

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 117 "Verbindungszone"

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem im Jahre 1975 aufgestellten und am 10.12.1975 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Friedrichsdorf entwickelt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Verbindungszone" wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 27.8.1976 beschlossen,

- weil eine Straße zur Anbindung des neuen Wohngebietes "Am Schäferborn" an den alten Ortskern gebaut werden soll;
- weil eine Verlängerung der Wilhelmstraße aus verkehrstechnischen Gründen notwendig geworden ist und
- weil diese Straßenbaumaßnahmen eine planerische Aussage zur Bebaubarkeit der Straßenrandzonen erforderlich machen, vor allem im Hinblick auf die Entwicklungsmöglichkeiten der beiden gewerblichen Großbetriebe.

Der ursprünglich konzipierte Umgriff, der Teile der Straßenzüge Hugenottenstraße und Bahnstraße einschloss, sollte zudem noch eine Aussage über die weitere bauliche Entwicklung dieser historisch gewachsenen innerstädtischen Zonen bringen. Dieser Teil musste jedoch vorerst aus dem Verfahren ausgenommen werden, da abschließende Entscheidungen nach dem Hess. Denkmalschutzgesetz vom 23.9.1974 noch nicht vorliegen. Die Größe des Gebietes beträgt ca. 4 ha.

Ein Vorentwurf war als Ergebnis eingehender Erörterungen mit den Gremien der Stadt, der Verwaltung und der Bürger in der ersten Jahreshälfte 1975 mit ausführlichem Text vorbereitet, gedruckt und den Beteiligten zugeleitet worden. Die Ergebnisse dieser Gespräche und die dabei gewonnenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der ebenfalls beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Art der baulichen Nutzung ist im nördlichen Teil des vom Bebauungsplan erfassten Gebietes als Mischgebiet (MI) klassifiziert, um im Anschluss an den derzeitigen zentralen Ortsbereich einer gewissen "städtischen" Entwicklung im Rahmen des vorgegebenen Maßstabs Raum zu geben. Deshalb ist in den Ausnutzungswerten aus städtebaulichen Gründen unterschiedlich verfahren worden. Unter dieser Zielsetzung, nämlich Stärkung und Ausdehnung der innerörtlichen Geschäftszone durch zusätzliche zentrale Nutzungen, wurde die Einschränkung der nach BauNVO zulässigen Nutzungen vorgenommen. Diesem Planungsgedanken dient auch die teilweise erdgeschossige Ausweisung von Flächen im Mischgebiet (§ 6 (4) BauNVO a.F.).

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes erfolgte in Abstimmung mit dem zuständigen Dezernat des Regierungspräsidenten in Darmstadt die Ausweisung als Gewerbegebiet mit unterschiedlichen Festsetzungen, um hier Belange und Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes soweit wie vertretbar mit der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt für die angrenzenden Zonen in Einklang zu bringen. Für den straßenseitigen Bereich des Gewerbegebietes (GE 1) sind engere Festlegungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen worden als im GE-2-Gebiet, um eine diesbezügliche Abstufung vom reinen gewerblichen Betriebsteil zum Mischgebiet bzw. zum Fußgängerbereich zu erhalten.

Die Ausnutzungsziffern im MI-1, MI-2-Gebiet sowie im GE-2-Gebiet wurden aus städtebaulichen Gründen, unter Berücksichtigung der erwähnten Zielsetzung, teilweise überschritten (§ 17 (9) und § 17 (10) BauNVO n.F.).

Das gestalterische Konzept für die "Verbindungszone" sieht eine konsequente geschlossene Straßenrandbebauung vor, die durch einige Plätze mit Grünanlagen, Brunnen oder Plastiken und Alleebäumen aufgelockert wird. Damit soll neben der Abschirmung aus städtebaulichen- und Immissionsschutzgründen auch eine gewisse Dichte die Attraktivität der Zone erhöhen. Das im künftigen Straßenbereich gelegene Gartenhaus der Madame Blanc soll, wie auch die beiden Buchsbäume, an anderer geeigneter Stelle mit neuer Funktion wieder aufgebaut werden. (Haus und Bäume stammen aus der Zeit der Friedrichsdorfer Schustertochter Marie Hensel, deren Ehemann anno 1840 die Spielbank Bad Homburg gründete).

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 117 "Verbindungszone"

Die neue Verbindungsstraße, Professor-Wagner-Straße, mit Führung durch den Damm der Bundesbahn nach Osten, wird die verkehrsmäßige Verknüpfung des Bürgerzentrums und des neuen Wohngebietes "Am Schäferborn" östlich der Bundesbahnstrecken mit dem alten Ortskern übernehmen. Die Planungen für die Straßenunterführung und den Brückenbau sind bereits in Bearbeitung (gesondertes Verfahren im Planungsbereich der Bundesbahn). Dimensionierung der Straße und die Ausbildung der Kreuzungspunkte sind daher großzügig bemessen. Die bisherige Rohrwiesenstraße ist in ihrem unteren Teil in das Gewerbegebiet (Firmengelände) einbezogen, da dieser Straßenabschnitt schon heute fast ausschließlich betriebsintern genutzt wird und für die Folgezeit eine günstige straßenmäßige Erschließung dieses Gewerbegebietes über den Bahnhof und die Bahnstraße als direkter Anschluss an die Landesstraße 3057 möglich ist. Innerörtliche Verkehrsbelästigungen durch betriebsbedingten Schwerverkehr werden dadurch entfallen. Diese Maßnahme ist auch für die Geschlossenheit der straßenseitigen Bauzeile notwendig.

