

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum

Die Stadt Friedrichsdorf liegt nordöstlich von Bad Homburg, ca. 15 km von Frankfurt entfernt. Sie befindet sich im östlichen Teil des Landkreises Hochtaunus.

Die Gemarkung der Gemeinde umfaßt ca. 30 qkm, die Gemeinde hat ca. 24.500 Einwohner, einschließlich ihrer Ortsteile Köppern, Burgholzhausen und Seulberg.

1.2 Bestand, Nutzungen im Plangebiet und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt in zentraler städtischer Lage mit überwiegender Mischnutzung. Es wird geprägt von dörflicher Haus-Hof-Bauweise im Norden an der Hugenottenstraße, einem brachliegenden Industriegelände mit einer ortsbildprägenden Fabrikanlage und der Dominante Rathaus. Weiterhin befinden sich im Plangebiet eine Tennishalle und drei Zwieback-Fabriken, wovon eine stillgelegt, eine andere tlw. als Kfz-Reparaturwerkstätte genutzt ist; die dritte (Praum) ist noch in Betrieb.

In der Mitte des Plangebietes verläuft ein Fußweg.

Die Topographie des Geländes ist relativ bewegt. Das Gelände liegt auf einer Höhe zwischen ca. 198 m über NN im Osten an der Bahnstraße und ca. 211 m über NN im Westen/Südwesten an der Ecke Hugenottenstraße/Wilhelmstraße.

1.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.126 befinden sich die Grundstücke im Eigentum verschiedener Einzeleigentümer. Der überwiegende Teil der Grundstücke ist Privateigentum. Weiterhin ist ein großer Teil der Grundstücke im Besitz der Gemeinde Friedrichsdorf.

1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein Katasterplan im Maßstab 1 : 500, erstellt durch das Vermessungsbüros Ingo Wolthaus aus Bad Homburg. Das Katasteramt Bad Homburg bestätigt am 17.08.1995 die Übereinstimmung dieser Plangrundlage mit der Liegenschaftskarte des Katasteramts.

2. Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschluß, Geltungsbereich

„Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuß hat in seiner Sitzung am 04.08.1992 dem Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 126 der Gemeinde Friedrichsdorf "Hugenottenstraße/Wilhelmstraße" für Teile aus den Fluren 5 und 6 der Gemarkung Friedrichsdorf zugestimmt mit der Maßgabe, daß der ausgearbeitete Bebauungsplan-Entwurf dem Ausschuß vor der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vorzulegen ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 126 „Hugenottenstraße/ Wilhelmstraße“ wird begrenzt im Nordosten durch die Bahnstraße, im Südosten bis Westen von der Wilhelmstraße und im Nordwesten von der Hugenottenstraße.“

Folgende Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Flur 5, Flurstücke:

60, 61/1, 61/4, 63/2, 63/3, 63/4, 65/2, 65/4, 65/5, 66, 67/3, 68, 69/1, 69/2, 72, 73, 74, 76/1, 77, 78, 79, 81, 82/2, 82/3, 82/4, 83/1, 84, 85, 87/1, 88/4, 88/5, 86, 88/3, 91/2, 91/6, 91/7, 93/1, 93/2, 94/1, 94/2, 97/1, 98/2, 98/3, 98/4, 108, 109/2, 110/1, 112/2, 117/3, 120/16, 121/2, 126/95, 129/116, 137/96, 145/114, 146/115, 150/63, 185/92, 189/59, 190/59, 195/69, 199/2, 200/92

Flur 6, Flurstücke:

44/3, 44/4, 50/1, 51/1, 60/49, 61/47

Es werden folgende Planziele angestrebt:

- Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Plangebietes
- Erhaltung des Ensembles der Denkmäler im Plangebiet
- sinnvolle und maßvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Infrastruktur

(Auszug aus der Sitzungsniederschrift der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedrichsdorf vom 25.09.1992)

Der Ortsbeirat Friedrichsdorf hat in der Sitzung am 27.08.1992 dem Beschlußvorschlag zugestimmt.

Am 25.09.1992 wurde der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 126 „Hugenottenstraße/Wilhelmstraße“ der Stadt Friedrichsdorf gefaßt.

(Auszug aus der Sitzungsniederschrift der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedrichsdorf vom 25.09.1992)

2.2 Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß vom 25.09.1992 der Gemeindevertretung der Stadt Friedrichsdorf eingeleitet (siehe dazu Punkt 2.1).

Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß §2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Taunuszeitung, im Taunus-Kurier und in der Frankfurter Rundschau am 27.11.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

2.3 Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 19./20.04.1995 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durch Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung in der öffentlichen Bekanntmachung durchgeführt. Anschließend wurde in der Zeit vom 20.04.1995 bis 04.05.1995 allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung während der Dienststunden der Stadtverwaltung im Rathaus Friedrichsdorf gegeben.

2.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange und die Stadtämter und -betriebe wurden am 03.04.1995 mittels Rundschreiben über die Planungsabsichten und die geplanten Inhalte des Bebauungsplanes informiert.

Es wurden 39 Träger öffentlicher Belange und 5 Stadtämter und -betriebe beteiligt, von denen insgesamt 23 Stellungnahmen, 20 von Trägern öffentlicher Belange (1 Stellungnahme ohne Beteiligung) und 4 von Stadtämtern und -betrieben, eingegangen sind.

Die folgenden Träger öffentlicher Belange und Stadtämter und -betriebe haben keine Anregungen und Bedenken geäußert, da die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt wurden:

- T6 Umlandverband Frankfurt
- T 10 Hessisches Straßenbauamt Frankfurt
- T32 Oberpostdirektion Postdienst/Postbank
- T39 Main-Gaswerke AG
- T41 Pipeline Engineering, Essen
- T46 Magistrat der Stadt Rosbach
- T48 Gemeindevorstand der Gemeinde Wehrheim
- T52 Neuapostolische Kirche in Hessen
- T58 Staatliches Amt für Immissions- und Strahlenschutz Wiesbaden

- S64 Ortsbeirat Friedrichsdorf

Folgender Träger öffentlicher Belange hat die Unterlagen an eine andere zuständige Stelle weitergeleitet:

T2 Hessisches Landesamt für Denkmalpflege, Wiesbaden

Die nachfolgend genannten Träger öffentlicher Belange und Stadtämter und -betriebe haben Anregungen und Bedenken abgegeben:

- T2 Hess. Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. für Vor- und Frühgeschichte
- T4 Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Regionalplanung
- T13 Kreisausschuß des Hochtaunuskreises und Landrat als Behörde der Landesverwaltung
- T25 Wasserwirtschaftsamt Friedberg
- T27 Abwasserverband Oberes Erlenbachtal
- T33 Oberpostdirektion, Telekom
- T42 Elektrizitätswerk Lahmeyer AG, Bad Homburg v.d.H.
- T51 Evangelisch-Methodistische Kirchengemeinde, Friedrichsdorf
- T53 Saalburgmuseum, Bad Homburg
- T60 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, BUND

- S66 Stadtwerke
- S67 Umweltberater
- S69 Frauenbeauftragte

Während der öffentlichen Auslegung sind Anregungen und Bedenken von zwei Bürgern eingegangen.

Über die von den vorstehend genannten Trägern öffentlicher Belange und Privatpersonen vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 09.06.1995 beraten, abgewogen und entschieden.

2.5 Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2.6 Behandlung der während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingegangenen Anregungen und Bedenken

3. Erfordernis der Planung, Planungsziele und Planungsgrundsätze

3.1 Planungsanlaß gemäß § 1 Abs. 3 BauGB

Aufgrund der Wohnraumverknappung und der steigenden Bodenpreise ist in den letzten Jahren ein immer stärker werdender Druck auf bebaute Innenbereiche festzustellen. Vor allem Bereiche mit „Alt“-Bebauung, das sind primär Ortskerne und ihre Randbereiche, sind durch diese Nachverdichtung betroffen. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung dieser Bereiche macht die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich.

