtbereich mit Einkaufsstraßen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, unterschiedlich gestalteten und belebten Plätzen, städtischem Wohnen und Arbeiten.

Ereignisse wie verschiedene Märkte, das Hugenottenfest, das Oktoberfest, die Sommerbrücke, der Ostermarkt, der Kunstmarkt, u.a. beleben die Stadt zusätzlich. Die Innenstadt von Friedrichsdorf ist ein attraktives Einkaufsziel, das Kunden weit über die Stadtgrenzen hinaus anzieht.

Abgrenzung Kernbereich

Das Entwicklungskonzept für die Innenstadt von Friedrichsdorf benennt Ziele und Maßnahmen für einen begrenzten Betrachtungsbereich. Als Innenstadt soll der Bereich von Hugenottenstraße bis ehemaligen Milupa-Gelände entwickelt werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Anbindung an den Houiller Platz zu berücksichtigen. Synergieeffekte zwischen historischer Hugenottenstraße und modernem Zentrum auf dem Milupa-Gelände stärken die Identität der Innenstadt. Die Hugenottenstraße mit ihren historischen Gebäuden, den kleinen Läden, dem Arbeiten und Wohnen wird ergänzt durch den neu entwickelten Bereich auf dem Milupa-Gelände mit modernem Einkaufen, zentralem Wohnen, Arbeiten und Kultur.

Ergebnis: Ziele und Maßnahmen

Die Ziele und Maßnahmen beschreiben, was bei der weiteren detaillierten Planung der Innenstadtentwicklung zu berücksichtigen ist und wo für die Umsetzung des Konzeptes konkreter Handlungsbedarf besteht.

In der Plandarstellung sind die räumlichen Konzeptaussagen zusammengefasst. Die räumlichen Aussagen für die Verteilungen der Nutzungen im Kernbereich von Friedrichsdorf sind nicht als flächenscharfe Zuordnungen zu verstehen. Die genaue Abgrenzung bleibt detaillierten Planungen vorbehalten.

Nutzungsverteilung

Zeichnerische Darstellung im DIN A 3-Plan am Ende dieses Textes.

- ➡ Zentrenrelevanter Einzelhandel nahe Hugenottenstraße
- ➡ Gestaltung des Goers-Geländes und der Fläche vor dem Eingang des Einkaufszentrums in seiner Schanierfunktion zwischen den Bereichen Hugenottenstraße, Landgrafenplatz und Milupa-Gelände als öffentlicher Platz mit hoher Aufenthaltsqualität inkl. Parkplätzen und Bebauung zur Raumbildung (-> neue Anordnung, Verteilung und Anzahl der öffentlichen Stellplätze ist zu prüfen)
- ➡ Wegabfolge vom Landgrafenplatz über neuen Platz durch das Zentrum und das Wohngebiet zum Bahnhof
- ➡ Durchwegung des Milupa-Geländes in Ost-West-Richtung zur Anbindung des Houiller Platzes durch das neue Viadukt
- ➡ Ergänzung des bestehenden und verbleibenden Laborgebäudes der Milupa durch neue Milupa-Verwaltungsgebäude zwischen Einkaufszentrum und neuem Viadukt
- ➡ Öffentliche oder private Bildungs- und Kultureinrichtungen
- ➡ Innerstädtisches Wohnen in Anknüpfung an den Bestand
 - Wohnen nördlich an der Prof.-Wagner-Straße
 - Wohnen zwischen Bahnstraße, Bahnlinie und Einkaufszentrum

Nutzungsintensität

- ➡ Dichte, städtische Bebauung mit ca. 50.000 m² Bruttogeschossfläche zuzüglich Erweiterungsflächen im Kernbereich
- ➡ Etwa 12.000 m² Verkaufsfläche für Einzelhandel
- ➡ Milupaverwaltung nahe Laborgebäude

Verteilung auf die Nutzungsbereiche

Einkaufszentrum

(22.150 m² Bruttogeschossfläche (BGF) Einkaufszentrum, 12.500 m² BGF Parkhaus, 3.350 m² BGF Nebenfläche / Büro)

- Vollsortimenter und zentrenrelevanter Handel
- Gastronomie

Gewerbe / Dienstleistung

(5.000 m² BGF Milupa- Verwaltungsgebäude, 3.000 m² BGF Parken)

- Büro/Verwaltung
- Milupa-Verwaltung
- Ärztehaus
- Fitness
- Bildungs- und Kultureinrichtungen (z.B. Bibliothek)

Wohnen, mit besonderem Charakter

(11.000 m² BGF Wohnen)

- Geschosswohnungsbau
- Stadthäuser
- Seniorenwohnen
- Kindergarten
- Mehrgenerationenwohnen

Verkehrsanbindung – Kraftfahrzeugverkehr

- ➡ Gute Netzintegration an das Zentrum durch Anbindung an die Entlastungsstraße Friedrichsdorf und überörtliche und lokale Vernetzung mit den Stadtteilen
- ➡ Zentrale Verbindung/Spange sammelt und verteilt den Verkehr im Zentrum
- ➡ Nutzungsintensivierung bedingt höheres Verkehrsaufkommen: sorgfältige Zu- und Ableitung ist zu gewährleisten
- ➡ Innere Erschließung des Milupa-Geländes wird benötigt

