

Begründung zum Bebauungsplan "Areal Haller"
Arbeitsnummer 122 für Teile aus Flur 1 und 2 der Gemarkung Friedrichsdorf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedrichsdorf hat in ihrer Sitzung vom 14.6.1982 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Straßengeviert der B 455 Talstr./Hugenottenstr./Taunusstraße. Durch die meist abgeschlossene Bebauung an der Taunusstraße und an der Hugentottenstraße beschränkt sich das Plangebiet auf dem Bereich der zur Neuordnung vorgesehen ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes greift im nordöstlichen Teilabschnitt im Bereich der Talstraße in den Geltungsbereich des vom Regierungspräsidenten Wiesbaden mit Verfügung vom 19.3.1964 genehmigten Teilbepauungsplan für ein Gebiet der Flur 2 mit der Arbeitsnummer 105 ein. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Areal Haller" soll der hier überplante Teilbereich außer Kraft treten und ersetzt werden.

Da die Bebauung im Teilbepauungsplan Arbeitsnummer 105 weitgehend abgeschlossen ist und begründete Zweifel an der Rechtsbeständigkeit bestehen, soll der Restbereich des Teilbepauungsplanes Nr. 105 aufgehoben werden.

1. Planungsziele

1.1 Stadtstruktur

Die Stadt Friedrichsdorf setzt sich aus den 4 Stadtteilen

Friedrichsdorf	mit ca.	5.500 Einwohner
Saulberg	mit ca.	6.100 Einwohner
Köppern	mit ca.	6.700 Einwohner
Burgholzhausen	mit ca.	3.700 Einwohner
Schnäferborn	mit ca.	1.600 Einwohner

zusammen.

Der zentrale Stadtteil mit überwiegend zentralen Funktionen wie Gesamtschule, Verwaltung und Einkaufszentrum ist Friedrichsdorf.

Das Plangebiet schließt an die Hauptgeschäftsstraße (Hugenottenstraße) im Hauptstadtteil Friedrichsdorf an und ist heute eine der letzten innerstädtischen Entwicklungsflächen.

Wie die neuzeitliche Entwicklung zeigt, wird die Attraktivität der Haupteinkaufsstraße durch erhebliche Umstrukturierungsprozesse - Bebauung Ecke Talstr./Hugenottenstraße, Institut Garnier, Philipp-Reis-Passage, u.a. - gesteigert. Zielsetzung ist, die Hugentottenstraße als Haupteinkaufsstraße zu aktivieren. Resultat dieses Prozesses sind stark verdichtete Bebauungen (teilweise nach § 34 BBauG und andererseits auf alten Bebauungsplänen aufbauend) In den nächsten Jahren werden nach den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Friedrichsdorf weitere Flächen für insgesamt ca. 5.000 Einwohner im Stadtteil Friedrichsdorf einschließlich des Entwicklungsbereiches als Bauland bereitgestellt.

1.2 Auswirkungen auf das Plangebiet

Vor dem Hintergrund dieser aufgezeigten Entwicklung wurden 2 alternative Pläne für das Plangebiet erarbeitet, und zwar

1. Eine der städtebaulichen Zielsetzung der Verdichtung an zentralen Einrichtungen folgende Lösung mit einer Wohn- und Mischnutzung mit den Ausnutzungswerten 0,4/0,8.
2. Eine Lösung in der wesentliche Teile des Plangebietes als nicht überbaubare Grundstücksfläche (innerörtliche Grünfläche) erhalten bleiben soll und ein Teil der Fläche mit einem Tempel der Kirche der Heiligen der letzten Tage mit Nebenanlagen bebaut werden soll.

1.3 Zielsetzung für das Plangebiet

Nach der gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung im November 1982 und zahlreichen anderen Diskussionsrunden hat die Stadtverordnetenversammlung in einem Grundsatzbeschluss vom 27.1.83 beschlossen, die Alternative der innerstädtischen Grünflächen mit dem Mormonentempel weiterzuverfolgen.