Im Bereich zwischen Hugenottenstraße und Wilhelmstraße ist hinsichtlich der Nachverdichtung ein großes Entwicklungspotential vorhanden. Die ehemalige Zwiebackfabrik Stemler, (Inh. Fam. Rousselet) umfaßt mit ihrem Umfeld faßt 30 % des Gesamtgeländes. Es befinden sich noch zwei weitere Zwiebackfabriken Praum und Pauly (nicht mehr in Betrieb) innerhalb des Planbereichs.

Das Gesamtareal weist unterschiedliche Nutzungen auf wie Kirche, Rathaus, Tennishalle, Gaststätte, Läden, Hotel und Wohnbebauung. Hinzu kommt die Tatsache, daß ein Teil der Gebäude unter Denkmalschutz steht.

Es handelt sich bei dem Areal um einen historischen Bereich, der mit seinen zentralen Funktionen Bestandteil des Stadtzentrums ist. Vielfach finden sich hier sehr tiefe Grundstücke, deren Umstrukturierung, insbesondere hinsichtlich der Erschließung, Probleme mit sich bringt.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine sinn- und maßvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Infrastruktur sowie die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und des Ensembles der Denkmäler zu erreichen.

4. Einfügen in die Gesamtplanung, Berücksichtigung von Fachplanungen

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie der Regionalplanung

Das Baugesetzbuch verlangt in § 1 Abs. 4 BauGB die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans Südhessen, Mai 1993 sieht die Stadt Friedrichsdorf, Mittelzentrum im Verdichtungsraum, als sonstigen Standort der Wohnsiedlungsentwicklung. Der maximale Bedarf an Wohnsiedlungsfläche beläuft sich bei 40 ha, das bedeutet bei 35-50 Wohneinheiten je ha auf 1.400-2.000 Wohneinheiten insgesamt.

Für Flächen für Gewerbe sind für Friedrichsdorf 15 ha veranschlagt. Dies sind Flächenausweisungen für den Bedarf der ortsansässigen Betriebe und für den notwendigen Strukturwandel. Bei der Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung sollen die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen nicht überschritten werden.

Flächen für den Erweiterungs-, Verlagerungs- und Neuansiedlungsbedarf von Büros und Verwaltungen sollen durch Umstrukturierung innerhalb der bebauten Ortslagen entwickelt werden.

4.2 Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2, Satz 1 BauGB

Für das Gebiet der Stadt Friedrichsdorf gilt der Flächennutzungsplan des Umlandverbands Frankfurt (UVF: Flächennutzungsplan Umlandverband Frankfurt, Stand 1988). Er stellt die Grundlage für die Prüfung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB dar.

Im Flächennutzungsplan wird das Bebauungsplan-Gebiet als Mischgebiet dargestellt.

4.3 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen in den Bebauungsplan

Nachrichtliche Übernahme von allgemeinen und ortsspezifischen Auflagen des Denkmalschutzes

Die im Plan gekennzeichneten Gebäude unterliegen dem Denkmalschutz. Die Originalsubstanz der denkmalgeschützten Gebäude ist als Dokument für die Bauweise typischer Hugenottenhäuser der Region sowie der Tradition einer „Zwiebackstadt“ möglichst zu erhalten.

5. Erforderlichkeit der Planinhalte

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

a) Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 126 der Stadt Friedrichsdorf setzt das Baugebiet als Mischgebiet nach § 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO fest.

In den textlichen Festsetzungen wird festgesetzt, daß Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

Begründung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden im Mischgebiet die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen, da sie in diesem zentralen Bereich der Stadt Friedrichsdorf nicht mit der dörflichen Bau- und Nutzungsstruktur vereinbar sind. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt auch nach Ausschluß dieser Nutzungen gewahrt und trägt zur Erhaltung und Weiterentwicklung der dörflichen Nutzungsmischung bei.

b) Maß der baulichen Nutzung

Für das Mischgebiet wird gemäß §§ 16 und 17 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

Für die mit „1“, „2“, „2A“ und „3“ gekennzeichneten Bereiche wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,5 und die Geschosflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt.

Für den mit „4“ gekennzeichneten Bereich wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschosflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt.

Für den mit „7“ gekennzeichneten Bereich wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 und die Geschosflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt.

Für die mit „5“, „6“, und „8“ gekennzeichneten Bereiche wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 und die Geschosflächenzahl (GFZ) auf 1,1 festgesetzt.

Für den als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit „10“ gekennzeichneten Bereich wird keine GRZ und keine GFZ festgesetzt.

Begründung:

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl wird das Ziel verfolgt, eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch unmaßstäbliche Baukörper zu verhindern.

c) Bauweise

In den textlichen Festsetzungen wird für die mit „1“, „2“ und „5“ gekennzeichneten Bereiche eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Begründung

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise („halboffene“) in den Bereichen „1“ und „2“ wird die historische Bauweise der Haushof-Bebauung fortgeführt:

- Bauen überwiegend auf der Straßenbegrenzungslinie
- Bauen an einer seitlichen Grundstücksgrenze

Die Festsetzung im Bereich „2“, 15 m von der Straßenbegrenzungslinie eine beidseitige Grenzbebauung zuzulassen, ergibt sich aus den bestehenden Strukturen der historischen Hof-Bauweise mit einem Querbau im rückwärtigen Bereich und soll einen ebensolchen Querbau auch zukünftig ermöglichen.

Die historische Baustruktur an der Hugenottenstraße wird getragen durch kleine Hugenottenhäuser (Färberhäuschen). Um dem zu entsprechen, sollten Häuser/Hauszeilen straßenseitig eine Länge von 15 m nicht überschreiten.

Die, für den Bereich „5“ festgesetzte abweichende Bauweise orientiert sich, wie die Bereiche „1“ und „2“ mit der Bebauung an der Straßenbegrenzungslinie, um die Bauweise der angrenzenden Bereiche und die entsprechende Flucht aufzunehmen.

Die Festsetzungen treffen keine Gestaltungsaussage zu dem rückwärtigen Grundstücksbereich, fordern aber den aus bauordnungsrechtlichen Gründen gemäß § 6 Abs. 5 HBO erforderlichen Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken.

d) Stellung baulicher Anlagen

Für die mit „1“, „5“, „6“, „7“ und „8“ gekennzeichneten Bereiche wird eine traufständige Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt.

Für den mit „2“ gekennzeichneten Bereich wird eine giebelständige Bauweise festgesetzt.

Begründung

Die Stellung baulicher Anlagen ergibt sich unter anderem aus den topographischen Gegebenheiten. Das Gelände des Bereiches „1“ verläuft weitgehend eben, die bestehende Bebauung, z.T. Haus-Hof-Bauweise, orientiert sich überwiegend traufständig zur Straße hin. Das Gelände des Bereiches „2“ steigt von Nordost nach Südwest an, die bestehende Bebauung orientiert sich giebelständig zur Straße hin. Unter Berücksichtigung dieser Strukturen wird die Stellung baulicher Anlagen am Bestand orientiert.

Durch die traufständige Bauweise für die Bereiche „6“, „7“ und „8“ soll eine geschlossene Raumkante zur Straßenverkehrsfläche erreicht werden.

e) Flächen für Stellplätze und Garagen

In den Bereichen „1“ bis „4“, „7“ und „8“ wird festgesetzt, daß Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

In den mit „5“ und „6“ gekennzeichneten Bereichen sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

Auf dem mit „5“ gekennzeichneten Bereich werden 30 öffentliche Stellplätze festgesetzt.

Im Wege der Ausnahme sind Besucherstellplätze in allen Bereichen (auch oberirdisch) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Begründung

Die Festsetzung für die Bereiche „1“ bis „4“ und „7“ bis „8“ ergibt sich aus der städtebaulichen Ausgestaltung von festgesetztem Maß der baulichen Nutzung. Mit dieser Festsetzung soll die Überbauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche vermieden werden.