- ➔ Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur notwendig, vor allem Knotenpunkte Bahn-/ Wilhelmstraße und Prof.-Wagner-/Cheshamer Straße
- ➔ Keine Trennung von Hugenottenstraße und Milupa-Gelände durch Straße mit viel Verkehr, d.h. möglichst Verkehrsberuhigung zwischen Bahnstraße und Prof.-Wagner-Straße (evtl. bis hin zu einer Schließung für Autoverkehr → zu prüfen)
- ➔ Bahnstraße insbesondere an der Kreuzung Wilhelmstraße aufweiten

Ruhender Verkehr

- ➔ Höheres Verkehrsaufkommen erfordert mehr Parkplatzbedarf
- ➔ Großes, zentral gelegenes Stellplatzangebot im Bereich Goers-Gelände als Tiefgarage oder Parkhaus
- ➔ Ebenerdige Stellplätze in begrenztem Umfang (Kurzparker, Behinderten- und Frauenparkplätze), evtl. kleinteilige, dezentrale Ergänzungen im Kernbereich nahe Hugenottenstraße
- ➔ Zentrale Parkmöglichkeiten aus zwei Richtungen erreichbar
- ➔ Zentrales Parkangebot auf dem Milupa-Gelände
- ➔ Wegeverbindungen vom Parken auch zur Hugenottenstraße

Radwegeanbindung

- ➔ Umliegende Stadtteile durch Radwegesystem stärker an die Innenstadt anbinden, um somit das Zentrum als Anziehungspunkt, Einkaufs- und Ausflugsziel zu stärken
- ➔ Stärkung und Ausbau der Regionalparkroute durch qualitative Aufwertung des Alten Viadukts und Anbindung an den Bahnhof (ÖPNV)
- ➔ Radwegenetz herausstellen mit entsprechenden Qualitäten in Gestaltung und Ausstattung

Fuß- und Radwegenetz in der Innenstadt

- ➔ Fuß- und Radwegenetz in der Innenstadt vervollständigen, gestalterisch aufwerten und hervorheben
- ➔ Qualität der fußläufigen Erschließung vom Bahnhof zum Stadt-Zentrum erhöhen
- ➔ Durchlässigkeit zwischen Hugenottenstraße und Milupa-Gelände für Fußgänger und Radfahrer stärken und durch einheitliche Ausstattung und Gestaltung integrieren
- ➔ „Grüne“ Fuß-/ Radwegeverbindung vom neuen Viadukt entlang des Bahndamms und südlich des Einkaufszentrums bis zur Bahnstraße

Raumkanten

- ➔ Erlebbarkeit der Räume: führen und wohlfühlen
- ➔ Industriegebiet Rühl Chemie durch Raumkante abschließen
- ➔ Abgrenzung des Bahndamms durch Gewerberiegel
- ➔ Schaffung einer Raumkante entlang der Prof.-Wagner-Straße
- ➔ Räumlicher Abschluss des Wohngebietes durch starke Raumkanten im Norden und Osten
- ➔ Lage und Höhe der Raumkante am Einkaufszentrum in der Bahnstraße prüfen (keine Bildung von räumlichen Schluchten in der Bahnstraße)

Verknüpfung Hugenottenstraße – Milupa-Gelände

- ➔ Qualitative Aufwertung der Anbindung und Ausstattung der Passagen zwischen Hugenottenstraße und Milupa- Gelände
- ➔ Durchlässigkeit und Verbindung der beiden zentralen Bereiche stärken
- ➔ Gestalterische Aufwertung der Passagen

Altes Viadukt

- ➔ Ersatz durch hochwertige Querung für Fahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer
- ➔ Mindestens doppelte Breite und Höherweiterung für LKW
- ➔ Räumliche Aufwertung durch möglichst offene und reduzierte Überbrückung
- ➔ Die Realisierung ist im Kontext der Innenstadtentwicklung nachrangig

Energie und Umwelt

- ➔ Eine umweltfreundliche Energieversorgung soll für die Projekte im Kernbereich geprüft werden.

