

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 213 "Spießfeld"

Unter Beachtung der Forderungen des § 1 Bundesbaugesetz neue Fassung - BBauG n. F. - hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedrichsdorf am 22. Juli 1977 beschlossen, für ein Teilgebiet der Stadt Friedrichsdorf, Gemarkung Köppern, Teile aus Flur 20 und 21 einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Spießfeld", Arbeitsnummer 213, aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken im Gebiet der Stadt Friedrichsdorf.

Das Gebiet "Spießfeld" ostwärts der B 455 - Ortsdurchfahrt Köppern - in einer Größe von ca. 6,5 ha wird zurzeit zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt.

Es befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Schienenweg - Bahnhof Köppern. Die Anbindung an den Straßenverkehr ist voll vorhanden.

Die Planung sieht eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit bis zu 2-geschossiger Bebauung vor. Sie stellt eine sinnvolle Abrundung der Wohnbebauung und somit auch der Ortsrandbildung des Stadtteils Köppern in südostwärtiger Richtung dar.

Die Erschließung des Baugebietes ist im Wesentlichen durch die Weiterführung der aus dem umgebenden Wohngebiet einmündenden Straßen bestimmt. Die Gesamtkosten der Erschließung sind mit ca. DM 1.625.000,- überschläglich ermittelt.

Der Bebauungsplan wird als Grundlage für eine Baulandumlegung dienen. Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem vom Regierungspräsidenten in Darmstadt mit Verfügung vom 10.12.1975 genehmigten Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet der Stadt Friedrichsdorf entwickelt. Der Plan berücksichtigt die zwischen Gärtnerweg und Spießfeld festgelegte Grünzone und die Überleitung zum Waldgebiet mit erforderlichem Waldabstand.

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch die Eigengewinnung des Stadtteils gesichert. Soweit erforderlich, kann durch Zufuhr aus der Mitgliedschaft und den Lieferverträgen des Wasserbeschaffungsverbandes Taunus in späterer Zeit die Verbrauchsmenge ergänzt werden. 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.

Für die Versorgungseinrichtungen liegen generelle Entwürfe vor bzw. sind sie wegen der Fusion zur neuen Stadt Friedrichsdorf neu in Bearbeitung. Im Investitionsplan der Stadt sind die Versorgungs- und Erschließungsmaßnahmen für den Bebauungsplan vorgesehen. Sie werden dem Ablauf entsprechend im Haushaltsplan jeweils veranschlagt und finanziert.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG n. F. erfolgte aufgrund Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 22.7.1977 mittels Bürgerinformationsveranstaltung am 15.12.1977. Anschließend wurde allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung (Anhörung) auf die Dauer von 2 Wochen, und zwar vom 19.12.1977 bis einschließlich 11.1.1978 gegeben. Als wesentliches Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung bleibt festzuhalten, dass die Erarbeitung des Entwurfs auf der Grundlage des vorgelegten Bebauungsvorschlages IIc erfolgte. Auf den einhellig vorgetragenen Wunsch nach einer überwiegend dem Wohnen vorbehaltenen Bebauung basieren die Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Baunutzungsverordnung neue Fassung - BauNVO n. F. - für das allgemeine Wohngebiet, um hier im Rahmen der gebotenen Abwägung die städtebauliche Zielsetzung für das Planungsgebiet zu sichern. Eine über die Ausnutzungswerte des Entwurfs hinausgehende bauliche Nutzung konnte nach eingehender Abwägung mit den städtebaulichen Zielsetzungen für dieses Gebiet und dem Ergebnis der Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 BBauG n. F. nicht aufgenommen werden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG n. F. und gleichzeitige Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden erfolgte mittels Rundschreiben vom 19.5.1978. Im Wesentlichen erbrachte diese Beteiligung eine Übereinstimmung mit den Planungsvorstellungen der Stadt, wobei von Seiten der Landschaftsplanung ein verstärktes

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 213 "Spießfeld"

Eingehen auf Belange der Begrünung gefordert wurde. Dies wurde durch die Hess. Landesanstalt für Umwelt und das Amt für Landwirtschaft und Landentwicklung Usingen vorgetragen. Die Bedenken und Anregungen wurden weitgehend in den Textfestsetzungen des Entwurfs berücksichtigt. Dies gilt auch zur Frage des Waldabstandes (Eingabe Hess. Forstamt Bad Homburg).