Die Festsetzung für den Bereich „5“, Stellplätze nur unterirdisch unterzubringen verhindert eine städtebauliche Beeinträchtigung und eine Störung der angrenzenden Bebauung durch den entstehenden Fahrzeugverkehr.

Die geforderten 30 öffentlichen Stellplätze setzen eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt Friedrichsdorf, den Eigentümern und den Bauherren des Bereiches „5“ voraus. Die Festsetzung begründet sich in dem Stellplatzmangel der Innenstadt von Friedrichsdorf. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß die Stadt Friedrichsdorf beabsichtigt, ein Planungsbüro mit einer Untersuchung „Parkraumkonzept für die Innenstadt Friedrichsdorf“ zu beauftragen.

Die Ausnahmeregelung für Besucherstellplätze soll der Tatsache Rechnung tragen, daß Besucher aus vielerlei Gründen Tiefgaragen und Doppelparkersysteme meiden. Weiterhin könnte eine alleinige Zulässigkeit nur innerhalb der überbaubaren Fläche im Einzelfall die Bebauungsmöglichkeiten erheblich einschränken. Mit der Ausnahme soll eine individuelle Anpassung an die konkreten Baumaßnahmen erleichtert werden.

f) Flächen für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

In den textlichen Festsetzungen wird festgesetzt, daß in den Bereichen „5-8“ und „10“ Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind.

Begründung

Mit dieser Festsetzung wird einerseits sichergestellt, daß der Versiegelungsgrad in den Baugebieten das festgesetzte Maß nicht überschreitet. Zum anderen wird dem Ziel, entlang der Planstraße eine geordnete Bebauung zu erhalten, Rechnung getragen.

g) Flächen für den Gemeinbedarf

Im Norden des Plangebietes wird für eine Nutzung „Öffentliche Verwaltung“ eine „Fläche für den Gemeinbedarf“, mit „10“ gekennzeichnet, festgesetzt.

Begründung

Diese Festsetzung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ beruht auf der bestehenden Nutzung der Fläche als städtisches Rathaus.

h) Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“, mit „9“ gekennzeichnet, festgesetzt.

Begründung

Entsprechend des ermittelten Ausbauquerschnittes wurde die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Eine Differenzierung (Fahrbahn, Gehweg, Radweg, Park- und Grünstreifen etc.) innerhalb des Straßenraumes wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Dies bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten (vgl. dazu Punkt 7.).

i) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für die mit „L 1“ gekennzeichnete Fläche wird zugunsten der Allgemeinheit eine Gehrecht und Fahrrecht (Radfahrer) festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung ermöglicht die Durchquerung des Bereichs „6“ für Fußgänger und Radfahrer zur Verknüpfung der angrenzenden Gebiete und löst damit auch die Problematik der fehlenden Radwegeverbindung in der Wilhelmstraße.

j) Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden in den textlichen Festsetzungen in den Punkten 8.1 bis 8.5 zahlreiche Regelungen zur Minimierung des durch die festgesetzten Bebauungsmöglichkeiten vorbereitenden Eingriff in die Natur getroffen (vgl. Kapitel 9, Belange der Grünordnung).

k) Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten

Nach § 172 Abs. 1 BauGB wird das festgelegte Gebiet als „Erhaltungsbereich“ bezeichnet, in dem zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Nach § 172 Abs. 3 BauGB darf diese Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Begründung

Das als Erhaltungsbereich festgelegte Gebiet entlang der Hugenottenstraße umfaßt die Bereiche „2“ und „2A“, wobei die Gebäude Nr. 27, 41, 39, 37, 35 an der Hugenottenstraße unter Denkmalschutz gestellt sind und nachrichtlich übernommen werden.

Das Gebiet weist in Einzelbereichen ehemals typische Strukturen eines dörflichen Straßenzuges mit für diese Region häufig vorkommenden Hugenottenhäuser in Haus-Hof-Bauweise auf. Die Bauweise zeichnet sich dadurch aus, daß an einer seitlichen Grundstücksseite und bis zur Straßenbegrenzungslinie gebaut wird.

Topographisch bedingt sind fast alle Gebäude entlang der Hugenottenstraße im Gebiet giebelständig errichtet. Diese charakteristische und markante Straßenbebauung prägt das Ortsbild von Friedrichsdorf und sollte in seiner jetzigen Ausprägung erhalten und zukünftig fortgeführt werden. Die denkmalgeschützten Gebäude unterliegen einem gesonderten Schutz.

Die Entscheidung über die Erhaltung der einzelnen baulichen Anlagen wird gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB in nachfolgenden Genehmigungsverfahren für die einzelnen Vorhaben getroffen.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 HBO)

a) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO

In den Bereichen „1“, „2“ und „2A“ sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldach oder damit verwandten Dachformen mit einer Dachneigung von 40-50 % auszubilden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Anlagen mit Wechsel-, Lauf-, Blinklicht oder sonstigen Stufenschaltungen sind unzulässig.

Begründung

Durch die Festsetzung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen wird die beabsichtigte städtebauliche Ausgestaltung des Plangebiets signalisiert.

Eine Anlehnung an die bestehende Bebauung und ihre Strukturen wird durch diese Festsetzung der Dachform verdeutlicht.

Die Reglementierung der Werbeanlagen dient der Bewahrung des Stadtbildes und soll Störungen und Verunstaltungen minimieren.

b) Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO

In den Bereichen „1“ und „2“ sind Einfriedungen und Hecken auf der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

In den Bereichen „5-8“ sind für die Bereiche mit Orientierung zum öffentlichen Straßenraum Einfriedungen unzulässig.

Begründung

Mit der Festsetzung der Zulässigkeit von Einfriedungen wird für die Bereiche „1-2“ wird das Ziel verfolgt die bestehenden, gewachsenen Strukturen und Gestaltungsmerkmale in diesem Gebiet zu erhalten und fortzuführen und dem Schutz der Bewohner vor Beeinträchtigungen durch die Hugenotten-/Wilhelmstraße Rechnung zu tragen. Mit den in den Bereichen „5-8“ vorgesehenen Verbot sollen die nach den sonstigen Festsetzungen mögliche Verdichtung durch die Öffnung und damit großzügig erscheinende Freiflächengestaltung optisch minimiert werden.

c) Verwendung bestimmter Heizungsarten gemäß § 87 Abs. 2 Nr. 2 HBO

Nach § 87 Abs. 2 Nr. 2 HBO werden zur Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes der Einsatz von Erdöl, Kohle und andere Festbrennstoffe zur Erzeugung von Heizenergie und zur Bereitung von Warmwasser nicht zugelassen. Für die Gebäudeheizung sowie zur Erzeugung von Warmwasser sollen Erdgas, Sonnenenergie und/oder Wärmepumpen eingesetzt werden.

Begründung

Laut Umweltvorsorge-Atlas des Umlandverbandes Frankfurt handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich, der mit Emissionen im Bereich 340 und 560 t CO₂/Jahr aus Heizung von Wohngebäuden einen sehr hohen Wert aufweist. Die Energie für die Gebäudeheizung stammt zu ca. 30 % aus Heizöl und zu ca. 70 % aus Erdgas. Aufgrund der verdichteten Bebauung ist im Planungsgebiet ein besonderer Handlungsbedarf diesbezüglich gegeben. Daher sollte zur Minderung des CO₂-Ausstoßes und anderer Schadstoffe der Ausschluß der genannten Energieträger erfolgen.

d) Sammeln oder Verwendung von Niederschlagswasser oder Verwenden von Grauwasser gemäß § 87 Abs. 2 Nr. 3 HBO

Auf Dach- und Terrassenflächen anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken zu sammeln. Hierzu wird für alle Baugrundstücke die Errichtung von Sammelbecken (Zisternen) festgesetzt. Ihr Mindestfassungsvermögen wird auf wenigstens 50 l/qm zu entsorgender Dachfläche beziffert. Ein Überlauf ist in einen ausreichend dimensionierten Sickerschacht vorzusehen. Das gespeicherte Wasser ist für gärtnerische Zwecke zu nutzen bzw. zur möglichen Brauchwassernutzung heranzuziehen.

