Begründung zum Bebauungsplan Nr. 207 "Pfingstweide"

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die in diesem Gebiet begonnene Bebauung zu ordnen und sie zukünftige Planung durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung zu regeln.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung, durch eine gesetzliche Umlegung die erforderliche Straßenfläche sicherzustellen.

Das Baugebiet soll vorwiegend in gemischter Bauweise bebaut werden. Entlang der Bundesbahnlinie bis zum Wasserschutzgebiet ist Gewerbegebiet vorgesehen und im Anschluss daran allgemeines Wohngebiet.

Die für die Erschließung entstehenden Kosten belaufen sich auf ca. 300.000,- DM.

Abschrift

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung
des B-Planes Nr. 207 "Pfingstweide", Stadtteil Köppern

Die Firma Rühl AG ist Eigentümer des Gewerbegrundstückes Quellenweg 5 im Stadtteil Köppern, auf dem eine Zweigstelle des Werkes betrieben wird. In erster Linie werden dort Chemikalien gemischt und abgefüllt. Die angelieferten Rohmaterialien lagern z. Z. in der befestigten Freifläche des Werksgeländes. Dies ist brandschutz- und abwassertechnisch bedenklich.

Auf Betreiben des Wasserwirtschaftsamtes in Zusammenwirken mit dem Regierungspräsidium Darmstadt beabsichtigt nun die Firma Rühl, die Freiflächen in Form einer Halle zu überdachen sowie entsprechende unterirdische Betonauffangwannen zu errichten.

Diesem Vorhaben steht allerdings der Bebauungsplan, der eine Grundflächenzahl von 0,4 festsetzt, entgegen, da diese Zahl mit der bestehenden Bebauung bereits ausgeschöpft wurde.

Die geplanten Hallen erreichen im 1. Bauabschnitt eine GRZ von rd. 0,6 und mit dem 2. Bauabschnitt eine GRZ von 0,65. Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschoßflächenzahl von 0,8 wird nicht überschritten.

Die Vorhaben sind nicht nur aus Sicherheitsgründen zu begrüßen; auch bauplanungsrechtlich bestehen an diesem Standort gegen eine Verdichtung in bezug auf die Grundflächenzahl keine Bedenken.

Mit der Festsetzung "Gewerbegebiet (GE)" wollte die Stadt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1972 den damals schon bestehenden verkehrsgünstig gelegenen Gewerbestandort (Bahn, B 455) sichern. Obwohl sich die Bebauung, die im Bebauungsplan ringsum mit "Mischgebiet" bzw. "Gewerbegebiet" vorgesehen war, etwas anders entwickelt hat, kann dieser Standort auch nach heutigen planungsrelevanten Kriterien vertreten werden.

Dies fällt um so leichter, als sich das Grundstück der Firma Rühl auf einer "Insel" befindet, die ringsum von Straßen umgeben ist und insofern keinen direkten Nachbarn besitzt. Südwestlich schließt ohnehin lediglich das Bahngelände an.

Insofern ist gerade für dieses Grundstück eine höhere Verdichtung bezüglich der bebauten Grundstücksfläche vertretbar. Aus sicherheitstechnischen Gründen ist die Freifläche schon heute bis nahezu 100 % versiegelt.

Aus alledem ergibt sich, daß durch die Anpassung des Bebauungsplanes im Wege der vereinfachten Änderung die Grundzüge der ehemaligen Planung nicht berührt werden.

Es sollte allerdings mit der Bebauungsplananpassung bezüglich der Grundflächenzahl keine Erhöhung der zulässigen Baumasse in Form einer generellen Erhöhung der Geschoßflächenzahl einhergehen.

/2

Zur langfristigen Sicherung als gewerblicher Standort und der sich z. T. bei gewerblichen Nutzungen aus öffentich-rechtlichen Forderungen ergebenden zusätzlichen Geschoßflächen, sollte jedoch ein Spielraum in der GFZ von 10 % eingeplant werden, von dem allerdings nur in begründeten Einzelfällen (mit dem Einvernehmen der Stadt Frdf.) im Wege der Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB Gebrauch zu machen ist.
Um die damit mögliche Baumasse zu begrenzen, sollte eine maximale Traufhöhe mit aufgenommen werden.

Ferner sorgt eine Festlegung, daß mindestens 10 % der Freifläche zu bepflanzen ist, für ein Mindestmaß an Grünfläche.

Der Bebauungsplan soll daher mit folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt werden:

"**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** für das mit max. zweigeschossiger Bauweise festgesetzte Gewerbegebiet (GE).

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB:

1. Die mittlere Traufhöhe eingeschossiger Bauten wird auf max. 6 m, zweigeschossiger Bauten auf max. 8 m festgelegt.

2. Mindestens 10 % der Grundstücksfläche ist als bepflanzte Fläche herzustellen und zu unterhalten.

Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

1. Soweit städtebaulich vertretbar, kann eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 insoweit zugelassen werden, als die Geschoßflächenzahl von 0,8 nicht überschritten wird.

2. Soweit städtebaulich vertretbar, kann eine Überschreitung der Geschoßflächenzahl um bis zu 10% zugelassen werden."

Es wurde bewußt von einer generellen Anhebung der im Bebauungsplan dargestellten GRZ/GFZ abgesehen und der Ausnahmeweg des § 31 Abs. 1 BauGB gewählt. So hat der Plangeber (Stadt Friedrichsdorf) bei einer evtl. Weiterveräußerung und Neubebauung des Grundstücks erneut die Möglichkeit, nach städtebaulichen Kriterien zu entscheiden, ob von der neuaufgenommenen Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht werden kann.