Qualitätsverbesserungen

- ➔ Aufwertung der Hugenottenstraße durch entsprechenden Qualitäten in Gestaltung und Ausstattung

- ➡ Einheitliches Freiraum-Gestaltungs-Konzept für die Hugenottenstraße und das angrenzende Goers- und Milupa-Gelände entwickeln
- ➡ Durchgrünung des Wohngebietes fördern

Zeitlicher Ablauf

- ➡ Erster Schritt: Bebauungsplan für das Milupa-Gelände
- ➡ Zweiter Schritt: Entwicklung des Goers-Geländes (evtl. Konzeption nach § 34 BauGB oder ggf. eigener Bebauungsplan)

Impressum



Stadt Friedrichsdorf
Stadtplanungs- und Hochbauamt
Hugenottenstraße 55

61381 Friedrichsdorf



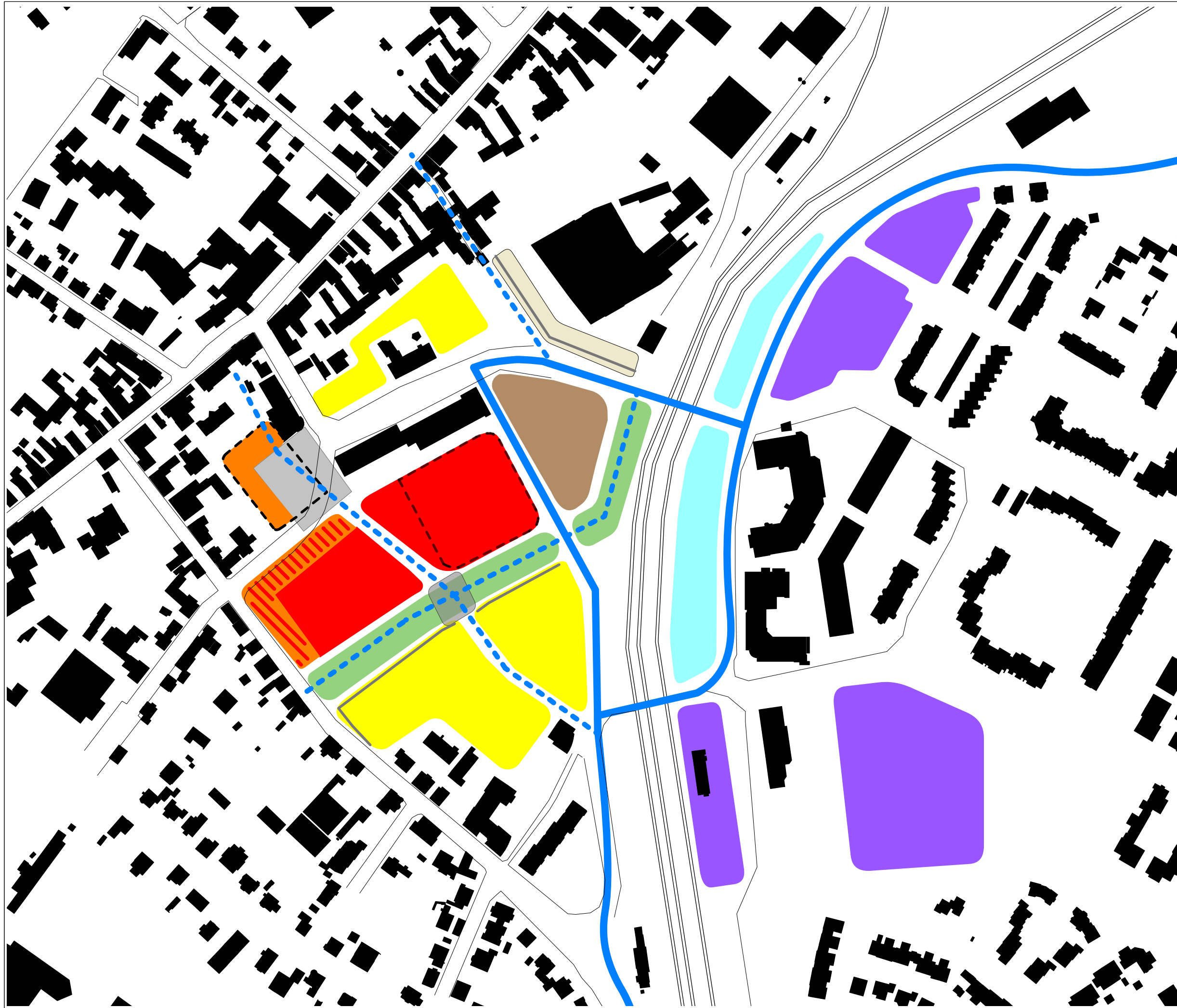
planquadrat
Elfers Geskes Krämer Part.G.dwb BDA
Architekten und Stadtplaner
Platz der Deutschen Einheit 21
64293 Darmstadt
www.planquadrat.com

Anlage 2 zu Drucksache Nr. 24/2008
2. Ergänzung

Legende

- Einzelhandel und Dienstleistung
- Mischnutzungen (auch öffentliche oder private Bildungseinrichtungen)
- Wohnen
- Gewerbliche Nutzung
- Sekundäre Entwicklung*
- Sekundäre Entwicklung* - kein Einzelhandel
- angrenzende Entwicklung - kein Einzelhandel
- Grünzug
- Raumkante
- wichtige Fuß und Radwegeverbindung
- Straßenanbindung
- Platz
- Stellplätze als Tiefgarage / Parkhaus

* nicht vorrangig zu entwickeln, spätere Entscheidung über Nutzung



Konzeptentwurf

Workshop
Kernbereich Friedrichsdorf

Vorabzug
Stand: 26.05.2008