Bei der Errichtung der Versickerungsschächte sind die entsprechenden technischen Vorschriften, sowie die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zwischen Versickerungsschacht und (Nachbar-) Gebäude zu berücksichtigen.

Begründung

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers und dessen Verwendung für gärtnerische Zwecke stellt einen Beitrag zum schonenden und sparsamen Umgang mit dem unvermehrten Naturgut Wasser dar. Die vorzusehende Versickerung dient der Vermehrung des nutzbaren Grundwasseraufkommens.

Weiterhin soll angestrebt werden, Niederschlagswasser von befestigten und versiegelten Flächen möglichst vollständig dem Boden wieder zuzuführen. Dies dient einerseits teilweise als Ausgleich für die Versiegelung und andererseits der Entlastung von Kanalisation und Kläranlage. Befestigte Flächen, von denen die potentielle Gefahr einer Boden- und/oder Grundwasserverschmutzung ausgeht, werden hiervon ausgeschlossen.

Entwässerung/Abwasserentsorgung

Alle Grundstücke des Baugebietes sind bereits an bestehende Kanäle angeschlossen. Im generellen Entwurf, zugestimmt durch den RP Darmstadt mit Az. V11-79f04/01-F- ist diese Fläche entsprechend berücksichtigt und generell nachgewiesen.

Die Niederschlagsableitung entspricht den a.a.R.d.T. bei der Mischwasserbehandlung. Der Nachweis nach dem Smusi-Verfahren wurde durch den Abwasserverband Oberes Erlenbachtal geführt. Danach sind im OT Friedrichsdorf keine Sanierungsmaßnahmen vorgesehen.

Durch das Baugebiet ist eine Verschlechterung der Gewässergüte nicht zu befürchten.

Die Kläranlage wird durch den Abwasserverband Oberes Erlenbachtal betrieben. Die Stadt Friedrichsdorf ist Mitglied des Abwasserverbandes.

Energieversorgung/-einsparung

Das Plangebiet ist mit Erdgas erschlossen, daher bietet sich der Einsatz von Erdgas für die Heizung und Warmwasserversorgung, unterstützt durch die Nutzung regenerativer Energien wegen seiner geringen Emission gegenüber Erdöl und Festbrennstoffen be-

Energieversorgung/-einsparung

Das Plangebiet ist mit Erdgas erschlossen, daher bietet sich der Einsatz von Erdgas für die Heizung und Warmwasserversorgung, unterstützt durch die Nutzung regenerativer Energien wegen seiner geringen Emission gegenüber Erdöl und Festbrennstoffen besonders an. Die Versorgung mit Gas ist nach Aussicht der Gaswerke grundsätzlich gesichert.

7. Belange der Erschließung

· Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird von außen durch die Wilhelmstraße, die Hugenottenstraße und die Bahnstraße erschlossen. Diese Straßen fallen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 126.

Am Dienstag, dem 7. Februar 1995, wurde im Auftrag der Stadt Friedrichsdorf eine Verkehrszählung für den Knotenpunkt Wilhelmstraße/Bahnstraße durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Zählung weisen darauf hin, daß dieser Knotenpunkt ohne Lichtsignalanlage bereits heute keine wesentlichen Leistungsfähigkeitsreserven mehr aufweist. Die Bebauungsplanung nimmt hierauf Rücksicht, indem eine Ausfahrt aus dem Plangebiet über die Bahnstraße nicht erforderlich wird.

· Innere Erschließung

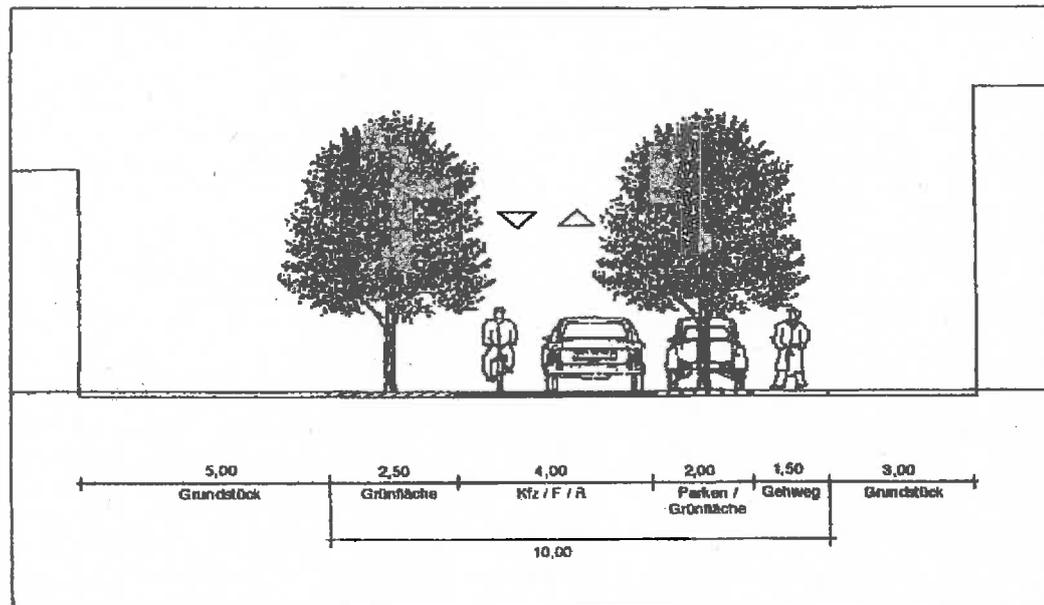
Um den Planzielen gerecht zu werden (maßvolle Nachverdichtung, sinnvolle Flächennutzung) muß der innere Bereich des Plangebietes über eine neue Planstraße erschlossen werden. Diese Straße soll auf Höhe der Landgraf-Friedrich-Straße in die Wilhelmstraße und auf Höhe des Flurstücks Nr. 68 in die Bahnstraße einmünden.

Die Planstraße ist durchgängig für einen Zwei-Richtungsverkehr ausgelegt. Um eine zusätzliche Belastung des Knotenpunkts Wilhelmstraße/Bahnstraße zu vermeiden, sollte jedoch auf Höhe des Rathauses ein Ausfahrtverbot in Richtung Bahnstraße angeordnet werden. Dadurch können (im Gegensatz zu einer vollständigen Ein-Richtungsregelung für die Planstraße) alle Grundstücke des Plangebiets insbesondere den Innenbereich mit der größten Nachverdichtung über den Knotenpunkt Wilhelmstraße/Landgraf-Friedrich-Straße/ Planstraße erreicht und verlassen werden.

Um eine hohe Attraktivität für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer und als Aufenthaltsfläche zu gewährleisten, ist für die Planstraße vorgesehen, daß Fußgänger und Radfahrer die Fahrbahn mitbenutzen können. Der Querschnitt orientiert sich am Regelquerschnitt für den Straßentyp AS3 nach EAE 85¹ und ist in Bild 1 dargestellt:

¹ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, Ausgabe 1985.

Bild 1: Regelquerschnitt der Planstraße



• Tiefgaragenein- und ausfahrten

Die notwendigen Stellplätze der im Mischgebiet entstehenden Nutzungen sind in Tiefgaragen unterzubringen, sofern dies der Bebauungsplan nicht anders festsetzt.

Danach werden die Tiefgaragen der Bereiche „6“, „7“ und „8“ an die Planstraße in hinreichender Entfernung zu den Einmündungen in die Wilhelmstraße und Bahnstraße angebunden (Einfahrten und Ausfahrten).

Die Zufahrt zur Tiefgarage des Bereiches „5“ kann wahlweise von der Planstraße oder von der Hugenottenstraße ausgehen. Die zugehörige Ausfahrt ist an die Planstraße anzubinden, wenn eine wesentliche Erhöhung der derzeitigen Stellplatzzahl vorgenommen wird.