Mit Schreiben vom 4.8.1978 an den Regierungspräsidenten in Darmstadt hat die Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz in Darmstadt darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet in der Flächenschutzkarte von Hessen (Auflage 1977) als freizuhaltende, offene Fläche wegen Bedeutung für Klima, Arten- und Biotopschutz, Erholungs- oder Landschaftsbild dargestellt ist. Im Gegensatz dazu ist diese Fläche im "Regionalen Raumordnungsplan" als Siedlungsfläche ausgewiesen. Die Bezirksdirektion bat um Klarstellung, welchem Plan Vorrang einzuräumen ist. Der "Regionale Raumordnungsplan" stellt eine Konkretisierung der Flächenschutzkarte dar. Dieser Plan ist am 19.9.1972 von der Landesregierung als sachlicher und räumlicher Teilplan I festgestellt worden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Friedrichsdorf ist gemäß § 1 Abs. 4 BBauG n. F. diesem "Regionalen Raumordnungsplan" angepasst. Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan "Spießfeld" beruht deshalb auf gesetzmäßigen Grundlagen. Die Stadtverordnetenversammlung hat daher in ihrer Sitzung am 13. Oktober 1978 den Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gemäß § 2a Abs. 6 BBauG n. F. gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs "Spießfeld" mit Textfestsetzungen, Gestaltungsvorschriften und Begründung erfolgte in der Zeit vom 20. November 1978 bis einschließlich 21. Dezember 1978. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Rundschreiben vom 1. November 1978 durchgeführt. Von allen Trägern öffentlicher Belange wurden ausnahmslos Stellungnahmen abgegeben. Die Prüfung der von den Trägern öffentlicher Belange sowie von privaten Beteiligten (Bürgern) vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 16. März 1979.

Im Wesentlichen wird hierbei eine Übereinstimmung mit den Planungsabsichten der Stadt festzustellen. Die wiederum vorgebrachten Anregungen des Amtes für Landwirtschaft und Landentwicklung Usingen hinsichtlich einer intensiveren Eingrünung des gesamten Baugebietes konnten keine Berücksichtigung finden. Die Erfahrungen gleichgelagerter Baugebieten für die keinerlei Festsetzungen zur Begrünung in der Satzung enthalten waren, haben gezeigt, dass die Eingrünung von den Bauherren in hohem Maße vorgenommen wird. Für die städtischen Flächen trifft dies ohnehin zu. Die Stadtverordnetenversammlung war daher der Auffassung, dass eine noch über die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf hinausgehende Reglementierung, die Bereitschaft zur Befolgung von Vorschriften nicht fördern würde.

Die wiederum vorgetragenen Bedenken der Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz Darmstadt gegen die Ausweisung des Baugebietes "Spießfeld" unter Hinweis auf die Flächenschutzkarte wurden erneut mit der Begründung im Vorverfahren zurückgewiesen. Weitere Bedenken bzw. Anregungen der Bezirksdirektion hinsichtlich einiger Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf wie Frage Waldabstand, Festsetzungen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie Festsetzungen von Baugrenzen, Geltungsbereichsgrenzen etc. konnten nach eingehender Prüfung teilweise unter Bezug auf vorliegende Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie der bestehenden Situation als unbegründet zurückgewiesen werden bzw. in sinngemäßer Anwendung von § 13 BBauG Berücksichtigung finden. Zur Sicherung der gesamten Planungskonzeption mussten Forderungen des Ortsbeirates Köppern auf Änderung der Straßenführung (Verlängerung Studentenweg) sowie der baulichen Nutzung (Einzelhausbebauung) zurückgewiesen werden.