In den gesamten Diskussionen war festzustellen, daß besonders vor dem Hintergrund der derzeitigen und künftigen baulichen und stadtstrukturellen Entwicklung die innerstädtische Grünfläche befürwortet wurde. Emotionaler Streitpunkt war die Ansiedlung eines Tempels einer teilweisen fremden Religionsgemeinschaft (Mormonen). Planerisch begründet wurde die emotionale Ablehnung des Mormonentempels besonders mit dem § 1 Abs. 6 Sätze 3 und 6 BBauG., die ausschließlich in ihrer Wirkung auf die überwiegend ansässige Bevölkerung interpretiert wurden. Der hier gewählte Standort des Mormonentempels ist als kultisches Zentrum für die Mormonen der gesamten Bundesrepublik vorgesehen, so daß sich der öffentliche Belang gem. § 1 Abs. 6 Satz 6 nicht auf die örtliche Gemeinschaft sondern auf die Gesamtzahl der Gläubigen erstreckt. Der Standort Friedrichsdorf wurde aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Rhein-Main-Gebietes ausgewählt.

Zu der Einhaltung der öffentlichen Belange des § 1 Abs. 6 sei folgendes erläutert :

Die im Bundesbaugesetz im Paragraphen 1 Satz 6 verwendeten Begriffe sind im technischen Sinne unbestimmte Rechtsbegriffe. Auf ihren normativen Aussagegehalt befragt, erweisen sie sich als Programmbegriffe mit einem hohen, nur schwer bestimmbareren Wertungsgehalt. Sie haben einen programmatischen Charakter und können als selbständige Kontrollmaßstäbe nur in Ausnahmefällen in Betracht kommen. Der hier angeführte § 1 Abs. 6 Satz 3 wird in den Kommentaren als Leitsatz eingeordnet. Die sozialen Bedürfnisse werden der Sozialplanung (§ 13 a BBauG) und dem Härteausgleich (§§ 122 a, 122 b) zugeordnet, haben also hier durch das Fehlen von direkt Betroffenen keine Bedeutung.

Darüber hinaus wird auch die Belastungen, die die Plandurchführung für die Betroffenen mit sich bringt hierunter eingeordnet. Abzuwägen ist hier, ob die vorgesehene Planung - Grünfläche mit Mormonentempel - oder eine Wohnbebauung mehr den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht. Vor dem Hintergrund der unter Punkt 1 dargelegten möglichen zukünftigen Entwicklung (Flächen für ca. 5000 Einwohner) ist hier die Schaffung einer innerstädtischen Grünfläche der Wohnbebauung vorzuziehen.

Da keine Wohnungsnot herrscht und ausreichende Flächen für Wohnbebauung zur Verfügung stehen, kommt die Grünfläche den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung näher als eine Wohnbebauung.

Auch der Satz 6 des § 1 Abs. 6 BBauG spricht nicht gegen einen Bau eines Mormonentempels. Aus der Kommentierung ist eindeutig ablesbar, daß das hier angesprochene Erfordernis für Gottesdienst und Seelsorge von allen Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts geltend gemacht werden können. Dieses Erfordernis bezieht sich nicht nur auf die großen traditionellen christlichen Kirchen, sondern auch auf die angesprochenen Religionsgemeinschaften öffentlichen Rechts. Hiermit also auch auf die Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage.

Der Satz 6 hebt auch den Anspruch der Bedarfstellung ab, sagt aber eindeutig, daß auch die Belange der anderen Religionsgemeinschaften bei der Planung zu berücksichtigen sind, nur hier die direkte Anspruchs oder Bedarfsstellung verneint wird.

Grundsätzlich ist der Satz 6 eine positive Formulierung mit dem Anspruch der Kirchen auf Flächen, hiermit kann nicht ein etwaiger Abwehranspruch gegenüber anderen Kirchen oder Religionsgemeinschaften begründet werden.

Da das Grundgesetz die freie Religionsausübung garantiert, würde jeglicher Abwehranspruch dem Grundgesetz widersprechen.

Es bleibt festzuhalten, daß sich die planerische Perspektive des Grundsatzbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung nur sekundär auf den Mormonentempel bezieht. Hauptinhalt dieses Beschlusses ist die Erhaltung einer innerstädtischen Grünfläche, die mit dem Mormonentempel verwirklicht werden kann.