Die heutige Zufahrt zur Tiefgarage des Rathauses von der Bahnstraße bleibt bestehen. Die heutige Ausfahrt entfällt durch den Bau der Planstraße. Übergangsweise ist die bestehende Einfahrtrampe auch als Ausfahrt zu benutzen (gegebenenfalls mit Signalsteuerung). Bei Planung der Tiefgarage des Bereiches „5“ können gemeinsame Ein- und Ausfahrten mit der Tiefgarage des Rathauses hergestellt werden.

8. Belange der technischen Infrastruktur

Wasserversorgung/Löschwasserversorgung

Für den sparsamen Umgang mit Wasser hat die Stadt Friedrichsdorf ein Förderprogramm für Zisternen erstellt. Dieses wird in den städtischen Neubaugebieten sehr stark genutzt. Weiterhin wird auf wassersparende Techniken hingewirkt. Beide Maßnahmen, Zisternenbauprogramm und wassersparende Techniken haben trotz steigender Einwohnerzahlen zu einer Senkung des Gesamtwasseraufkommens geführt. Aus diesen Einsparungen kann der tägliche Mehrverbrauch von rund 10 m³/d im Baugebiet gedeckt werden. Für das Plangebiet wird eine zusätzliche Einwohnerzahl von ca. 100 Einwohnern angenommen.

Die Versorgung des Baugebiets erfolgt aus dem Ortsnetz Friedrichsdorf, Stadtteil Friedrichsdorf. Das eigengeforderte Wasser wird in den Anlagen Talstraße und Wasserwerk II aufbereitet.

Aufgrund der günstigen Lage im Wald liegt im Rohwasser nur eine mittlere Belastung mit CO₂ vor, die in den vorhergenannten Aufbereitungsanlagen entfernt wird.

Wie aus den regelmäßigen Untersuchungsberichten ersichtlich ist, liegen die Rohwasserbelastungen aus Pestiziden, Schwermetallen und Nitraten unter der Nachweisgrenze bzw. unterhalb der Grenzwerte der Trinkwasserverordnung.

Das gesamte Baugebiet ist bereits erschlossen. Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Nachverdichtung ergibt sich keine wesentliche Druckveränderung im Netz.

Sanierungsmaßnahmen sind für das Baugebiet nicht erforderlich.

Das Baugebiet liegt nicht in einem Gebiet für Grundwassersicherung, nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet und nicht in einem Heilquellenschutzgebiet.

Die Löschwassermenge ist für die vorhandene Bebauung gesichert. Durch die Nachverdichtung im Baugebiet tritt keine Erhöhung der Löschwassermenge ein.

9. Belange der Grünordnung

Eingriffsregelung

Gemäß §4 HENatG muß zum Bebauungsplan Nr.126 ein Landschaftsplan erstellt werden. Dieser beschreibt den derzeitigen Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung und die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.

9.1. Darstellung und Einordnung der Bestandssituation

9.1.1 Lage des Planungsgebietes

Naturräumlich ist Friedrichsdorf dem nördlichen "Main-Taunus-Vorland" zuzuordnen und liegt somit im Übergangsbereich zwischen der "Untermainebene" und dem "Hohen Taunus". Das Bearbeitungsgebiet befindet sich innerhalb des Ortskerns in direkter Angliederung an den historischen Straßenzug der Hugenottenstraße.

9.1.2 Geländeform

Das Bearbeitungsgebiet liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von 200 m üNN. Großräumig fällt das Gelände um etwa 13 m von Südwesten nach Nordosten auf eine Länge von etwa 200 m ab. In das vorhandene Relief wurden infolge größerer Bauvorhaben drei größere Ebenen eingeschnitten, wobei die so entstandenen Höhensprünge teils mit Stützmauern (Bereich Rathaus) oder mit Böschungen abgefangen wurden (Bereich Sporthalle und Tennisplatz).

9.1.3 Klima

Friedrichsdorf wird durch seine Lage im Vordertaunus auch bei austauscharmen Wetterlagen durch Tal- und Hangabwindssysteme vom bewaldeten Taunuskamm durchlüftet. So ergeben sich relativ immissionsfreie Luftverhältnisse. Es sei jedoch darauf hingewiesen, daß die genannten positiven Effekte des Luftaustausches naturgemäß mit zunehmender Bebauungsdichte abnehmen. Weiterhin zeichnet sich das Stadtgebiet aufgrund seiner naturräumlichen Lage durch ein sehr mildes Klima mit nur mäßiger Spätfrostgefahr aus (Wärmestufe 9, Grenzklima für Erwerbssweinbau).

9.1.4 Lärm

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist das Gebiet dem Straßenverkehrslärm der angrenzenden Straßen ausgesetzt.

Weitere Emissionsquellen für Verkehrslärm stellen die im Nordwesten in ca. 210 m Abstand verlaufende B 455 und die im Südwesten (50 m Abstand) vorbeiführende Höhenstraße dar.

Gemessene Werte:

am Tag	6-22 Uhr	65-70 dB (A)
in der Nacht	22-6 Uhr	55-60 dB (A)

Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen weist darauf hin, daß gegen die Straßenbaulastträger der B 455 und L 3057 keine Ansprüche auf Lärmschutz bestehen.

9.1.5 Boden

Der Boden, Taunusrand-Hanglehm, wurde durch jahrzehntelange Bautätigkeit stark umgeformt, so daß davon ausgegangen werden kann, daß eine natürliche Bodenzonierung lediglich fragmentarisch vorkommt.

Aufgrund des geringen Schluckvermögens der Lehm- und Tonschichten ist eine Versickerung größeren Ausmaßes im Gebiet nicht sinnvoll.

Es kann davon ausgegangen werden, daß im Plangebiet Grundwasser in für Hochbauten bedeutsamer Weise nur als Schichtenwasser und erst ab einer Tiefe von mehr als 5 m ansteht. Im Gebiet der ehemaligen Zwiebackfabrik Pauly kann Schichtwasser in 3-4 m Tiefe auftreten.

Altlasten sind in diesem Gebiet laut Umweltvorsorge-Atlas nicht bekannt. Allerdings ist durch die im Baugebiet vorhandenen Zwiebackfabriken eine Bodenbelastung nicht gänzlich auszuschließen. Daher erfolgt auf dem Planblatt ein entsprechender Hinweis.

9.1.6 Wasserhaushalt

Ein großer Teil des Geländes ist durch wasserundurchlässige Weg-, Hof-, Park- und Dachflächen völlig versiegelt. Das Regenwasser wird in die Kanalisation abgeführt und trägt nicht mehr zur Grundwasserneubildung bei. Durch die Zuleitung in Bäche und Flüsse wird hier jedoch die Hochwassergefahr erhöht.

9.1.7 Bisherige Nutzung

Im Nordosten des Geländes befindet sich das Rathaus der Stadt Friedrichsdorf mit der angeschlossenen Tiefgarage und größeren, völlig versiegelten Stellplatzflächen. Einige kleine Flächen öffentlichen Grüns sind von Bäumen überstanden.

In Richtung der Wilhelmstraße schließt sich historische Hofhausbebauung mit gewachsenen Gärten an. Dominierend sind hier 'nicht heimische' Koniferen.

Auf dem Gelände der evangelisch-methodistischen Kirche in der Wilhelmstraße 28 findet sich nur im rückwärtigen Teil ein schmales Abstandsgrün. Der Vorplatz ist mit Betonplatten belegt. Im Umfeld der Tennishalle sind große Flächen durch Betonpflaster versiegelt. Auf der sich anschließenden Böschung und in Randbereichen finden sich Ruderalflächen mit Sträuchern und Bäumen zweiter Ordnung.

Die denkmalgeschützte Zwiebackfabrik wird zur Zeit teilweise als Karosseriewerkstatt genutzt. In ihrem Vorfeld sind weite Teile völlig versiegelt. Im Westen schließen sich zwei denkmalgeschützte Villen mit ihren gewachsenen Gartenstrukturen an. Der gesamte übrige Bereich zwischen der ehemaligen Zwiebackfabrik und der Hugenottenstraße wird zur Zeit vorwiegend als Wohngebiet genutzt, jedoch findet man auch hier verschiedene Fabrikgebäude (z.T. stillgelegt), ein Restaurant, ein Hotel und andere Dienstleistungsbetriebe. Die Freiflächen sind zu ca. 40% voll versiegelt. Die anderen Flächen werden überwiegend als Hausgärten genutzt.