Friedrichsdorf, Januar 1995

Begründung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207 „Pfingstweide“, Gemarkung Köppern

---

Die Stadt Friedrichsdorf besitzt zwischen dem mehrgeschossigen Wohnhaus Dreieichstaße 34 und den Bahngleisen im Ortsteil Köppern ein Grundstück, auf dem sich eine Wassergewinnungsanlage (Schürfung) befand. Der Brunnen wird seit über 10 Jahren nicht mehr benutzt; das Wasserrecht für die Entnahme von Grundwasser ist erloschen.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 207 „Pfingstweide“. Die Gemeinde Köppern hatte seinerzeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1971 irrtürmlicher Weise für das Grundstück die Festsetzung „W-Wasserschutzgebiet“ gewählt, ohne daß es eine hierfür erforderliche Rechtsverordnung gab. Daher handelt es sich bei diesem Grundstück nicht tatsächlich um ein Wasserschutzgebiet.

Für das brachliegende Grundstück soll nun eine bauliche Nutzung ermöglicht werden, in dem es mit einer Baugrenze und der Gebietsbestimmung „MI-Mischgebiet“ versehen wird. Eine Festsetzung als „allgemeines Wohngebiet“ wird wegen der umliegenden Emittenten (Gewerbegebiet, Bahn) nicht für sinnvoll gehalten. Für den Bebauungsrahmen sollen die selben Festsetzungen gelten wie im übrigen „Mischgebiet“ des Bebauungsplanes.

Der im Bebauungsplan nördlich an dem Grundstück entlang führende Weg wurde zwar im Kataster hergestellt, in der Realität ist er jedoch nicht vorhanden. Tatsächlich führt dieser Weg entlang der Bahntrasse auf die Dreieichstraße. Dem soll der Plan ebenfalls angepaßt werden.

Eingriff in Natur und Landschaft

Das Grundstück stellt sich im Moment als Wiese dar. Das Pumpenhaus wurde entfernt. Im Untergrund liegen diverse Wasser- und Abflußleitungen sowie eine Gasleitung. Die Schachtbauten (Stahl-/Betonkonstruktionen) sind oberirdisch sichtbar und müssen ebenfalls entfernt werden.

Lediglich an der Dreieichstraße stehen drei jüngere Eichenbäume, die aufgrund ihres Stammumfanges nicht unter den Schutz der städt. Baumschutzsatzung fallen. Sie liegen zudem innerhalb der nicht überbaubar vorgesehenen Fläche. Von daher ist eine Beseitigung nicht zwingend. Allerdings könnten an deren Stelle Zufahrten und sonstige Grundstücksanlagen erforderlich sein Bei Bauantragstellung soll grundsätzlich auf deren Erhalt geachtet werden. Sollte dies nicht möglich sein, wird eine entsprechende Ersatzpflanzung gefordert werden.

Insgesamt erlaubt die Bebauungsplanänderung keine größere Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, als die zulässige bisherige Nutzung als Pumpstation mit den entsprechenden Aufbauten (Pumpenhaus, überirdische Schachtbauten). Daher wird auf eine weitergehende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Da die Grundzüge des Bebauungsplanes von dieser Änderung nicht berührt werden, soll sie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden zur Änderung gehört; maßgebliche Bedenken ergaben sich nicht.

Beteiligung Träger öffentlicher Belange:

Im einzelnen gingen folgende Stellungnahmen ein:	(Fettdruck = Behandlungsergebnis)
1. Regierungspräsidium Darmstadt	Keine Bedenken.
2. Hess. Landesbahn	Keine Bedenken, wenn sichergestellt ist, daß die Entwässerung der Bahntrasse in den Kanal sichergestellt ist. **Die Entwäss. wird sichergestellt.**

3. AfE, E-Werk Bad Homburg	Keine Bedenken.
4. Umlandverband Ffm.	Keine Bedenken, FNP wird entsprechend angepaßt.
5. Mainova	Keine Bedenken.
6. DeTeImmobilien (Telekom)	Keine Bedenken.
7. Hochtaunuskreis, Untere Wasserbehörde	Keine Bedenken.
8. Hochtaunuskreis, Kreisplanung, Controlling	Anregungen: a) Erhalt der heckenartigen Grünstruktur. **Wird beim Wegeausbau berücksichtigt.** b) Sicherung und Erhalt der drei Eichen entlang der Dreieichstr. sowie weitere Anpflanzungen. **Die Eichenbäume befinden sich außerhalb der überbaubaren Fläche. Allerdings könnten sie dennoch die beabsichtigte Bebauung beeinträchtigen. Daher soll im Rahmen der Eingriffs/ Ausgleichsberechnung bei Bauantragstellung ein Ersatz erfolgen, ohne daß dies jedoch im Bebauungsplan explizit festgelegt wird. Im Baugenehmigungsverfahren soll auf den weitgehenden Erhalt und - erforderlichenfalls - auf geeigneten Ersatz geachtet werden.** c) Erhalt der Eschen am Bahndamm. **Dem wird gefolgt. Die Eschen werden beim Wegeausbau gesichert.**

Das **Staatliche Umweltamt** beim Regierungspräsidium Darmstadt hat keine Stellungnahme abgegeben.

Bürgerbeteiligung:
Im Rahmen des Änderungsverfahrens bestehen zur Beteiligung der Bürger grundsätzlich zwei Möglichkeiten. Entweder die Unterrichtung der für betroffen gehaltenen Bürger oder die förmliche Offenlegung nach § 3 Abs. 2 des BauGB.

Um einen größtmöglichen Kreis anzusprechen und damit die Gefahr einer versehentlichen Nichtbeteiligung zu vermeiden, wurde der Änderungsplan öffentlich ausgelegt.

Die Offenlegung wurde in der Zeit vom 15. Mai bis 15. Juni durchgeführt. Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Anlage:
Änderungsplan

Friedrichsdorf im August 2000