

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 121 "Talstraße - Schnepfenburg"

Unter Beachtung der Forderungen des § 1 Bundesbaugesetz (BBauG) und der Festsetzungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Friedrichsdorf (genehmigt mit Verfügung Regierungspräsident Darmstadt vom 10.12.1975) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedrichsdorf in ihrer öffentlichen Sitzung am 5. September 1980 beschlossen, für das Gebiet der Stadt Friedrichsdorf, und zwar für Teile aus Flur 1 Gemarkung Friedrichsdorf einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Talstraße / Schnepfenburg", Arbeitsnummer 121, aufzustellen.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 8.880 qm und ist von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Die geplante Wohnbebauung soll sich in diese Situation einfügen. Dies drückt sich aus sowohl in den niedrig gehaltenen Ausnutzungswerten als auch in der engen Nutzungsabgrenzung gemäß §§ 1 und 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Festsetzungen der Sockelhöhen und der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften. Um unzumutbare Nachteile und Belästigungen der Anlieger und des unmittelbar anschließenden Erholungsraumes zu vermeiden, wurden ölbetriebene Heizungsanlagen für nicht zulässig erklärt.

Die Festlegung WA - allg. eines Wohngebiet - begründet sich in der Tatsache, dass in einer Entfernung von ca. 100 m am Planungsgebiet die Bundesstraße 455 vorbeiführt. Gewisse geräuschintensive Auswirkungen auf das Planungsgebiet werden hier nicht zu verhindern sein.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sowie insbesondere die Ausrichtung der teilweise von Baulinien umfassten überbaubaren Flächen schließen den Einbau von Solaranlagen nicht aus.

Der als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Bereich soll dazu dienen, einen fußläufigen Weg zum Kulturdenkmal Schnepfenburg zu schaffen. Die Anlage des Grünzuges erfolgt von der Auswahl der Bäume her als Waldrand. Starkes Gewicht erhält hierbei die Linienführung des vergleichsweise unbedeutenden Grabens. Innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche sucht sich das Wasser seine Bahn in weicher geschwungener Form.

Für die Ausbildung des Weges als Waldrandweg ist eine wassergebundene Decke vorgesehen. Sie passt am besten in das Landschaftsbild. Der Grabenverlauf wird als ausgerundetes Profil hergestellt und mit Fertigrasen befestigt.

Die Erschließung des Baugebietes, die von der Talstraße her erfolgt, ist seit Jahren als gegeben anzusehen. Lediglich die Bürgersteige sind an der Talstraße noch herzustellen. Die Gesamtkosten hierfür belaufen sich auf überschläglich DM 90.000,-. Die Kosten für den Ausbau der öffentlichen Grünfläche belaufen sich auf ca. DM 80.000,-. Die innere Erschließung des Wohngebietes ist Aufgabe des Bauträgers.

Die von der Stadt zu erbringenden Leistungen werden entsprechend dem Zeitpunkt ihrer Realisierung im Vermögenshaushalt veranschlagt.

Da sich das Planungsgebiet überwiegend im Eigentum eines Bauträgers und der Bereich der öffentlichen Grünfläche sowie der Fläche im südöstlichen Bereich im Eigentum der Stadt Friedrichsdorf befindet, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch die Eigengewinnung des Stadtteils und den Anschluss der Stadt Friedrichsdorf an den Wasserbeschaffungsverband Taunus gesichert.

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

Ausreichende Kapazitäten für beide Versorgungsanlagen sind vorhanden.

Für die Kanalisation liegt eine Genehmigung nach § 44 HWG (Bescheid Regierungspräsident Darmstadt vom 23.6.1971 V/11 - 79 f 04/01) die das Planungsgebiet erfasst, vor. Zurzeit wird ein genereller Entwurf überarbeitet.

Für die Wasserversorgung wurde ein Genehmigungsantrag vorgelegt.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 121 "Talstraße - Schnepfenburg"

Zwei Brunnen auf dem Grundstück des Bauträgers werden an die bisherige Feuerlöschleitung der Firma Rühl angeschlossen. Ein Brunnen wird drainiert.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Sitzung des Planungs- und Verkehrsausschusses am 3. Juli 1980.