Von der Hugenottenstraße und den nordwestlich des Planungsbereiches gelegenen Wohngebieten ist eine öffentliche Passage über das Philipp-Reis-Museum und einen Kinderspielplatz zur Professor-Wagner-Straße und in Weiterführung zum Bürgerzentrum, zum neuen Wohngebiet "Am Schäferborn" und zum S-Bahnhof vorgesehen.

Die Bodenordnung soll durch eine Umlegung geregelt werden. Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch die Eigengewinnung und die Fremdzufuhr aus der Mitgliedschaft und den Lieferverträgen des Wasserbeschaffungsverbandes Taunus gesichert. 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 beide Versorgungsanlagen sind vorhanden. Die Erschließungskosten werden mit DM 500.000,-- veranschlagt.

Zum Verfahren

Der von der Firma StadtBauPlan, Darmstadt, im Juli 1976 bearbeitete Bebauungsplanentwurf der Stadt Friedrichsdorf "Verbindungszone", Arbeitsnummer 117, für das Gebiet der Stadt Friedrichsdorf, Teile aus Flur 4, Flur 12 und Flur 13, Gemarkung Friedrichsdorf, mit Textfestsetzungen und Begründung sowie der von der Firma StadtBauPlan, Darmstadt, im Juli 1976 bearbeitete Höhenplan zum Bebauungsplanentwurf "Verbindungszone" hat gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbaugesetz alter Fassung in der Zeit vom 25. April 1977 bis einschließlich 25. Mai 1977 öffentlich ausgelegen.

Das Verfahren war vor dem Geltungszeitpunkt des Bundesbaugesetzes - Neufassung - eingeleitet worden. Seine Fortführung richtet sich nach den Überleitungs- und Schlussvorschriften Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976. Die von Seiten der Träger öffentlicher Belange und der privaten Beteiligten in der vorgenannten Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen machten eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs mit Textfestsetzungen und Begründung sowie des Höhenplanes zum Bebauungsplanentwurf notwendig. Um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, wurde das im Bebauungsplanentwurf vom Juli 1976 ausgewiesene Gelände für einen Firmenparkplatz (Gemarkung Friedrichsdorf, Flur 4, Flurstücke 75/1 und 77/4) aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die städtebauliche Problematik, die sich aus dieser nicht verplanten Fläche ergibt, wird im Rahmen eines anschließenden Bebauungsplanverfahrens gelöst. Ferner sind textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen aufgrund verschiedener Anregungen der privaten Beteiligten sowie der Träger öffentlicher Belange, so z.B. Grenzverschiebungen der Grundstücke, Vergrößerung der überbaubaren Flächen sowie teilweise Umänderung von Baulinien in Baugrenzen eingefügt worden.

Aufgrund der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 16.9.1977 wurde somit eine Wiederholung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes "Verbindungszone"

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 117 "Verbindungszone"

mit Textfestsetzungen und Begründung sowie des Höhenplanes zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 2 Abs. 6 BBauG a. F., erforderlich.

Diese zweite Entwurfsauslegung erfolgte in der Zeit vom 24.4.1978 bis einschließlich 1.6.1978. Hierdurch war es möglich, in den Textfestsetzungen - aufgrund Erlass des Hess. Ministers des Innern vom 15. 11.1977 teilweise die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung 1977 anzuwenden.

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 Bundesbaugesetz alter Fassung -BBauG a.F. - und gleichzeitige Benachrichtigung nach § 2 Abs. 6 BBauG a. F. erfolgte mit Rundschreiben vom 3.4.1978.

Die Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.10.1978. Im Wesentlichen war hierbei eine Übereinstimmung mit der Planvorstellungen der Stadt festzustellen.

Die von der Hess. Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden, und dem Regierungspräsidenten in Darmstadt vorgetragene Bedenken und Anregungen hinsichtlich einer intensiveren Begründung wurden bereits im Planentwurf zur 2. öffentlichen Auslegung weitgehend berücksichtigt. Aufgrund dieser Sachlage wurde eine über die Festlegungen des Bebauungsplanes hinausgehende Anregung des Amtes für Landwirtschaft und Landentwicklung Usingen bezüglich Präzisierung der Größengruppen für die Baumpflanzungen zurückgewiesen.

Abgelehnt wurde eine Anregung der Bundesbahn auf Ausweisung einer Zone für Gleisanschlußbedürftige Betriebe, da ein technischer Nachweis nicht vorgelegt wurde.

Bedenken von privater Seite hinsichtlich Streichung der Ausweisung Sammelgaragen sowie der Aussage unter III Hinweise und Empfehlungen mussten nach eingehender Abwägung mit den hier anzulegenden städtebaulichen Zielsetzungen und Vorgaben zurückgewiesen werden. Diese gleiche Feststellung gilt auch für eine Forderung auf Ausweisung einer Gewerbefläche anstelle der erfolgten Ausweisung Mischgebiet. Hier war aufgrund § 8 Abs. 2 BBauG zurückzuweisen.

Nach erfolgter Behandlung der Bedenken und Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedrichsdorf am 13.10.1978 den Bebauungsplanentwurf "Verbindungszone" in der Fassung Oktober 1978, mit Textfestsetzungen und Gestaltungsvorschriften gemäß § 10 BBauG a. F. als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde in der vorstehenden Fassung bestätigt.