9.1.8 Wegeverbindungen / Erschließung

Von Nordost nach Südwest führt ein schmaler Fußweg durch das Gelände. Die Erschließung sämtlicher Grundstücke erfolgt peripher über die Hugenotten-, Wilhelm- und über die Bahnstraße. Die Wilhelmstraße stellt eine wichtige Verbindung zwischen dem südöstlich an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Stadtteil und den dortigen Einkaufszentren und Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone dar. Dem Fußweg kommt in seiner abgelegenen Form eher eine untergeordnete Bedeutung zu. Die Bahnstraße - als nordöstliche Begrenzung des Bearbeitungsgebietes- stellt eine zunehmend frequentierte Zuwegung zum Bahnhof und den neuen Stadtquartieren dar.

9.2 Planung

Erläuterung des geplanten Eingriffs

Das innerstädtische Gebiet soll nach der Stilllegung zweier größerer Zwiebackfabriken eine Umstrukturierung erfahren. Zum einen soll die bauliche Struktur entlang der peripheren Erschließungsstraßen geschlossen werden, zum anderen ist beabsichtigt, den Kernbereich des Quartiers durch Ausweisung von Bauflächen für Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung zu verdichten. Zur inneren Erschließung ist eine parallel zur Hugenottenstraße verlaufende Verkehrsfläche vorgesehen.

9.2.1 Konkrete Entwicklungsplanung

a) Planungsrechtliche Textfestsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und deren fachliche Begründung aus landschaftsplanerischer Sicht

· Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Eine Baumscheibe mit einer Größe von mindestens 10 qm ist zum Schutz offenzuhalten.

Der Sicherstellung der Gehölze kommt neben klimatisch-lufthygienischen Wirkungen (Temperaturabsenkung, Luftfeuchteanreicherung, Schadstoffbindung etc.) und der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion sowie der besonderen Lebensraumfunktion für Tier- und Pflanzenwelt vor allem eine stadtgesterische Bedeutung zu (Orientierung, Identifikation, Maßstäblichkeit).

· **Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Schaffung durchgrünter Bereiche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Die Grundstücksfreiflächen sind gemäß der festgesetzten Prozentzahlen (dazu Kapitel 8.2. der textlichen Festsetzungen) zu bepflanzen und zu unterhalten.

Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern trägt der städtebaulichen Forderung zur Vermehrung des Grünanteils im innerstädtischen Raum Rechnung.

Den Gehölzen kommt neben klimatisch-lufthygienischen Wirkungen (Temperaturabsenkung, Luftfeuchteanreicherung, Schadstoffbindung etc.) und der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen besondere Lebensraumfunktion für Tier- und Pflanzenwelt zu.

· **Dachbegrünung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB, sonstige Bepflanzung**

Unterirdische Dachflächen sind entsprechend der festgesetzten Prozentzahlen (dazu Kapitel 8.3. der textlichen Festsetzungen) dauerhaft mit einer bodendeckenden Pflanzung intensiv zu begrünen:

Die Dachbegrünung zielt hauptsächlich auf die deutliche Vermehrung des Grünanteils im bebauten Bestand als sogenanntes flächiges Grün in der zweiten Ebene ab. Hinzu kommen die klimatischen Verbesserungen sowie der Beitrag zur Rückhaltung und Verzögerung anfallender Niederschläge. Von Bedeutung ist auch der Erholungswert nutzbarer Dachgärten im Wohn- oder Arbeitsumfeld.

· **Fassadenbegrünung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB, sonstige Bepflanzung**

Pro angefangene 10 m Gebäudeumfang sind je 2 Kletterpflanzen oder Spalierobst zu setzen.

Bei oberirdischen Garagen sind alle freistehenden Wandflächen dauerhaft zu beranken.

Fassadenbegrünung dient vor allem der Anreicherung des Grünanteils im Siedlungsbereich. Neben den positiven Wirkungen auf die Stadtökologie und bauphysikalischen Positivwirkungen (Energiehaushaltung) sind vor allem auch die gestalterischen Wohlfahrtswirkungen des Fassadengrüns hervorzuheben.

Begrenzung der Bodenversiegelung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die, für Lager- und Arbeitsflächen, Terrassen und Wege zulässige Befestigung darf die entsprechenden festgesetzten Prozentzahlen (dazu Kapitel 8.5 der textlichen Festsetzungen) nicht überschreiten:

Durch die Reduzierung der Bodenversiegelung sollen auf möglichst vielen Flächen die natürlichen Luft-Boden-Wasser-Austauschvorgänge erhalten bleiben. Der Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen soll minimiert werden. Gleichrangige Ziele sind die Erhaltung und Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate, die Regulierung von Hochwasserabflüssen und die Erweiterung des innerstädtischen Anteils klimatisch wirksamer Ausgleichsflächen.

9.3 Flächenbilanz

Für diese Baumaßnahme werden die vorhandenen Flächen gemäß der hier vorliegenden Flächenbilanz wie folgt verändert:

FLÄCHENBILANZ MIT NUTZUNGS-/BIOTOPTYPEN lt. Schlüssel	WERT- PUNKTE je m ²	FLÄCHENANTEIL (m ²) JE BIOTOP-/NUTZUNGSTYP		BIOTOPWERT	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	VORHER	NACHHER
02.5000 Hecke-/Gebüschpflanzung standortfremd, Ziergehölze	23	529	0	12.167	0
04.120 *** Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot	26	133	133	3.458	3.458
04.110 *** Einzelbaum einheimisch Obstbaum, standortgerecht	31	2.073	2.323	64.263	72.013
04.220 *** Baumgruppe nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exoten	28	120	120	3.360	3.360
04.210 Baumgruppe einheimisch, standortgerecht, Obstbäume	33	301	0	9.933	0
10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	3	12.459	4.728	37.377	14.184
10.530 Schotter-, Kies-, Sandflächen	6	2.647	4.604	15.882	27.624
10.710 Dachfläche nicht begrünt	3	15.247	15.247	45.741	45.741
10.715 Dachfläche nicht begrünt mit Regenwasserversickerung	6	0	8.039	0	48.234
10.743 *** Fassadenbegrünung	13	0	648	0	8.424
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, (kleine öffentliche Grünflächen, arten- u. strukturarme Hausgärten)	14	16.012	13.679	224.168	191.506
Gesamt		49.521	49.521	416.349	414.544
BIOTOPWERTDIFFERENZ				1.805	
				= 0,43 %	

Allgemeiner Hinweis zur Berechnung

Berechnung der Bäume:

Vorhandene Bäume Radius gemäß Plan (Realzustand)

Berechnung der Fassadenbegrünung:

Länge der begrünten Wand multipliziert mit 0,50 m (= Stärke nach 3 Jahren)

Anmerkung zum Biotopwertverfahren:

Die Listenbewertung erfolgte nach der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) (GVBl. II 881-41) für das Land Hessen vom 9. Februar 1995.

Hrsg.: Hessisches Ministerium für Landentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz.

9.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Sinne der **Vermeidung von Eingriffen** in Natur und Landschaft ist die innerstädtische Nachverdichtung gegenüber einem weiteren Landschaftsverbrauchs als durchaus positiv zu bewerten. Auch die Festsetzungen zur Begrenzung des Flächenverbrauchs durch Versiegelung bezwecken die Vermeidung einer Bodenverschwendung als beste vorsorgende Umweltstrategie. Weiterhin dienen die konkreten Erhaltungsgebote für Großbäume der Zielsetzung der Eingriffsvermeidung und somit letztlich dem Schutz und Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen.