Als wesentliches Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung bleibt festzuhalten, dass von Seiten der Anlieger des Planungsgebietes die Forderung erhoben wurde, mittels Festschreibung der Höhenlage der Gebäude eine bessere Integration der Wohnbebauung in die Umgebung zu erreichen. Außerdem wurde die Forderung erhoben, zwischen dem westlichen Teil der Straße An der Schnepfenburg und dem längs des Grabens führenden Fußweg keine Treppenverbindung zu schaffen. Die Festsetzungen im Plan tragen diesen Begehren Rechnung.

Einer weiteren Forderung nach einer Verbreiterung des öffentlichen Grünzuges kann unter Hinweis auf die Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht gefolgt werden. Die geplante Grünfläche wird so angelegt, dass das Entwicklungsgebot gemäß BBauG auf jeden Fall als voll erfüllt angesehen werden muss.

Von Seiten des Anliegers "Schülerheim Friedrichsdorf" wurden Einwände gegen die Planung erhoben, da hierdurch ein von den Heimkindern genutzter Bolzplatz auf dem privaten Grundstück des Bauträgers in Wegfall kommt. Auf die Entscheidung des Eigentümers, sein Grundstück dem Schülerheim nicht mehr zur Verfügung zu stellen, hat die Stadt keinen Einfluss. Weiter ist anzumerken, dass der sich in städtischem Besitz befindliche und für den Fußweg vorgesehene Teil des Planungsgebietes zu klein für einen Bolzplatz und die in städtischem Besitz befindlichen Flurstücke 13/1 und 14/2 ungeeignet für einen Bolzplatz sind.

Die Stadt ist jedoch in der Lage, in naher Entfernung einen neuen Bolzplatz auf städtischem Gelände für die Öffentlichkeit, selbstverständlich damit auch zur Benutzung durch das Schülerheim zur Verfügung zu stellen.

Dies wird möglich im Rahmen der Kleingartenanlage "Petterweiler Holzweg", die in einer angemessenen fußläufigen Entfernung liegt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG und Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 4 BBauG erfolgte mittels Rundschreiben vom 25. Juni 1980. Im Wesentlichen erbrachte diese Beteiligung eine Übereinstimmung mit den Planungsvorstellungen der Stadt. Eine über die grünordnerischen Festsetzungen des Planes hinausgehende Festschreibung wird unter Hinweis auf die aufgelockerte Bebauung und geplante großzügige Gestaltung der öffentlichen Grünfläche nicht für erforderlich erachtet.

Die Stadtverordnetenversammlung hat daher in ihrer öffentlichen Sitzung am 10. Oktober 1980 den Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gemäß § 2a Abs. 6 BBauG gefasst.

Im Zuge des Verfahrens nach § 2a Abs. 6 BBauG ist von der Interessengemeinschaft Schnepfenburg/Talstraße noch eine Neuplatzierung der zentralen Garagenanlage gefordert worden, da der gewählte Standort unmittelbar an bereits bestehende Wohnbebauung angrenzt. Eine Neuplatzierung der Garagen kann jedoch nicht in Betracht gezogen werden, da auch ein Ziel des Bebauungsplanes die Zentralisierung der Garagenanlage gewesen ist. Im Übrigen werden durch die Anordnung dieser Garagen die Anwohner der Straße "An der Schnepfenburg" nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt, weil zum einen durch die öffentliche Grünzone und die damit verbundene Bepflanzung eine Abschirmung erreicht wird, zum anderen besteht hier ein ausreichender räumlicher Abstand zwischen der Garagenanlage und den Häusern der Straße "An der Schnepfenburg". Die Zufahrt zur Garagenanlage erfolgt ausschließlich von der Talstraße aus.

Nach erfolgter Behandlung der Anregungen und Bedenken durch die Stadtverordnetenversammlung hat diese den Bebauungsplan in der Fassung August 1981 in ihrer Sitzung am 14.8.1981 mit Textfestsetzungen und Gestaltungsvorschriften gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde in der vorstehenden Fassung bestätigt.