2. Planungserfordernis

Das Plangebiet stellt sich derzeit im Talstraßenbereich als Streuobstwiese dar. Gemäß dem Bebauungsplan 105 bestünde für diesen Teil ein Rechtsanspruch auf Bebauung entlang der Talstraße. Den Innenbereich bildet die alte Nudelfabrik Haller, der derzeit als Lager, Betriebshof für ein Omnibusunternehmen und mit Büros genutzt wird. Topografisch ist das Gebiet ein geneigter Südhang mit einer Höhendifferenz von über 10 m in west-östlicher Richtung.

Durch die gesamtplanerische Zielsetzung der Stadt Friedrichsdorf - verkehrsberuhigter Bereich auf der Hugenottenstraße - sind umfangreiche verkehrslenkende Maßnahmen gemäß Gesamtverkehrsplan notwendig (Verbindungsstraße Taunusstraße/Talstraße, Abfahrtsrampe B 455) die planungsrechtlich nur über einen Bebauungsplan abgedeckt werden können. Auch die Nutzung des ca. 15.000 qm großen nicht erschlossenen Innenbereichs bedarf einer planerischen Lösung. Hinzu kommen die Erschließungsprobleme der geplanten Geschäftsnutzung der Hugenottenstraßennutzung. Diese Probleme bedürfen einer planerisch gelenkten Entwicklung und begründen damit das Erfordernis der Planaufstellung.

3.0 Planung

3.1 Entwicklung aus dem FNP

Die Baugebietsausweisungen des Bebauungsplanentwurfes wurden aus dem gültigen FNP der Stadt Friedrichsdorf hier 2. Änderung (Erlaß des Hess. Ministers des Innern vom 7.1.83 Az. VC 21-61 d 04/05-1/83) entwickelt.

Das Gebiet gliedert sich in

- nördlichen Bereich GE
- Bereich zwischen der geplanten Verbindungsstraße Taunusstraße / Talstraße und dem vorhandenen Weg Mi
- im südöstlichen anschließenden Bereich in WA
- im Hugenottenstraßenbereich in Mi

Die im Bebauungsplan gewählte Festsetzung Sondergebiet gem. § 11 BAUNVO widerspricht nicht den Festsetzungen des FNP da die hier ausgewiesenen Gebiete geräumiger zu werten sind und gem. §§ 4 und 6 BAUNVO Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke in diesen Gebieten zulässig sind. Die Ausweisung als SO dient nur der Verdeutlichung der Planungsabsicht.

3.2 Inhalt der Planung

Die Planung läßt sich in drei Teilbereichen fassen:

1. Bereich zwischen geplanter Verbindungsstraße Taunusstraße/Talstraße und dem vorhandenen Weg.

Der Bebauungsplan setzt hier die weitere Bebauung unter besonderer Berücksichtigung der denkmalschützerischen Gesichtspunkte der Villa Haller fest. In den im Plan mit Mi 1 gekennzeichneten Fläche werden gem. § 1 BAUNVO die Nutzungen Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Zu begründen ist diese Gliederung mit der Unverträglichkeit dieser Nutzungen mit der sich anschließenden denkmalgeschützten Villa Haller und der Verkehrslage.

Die überbaubare Fläche ist so gewählt, daß sowohl die öffentlichen Belange - Denkmalschutz, Verkehrssicherheit und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung als auch die privaten Belange (wirtschaftliche Nutzung) ausreichend Berücksichtigung finden.

Ebenso sind im nördlich anschließende Gebiet SO 3 durch Baugrenzen und wechselnde Geschossigkeiten in Berücksichtigung dieser Belange festgesetzt. Hier sollen Beherbergungsgebäude und Tempelnebengebäude erstellt werden.

Durch die nahegelegene B 455 und die geplante Verbindungsstraße Taunusstraße / Talstraße sind für evtl. vorgesehene Wohnungen im Mi 1 und So 3 Lärmschutzvorkehrungen vorgesehen. Neben Lärmschutzfenstern soll vor allem durch die Grundrißgestaltung bei Wohnungen gewährleistet sein, daß die Lärmimmissionen in ihrem Belästigungsgrad minimiert werden. Der vorgeschriebene freizuhaltende Abstand von 20 m an Bundes- und Landstraße sind eingehalten.