Um die Folgewirkungen der innerstädtischen Nachverdichtung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten, sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden (**Minimierungsgebot**). Hierzu zählen die Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen (Tiefgaragen) genauso, wie die vorgesehenen Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses bei gleichzeitiger Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate.

Die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs (**Ausgleichsmaßnahmen**) wurden durch Festsetzungen zur Schaffung neuer Grünstrukturen vorgenommen. Hierbei sind sowohl die vertikale Begrünung der Gebäudeflächen, als auch die Pflanzgebote für Laubbäume und Sträucher anzuführen.

In der vorliegenden Landschaftsplanung spiegelt sich die Absicht wieder, eine Rechtsgrundlage zu schaffen, die die Ausprägung der funktionalen Grundstücksnutzung regelt und dabei die Funktionen des Naturhaushaltes weitgehend erhält.

Zwar ist die unter 9.3 dargestellte Flächenbilanzierung kein Instrument, das für die Bauleitplanung entwickelt wurde. Sie kann jedoch einen Anhaltspunkt für den Umfang des vorbereitenden Eingriffes und den Erfolg der im B-Plan festgesetzten landschaftsplanerischen Regelungen liefern.

Das Anhörungsverfahren hat dazu geführt, daß zur Erhaltung von Sträuchern, Bäumen und Grünanlagen Baugrenzen verschoben wurden. Weiterhin wurde die Festlegung erhaltenswerter Bäume bzw. Baumgruppen erweitert. Nach der erforderlichen Neuberechnung der Flächenbilanz gelingt nun nahezu ein vollständiger (rechnerischer) Ausgleich (99,57%) im Gebiet selbst. Insgesamt trägt hierzu der Umstand bei, daß viele Flächen bereits bebaut oder anderweitig (großflächige Hofanlagen) nahezu vollständig versiegelt sind.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind wie folgt erforderlich.

Im Zuge der Umsetzung der für die innere Erschließung notwendigen Planstraße wird das Grundstück mit der Flurstücksnummer 68 weitgehend als öffentliche Verkehrsfläche „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Auch die südöstlichen Teile der Grundstücke mit den Flurnummern 67/3 und 66, der Flur 5 sowie ein Teilbereich des Flurstückes 51/1, Flur 6 sind als öffentliche Verkehrsfläche „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Das Flurstück 51/1 wird durch den Verlauf der Planstraße in drei selbständig bebaubare Grundstücke zerschnitten.

Die den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechende Neuordnung der Grundstücke im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs, hervorgerufen durch die Festsetzung der Planstraße, sollte durch freihändigen Erwerb der Grundstücke angestrebt werden. Ist ein freihändiger Erwerb nicht möglich, sind die notwendigen Grundstücksregelungen gemäß §§ 80 ff. BauGB durchzuführen.

11. Kosten

Der Stadt Friedrichsdorf entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 126 lediglich Kosten für den Erwerb und den Ausbau der 4.125 qm umfassenden öffentlichen Verkehrsfläche und deren Begrünung. Ein Ausbau dieses vorgesehenen Bereiches mit Kanalisation und Straßenoberfläche ist mit Kosten von ca. 150 DM pro qm anzusetzen und pro Straßenbaum 3x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm sind rd. 700 DM angenommen.

Dadurch entstehen Kosten in Höhe von ca. 648.000 DM für den Straßenausbau inkl. Baumbepflanzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Stadt Friedrichsdorf
Bauverwaltungs- und Planungsamt
Dezember 1995

STADT FRIEDRICHSDORF - Der Magistrat - Stadtplanungs- und Hochbauamt

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 „Hugenottenstr./Wilhelmstr.“

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.09.04 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 126 „Hugenottenstr. / Wilhelmstr.“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 des BauGB insoweit zu ändern, dass die im Plangebiet festgesetzte neue Fahrstraße zwischen Bahnstraße und Wilhelmstraße eine geringere Erschließungsfunktion (teilweise Fuß- und Radweg) erhält sowie eine Erweiterung der im Erhaltungsbereich liegenden Zwiebackfabrik Praum ermöglicht wird:

I. Straßenänderung

Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist der Neubau einer ca. 10 m breiten Straße enthalten, die von der Bahnstraße über das Gelände des Rathauses (Tiefgarage), führt und im weiteren Verlauf über das Gelände der ehem. Zwiebackfabrik Stemler im rechten Winkel an die Wilhelmstraße anbindet. Die Straße sollte die Bezeichnung „Eduard-Desor.Straße“ erhalten. Neben der hinteren Erschließung der Grundstücke hatte die Straßenplanung den Gedanken, einen auf dem Stemler-Gelände vorgesehenen „Festplatz“ zu erschließen.

Schon während der Endphase der Bebauungsplanung kristallisierte sich heraus, dass ein solcher Platz mit einer intensiven öffentlichen Nutzung nur schwer zu realisieren sein wird. Zum einen, weil diese Nutzung im Innenstadtbereich zu unvermeidbaren Störungen führen würde, zum anderen, weil die darunter vorzusehende Tiefgarage nicht tief genug abgesenkt werden kann, da Fels vorherrscht. Dadurch kommt es zwangsläufig zu einem starken Bruch in der Geländegestaltung (Tiefgarage zur Erdgleiche ca. 3 m Höhendifferenz), die sich zu einer Nutzung entsprechend des ursprünglichen Gedankens nicht eignet.

In 2001 wurde mit den Eigentümern der Fa. Stemler ein Erschließungsvertrag zum Bau der, auf deren Grundstück im Bebauungsplan Nr. 136 „Hugenottenstraße/Wilhelmstraße“ festgesetzten Verkehrsflächen geschlossen. Im Zusammenhang mit der Bebauung eines Teils des Stemler-Areals hatten die Eigentümer angefragt, ob die Möglichkeit bestünde, die „Eduard-Desor-Straße“, die im Bebauungsplan Nr. 126 „als „öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesen ist, als Privatstraße zu belassen.

Zur Frage, in wie weit das allgemeine öffentliche Interesse an dem Bau einer Straße in den Hintergrund treten könnte, sind folgende Fakten zu berücksichtigen:

1. Die Erörterungen zu einem evtl. Umlegungsverfahren mit den Anliegern an der Wilhelmstraße - einschl. der evang.-meth. Gemeinde - ergaben, dass sie an einer hinteren Erschließung nicht interessiert sind.
2. Eine überschlägige Schätzung der Baukosten für das erforderliche Brückenbauwerk über der Tiefgaragenausfahrt des Rathauses beläuft sich auf ca. 350.000 €. Darüber hinaus müsste die Ausfahrt entfallen, was wiederum technischen Aufwand (Rückbau, Ampelanlage etc.) und Nutzungseinschränkungen der Tiefgarage mit sich brächte.
3. Der Vorbescheid für die auf dem Gelände des „Lindenhof“ geplante Seniorenwohnanlage beinhaltet eine Erschließung, die auf die Benutzung der „Desor-Straße“ verzichtet. Auch neuere Überlegungen zur Bebauung des Lindehof-Areals gehen von einer ausschließlichen Anbindung an die Hugenottenstraße aus
4. Die städtebaulich vorgesehene Durchwegung des Geländes könnte auch durch öffentlich-rechtliche sowie grundbuchrechtliche Geh- und Fahrrechte garantiert werden.
5. Der „Festplatz“ als wesentliches Merkmal der früheren inneren öffentlichen Erschließung wird nicht gebaut.

Dies alles führt zu der Einschätzung, dass die Errichtung der Straße in der im Bebauungsplan enthaltenen Ausgestaltung, zumindest im Bereich zwischen Bahnstraße und Stemler-

STADT FRIEDRICHSDORF - Der Magistrat - Stadtplanungs- und Hochbauamt

Gelände, nicht sinnvoll ist. Anstelle dessen bietet sich für die Nord-Süd-Achse die Schaffung eines ca. 2 – 3 m breiten Fuß- und Radweges an.