2. Im mittleren Gebietsteil SO 1 wird die überbaubare Fläche für den Tempel mit seinen nicht überbaubaren Grundstückflächen festgesetzt. Die räumliche sowie die festgeschriebene Höhenlage des Tempelgebäudes gewährleisten im Zusammenhang mit den Pflanz-, Gestaltungs- und Erhaltungsgeboten die Einhaltung des Planungszieles - Schaffung einer innerörtlichen Grünfläche -. Die an der Talstraße festgesetzten Stellplätze sind für die Tempelbesucher geplant. Die durch den Teilbebauungsplan festgesetzte Bebaubarkeit wird hiermit aufgegeben. Mit der Geltendmachung von Planungsschäden ist nicht zu rechnen.

3. Südlicher Bereich zwischen geplantem Geh- und Leitungsrecht und Hugenottenstraße Mi 2

Die Planung sieht vor, die mögliche Geschäftsnutzung an der Hugenottenstraße von der Hugenottenstraße aus zu erschließen. Außerdem ist eine großläufige Erschließung von der Talstraße vorgesehen.

Da die Hugenottenstraße die Haupteinkaufsstraße Friedrichsdorfs ist und die umliegende Bebauung die Höchstwerte des § 17 BauNVO nicht einhalten, wird für das Gebiet Mi 2 die GRZ auf 0,5 und die GFZ auf 1,2 festgesetzt. Die städtebauliche Notwendigkeit ist gegeben, da nur durch eine Erhöhung der GRZ und GFZ die vorhandene Kleinteiligkeit und relative Dichte und damit den Charakter der Hugenottenstraße erhalten.

3.3 Geh- und Leitungsrechte

Die in dem Plan eingezeichneten Geh- und Leitungsrechte dienen der Öffentlichkeit. Hiermit wird gewährleistet, daß die geplante Grünfläche (im Plan als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen) öffentlich zugänglich ist.

4. Ver- und Entsorgung

Die Planung sieht vor, den auf dem Grundstück befindlichen Brunnen als Wasserversorgung für die Grünflächen zu erhalten.

Die Entsorgung wird über das städtische Kanalnetz sichergestellt. Durch die Planung werden gegenüber dem jetzigen Zustand folgende Verbesserungen eintreten:

- Die Größe der durch Bauten und Befestigung versiegelten Fläche wird wesentlich reduziert; zum großen Teil ist eine natürliche Versickerung möglich.
- Es entfallen jegliche gewerbliche Abwässer.
- Durch die vorgesehene Nutzung wird die Zahl der Einwohnergleichwerte reduziert.

Hieraus ergibt sich per Saldo eine Verringerung des anfallenden Schmutzwassers, so daß die vorhandene Kläranlage keine weitere höhere Belastung aufnehmen muß.

Für die Dachflächenentwässerung wird angeregt das anfallende Wasser auf der Grünfläche natürlich versickern zu lassen. Ergänzend ist festzustellen, daß entlang der Talstraße ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, der eine bis zu 4-geschossige Bebauung vorsieht. Die hier möglichen anfallenden Einwohnergleichwerte werden nach Rechtskraft des Planes Areal Haller entfallen, so daß auch hier eine Verringerung der Einwohnergleichwerte erfolgt.

Landschaftsplanerische Festsetzungen

Morphologisch ist das gesamte Plangebiet der auslaufenden Südostflanke des Taunushauptkammes zuzurechnen (Verebnung).

Geologisch ist das Gebiet mit seinen Aufschüttungen der Talböden mit Kies, Sand und Lehm dem Alluvium zuzurechnen.

Die Fläche ist derzeit zum großen Teil befestigt - Fabrikgebäude, Fabrikhof -. Zur Talstraße hin ist diese Fläche eine Streuobstwiese.

Durch die zahlreichen Pflanz- und Erhaltungsgebote der einzelnen Landschaftsgestaltungszonen und den differenziert gestalteten Grünflächen, wird durch die Realisierung der Planung der ökologische Wert dieser Fläche gegenüber dem bisherigen Bestand erheblich gesteigert.

Kosten :

Verbindungsstraße Talstraße / Taunusstraße DM 350.000,-
mit Abfahrtsrampe B 455

Erschließung, Straßen, Wege
einschließlich Beleuchtung
werden von den Eigentümern getragen.

Die Flächenfreilegung geschieht durch ein privates Umlegungsverfahren.

Die Kosten für die öffentlichen Maßnahmen sind im Investitionsplan eingeplant.