Bei Verzicht des Baues im unteren Bereich hätte wiederum die im Bebauungsplan dargestellte Fahrstraße von der Wilhelmstraße auf das Stemler-Gelände nur noch die Funktion einer Grundstückszufahrt, wie sie in anderen Wohnanlagen häufig anzutreffen sind. Damit ist die Notwendigkeit des Baus und der Unterhaltung einer öffentlichen Erschließungsstraße nicht mehr gegeben.

Es bleibt das städtebauliche Interesse an einer Fuß- und Radwegebeziehung. Dieses wird durch ein Geh- und Fahrrecht (Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit auf der verbleibenden privaten Verkehrsfläche und zwischen dieser und der Bahnstraße durch Festsetzung gesichert.

II. Erweiterung Zwiebackfabrik „Praum“

Die Eigentümer der Zwiebackfabrik PRAUM, Hugenottenstraße 43 – 45, haben die Absicht, im hinteren Bereich ihres Grundstückes eine Halle anzubauen. Die überbaubare Fläche sowie die Ausnutzung, die im Bebauungsplan festgesetzt ist, lassen dies jedoch nicht zu.

Die Zwiebackfabrik Praum liegt im „Erhaltungsbereich“ des Bebauungsplanes. Städtebaulich soll die Gebäudestruktur der Hugenottenstraße erhalten werden. Dieser grundsätzliche Erhaltungsgedanke soll thematisch auch die letzte noch arbeitende und im Familienbesitz befindliche Zwiebackfabrik erfassen. Für die Aufrechterhaltung des Betriebes ist die Halle erforderlich.

Daher sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes so abgeändert werden (verschieben der Baugrenze, Erhöhung Ausnutzung nur für Zwiebackfabrik), daß der Bau der Halle zulässig wird. Bezüglich der Ausnutzungswerte wird im Bebauungsplan die Ausnahme-Regelung aufgenommen, dass im Erhaltungsbereich (Erhaltungssatzung) des B-Planes die Ausnutzungswerte bis zur Ausschöpfung der festgesetzten Baugrenzen („Baufenster“) überschritten werden können.

Planungsverfahren:

Da durch die Änderung die Grundzüge des Gesamtplanes nicht berührt werden (Wegebeziehung als Planziel bleibt erhalten, dem Erhaltungsgebot der Erhaltungssatzung wird nachgekommen), soll diese im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgenommen werden. Für die Beteiligung der Öffentlichkeit soll neben der Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange ein Offenlegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft:

Ein Eingriff wird durch die Änderungsplanung nicht vorbereitet. Der Entfall der Straße wirkt sich positiv auf die Bilanz der durch den B-Plan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft aus. Die zusätzlich ausgewiesene Bebauung findet auf bereits versiegelten Flächen statt, die bereits im seinerzeitigen Aufstellungsverfahren Gegenstand der Abwägung waren.

Eine Umweltprüfung ist wegen der Geringfügigkeit nicht erforderlich und wird insofern nicht durchgeführt.

Friedrichsdorf, November 2004

Änderungsinhalt:

Betroffen ist ausschließlich das Anwesen „Hotel Lindenhof“, Hugenottenstr. 49/49 (Gemarkung Friedrichsdorf, Flur 5, Flst. 72, 73 und 66) – Bereich „5“ des Bebauungsplanes.

Im Südosten (Bereich „Gehrecht/Gängelchen“) und Nordwesten (Bereich „alter Eingang Hugenottenstr.“) des Anwesens sollen die **Baugrenzen** ausgeweitet werden (s. Plan). Die Forderung nach „30 öffentlichen KFZ-Stellplätzen in einer Tiefgarage“ entfällt.

Ausgangslage und Zielsetzung:

Grundlage für die Bebauungsplanfestsetzungen im Bereich „5“ des B-Planes (Betriebsgrundstück Hotel/Gaststätte „Lindenhof“) war die im Jahre 1995/96 bestehende Absicht, das Areal mit einem Seniorenwohnheim zu bebauen. Dies wurde durch die Eigentümer verworfen. Das Hotel und die Gastronomie sollen nunmehr erhalten und neu aufgestellt werden.

Um diese - bereits eingeleitete - Entwicklung zu erleichtern, wollen die Betreiber des Hotels „Lindenhof“ ihren Wohnsitz an die Betriebsstätte verlegen. Daher planen die Eigentümer im hinteren Bereich des Grundstückes die Errichtung von zwei zweigeschossigen Einfamilienwohnhäusern.

Die Zufahrt und Andienung des Hotels erfolgt hauptsächlich über Teile des städtischen Rathaus-Grundstückes. Bei der Erweiterung des Lindenhofes im Jahre 1981 wurde mit dem Hotel-eigentümer eine Vereinbarung zivilrechtlicher Natur geschlossen sowie in Form von Baulasten fixiert, dass sich der Hotel-Eigentümer, als Gegenleistung für die in Anspruch genommene Zufahrtsfläche, verpflichtet, seinen Hotel-Parkplatz durch Besucher des Rathauses mitbenutzen zu lassen.

Bei Aufstellung des B-Planes im Jahre 1996 fand diese Vereinbarung mit der Forderung, 30 öffentliche Stellplätze nachzuweisen, Eingang in die Bebauungsplanfestsetzungen. Wegen der (durch die geplante Seniorenwohnanlage) weitgehenden Überbauung des Grundstückes war die einzige Möglichkeit zum Nachweis der notwendigen Stellplätze die Errichtung einer Tiefgarage, was ebenfalls im B-Plan festgesetzt wurde.

Im Hinblick auf die derzeitigen Nutzungsabsichten wäre eine Aufrechterhaltung dieser Forderung nicht nur bezüglich der Anfahrbarkeit die schlechtere Variante; sie wäre auch unverhältnismäßig. Insofern soll zugunsten der oberirdischen Errichtung von der Tiefgaragenfestsetzung abgesehen werden.

Wenngleich der Bebauungsplan dem **Wohnhausbau** grundsätzlich nicht entgegen steht, ist bei der von Seiten der öffentlichen Nutzung zu bevorzugenden Errichtung von 30 oberirdischen KFZ-Stellplätzen die Einhaltung der derzeitigen Baugrenzen sinnvoll nicht möglich. Gemeinsam mit den Eigentümern wurde ein Konzept erarbeitet, das eine klare Zonierung der einzelnen Bereiche vorsieht. Danach können 30 Kfz-Einstellplätze entstehen, die öffentlich gut anfahrbar sind. Gleichzeitig erhält das Wohngrundstück eine beruhigte Randlage.

Die optimierte Anordnung der Nutzungen auf dem Grundstück bringt eine Verschiebung der Wohngebäude über die derzeitige südöstliche Baugrenze hinaus mit sich. Da die modifizierte Planung dem öffentlichen Wohl dient, sollen die Baugrenzen entsprechend in einem Änderungsverfahren angepasst werden. Dies ist städteplanerisch unproblematisch, da die maßgebliche südöstliche Baugrenze durch die Planung einer 10 m breiten Straße begründet war. Dies war bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 2004 aufgegeben worden.

Im Zuge dieser Änderung soll ebenfalls die Baugrenze im Bereich des alten Einganges (nordwestlich) auf das bestehende Grenzgebäude zurückgenommen werden, da dieses dort – entgegen den ursprünglichen Planungen – verbleiben soll.

Nachbarschutz:

Die Festsetzung von Baugrenzen hat bekanntermaßen keine nachbarschützende Wirkung. Insofern wird durch deren Erweiterung Nachbarschutz – etwa im Bezug auf die Nachbarn Rathaus, Zwiebackfabrik Praum oder evangelisch-methodistische Kirche – nicht berührt. Auch die beschriebene Anordnung der oberirdischen Stellplätze hat keine Auswirkungen, da nur Flächen betroffen sind, die heute schon Stellplatz- bzw. Garagenflächen sind.

Umweltauswirkungen:

Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich durch die Änderung nicht, da die Vergrößerung des Baufensters mit einem Verzicht auf die fast vollständige Unterbauung des Areals mit einer Tiefgarage kompensiert wird.

Friedrichsdorf im Juli 2007