Zu der vom Ortsbeirat Köppern und einigen Bürgern im Verfahren erhobenen Forderung, zur Errichtung eines zweiten Kindergartens - so auch im Gebiet "Spießfeld" - war folgende Feststellung zu treffen:

"Die Stadt Friedrichsdorf ist bemüht, im Stadtteil 1 Köppern einen anderen Standort für einen zweiten Kindergarten auszuweisen. Außerdem werden in Gesprächen zwischen der

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 213 "Spießfeld"

Evangelischen Kirchengemeinde als Trägerin des zur Zeit vorhandenen Kindergartens Köppern sowie dem Landesjugendamt und der Stadt Lösungen erarbeitet, die eine kurzfristige Erhöhung des Angebotes an Kindergartenplätzen zur Folge haben werden. Es kann festgestellt werden, dass der derzeitige Bedarf an Kindergartenplätzen in Köppern einschließlich eines in den nächsten Monaten abzudeckenden Zuwachses infolge Zuzug etc. durch das bereits vorhandene Platzangebot im Kindergarten Köppern und die für eine Übergangsphase einzurichtenden Zwischenlösungen (Einrichtung von zwei zusätzlichen Nachmittagsgruppen etc.) aufgefangen werden kann. Im Übrigen ist die Stadtverordnetenversammlung der Auffassung, dass durch die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes "Spießfeld" die Ausweisung einer Kindergartenfläche dort nicht ausgeschlossen ist"

Weitere Bedenken von privater Seite zielten in erster Linie auf das nunmehr anlaufende bodenordnende Verfahren ab und waren daher zurückzuweisen. Zurückzuweisen war auch ein Vorschlag des Ortsbauernverbandes zur Streichung der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Fußwegeverbindung entlang der landwirtschaftlichen Fläche. Dieser Vorschlag war zurückzuweisen, da der abgrenzende Weg als Trennung zwischen Wohngebiet und landwirtschaftlicher Fläche dient. Evtl. später auftretende Schwierigkeiten und Behinderungen bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu den unmittelbar angrenzenden Wohnflächen wird damit entgegengewirkt. Außerdem ist dieser Weg als Verbindung zum Wegenetz des Erholungsgebietes "Spießwald" sinnvoll und notwendig.

Weitere Anregungen zur Änderung der Textfestsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der baulichen Gestaltung und Ausnutzung waren zur Sicherung der Planungskonzeption abzulehnen. Die Anregung auf Änderung der Textfestsetzung im Bebauungsplan über ölbetriebene Heizungsanlagen war aus folgenden Gründen zurückzuweisen:

Die Stadt Friedrichsdorf versucht hier im Rahmen der bestehenden gesetzlichen Möglichkeiten die bereits vorhandenen Emissionsbelastungen für die künftigen Bewohner und Anlieger des Gebietes "Spießfeld" und insbesondere für das unmittelbar angrenzende Erholungsgebiet "Spießwald" nicht weiter zu verschärfen. Damit folgt sie einer Forderung der Raumordnungsplanung, wonach bei der Energieversorgung für neue Siedlungsgebiete die Grundsätze der Luftreinerhaltung zu gewährleisten sind. Die Frage der Energieversorgung in Wohngebieten wird von der Stadt Friedrichsdorf bereits seit Jahren bei der Abgabe von Baugrundstücken durch privatrechtliche Auflagen im Sinne der vorstehenden Aussage gelenkt. Es ist daher nur konsequent, dass die jetzt von der neuen Gesetzgebung geschaffenen Möglichkeiten ausgeschöpft werden.

Nach erfolgter Behandlung der Bedenken und Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedrichsdorf am 16.3.1979 den Bebauungsplanentwurf "Spießfeld" in der Fassung März 1979 mit Textfestsetzungen und Gestaltungsvorschriften gemäß § 10 BauG n. F. als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde in der vorstehenden Fassung bestätigt

Friedrichsdorf, im März 1979

STADT FRIEDRICHSDORF

1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 213 „Spießfeld“

BEGRÜNDUNG

Entwurf

www.friedrichsdorf.de

1. Ausgangssituation

Bei der zur Änderung vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine im Bebauungsplan Nr. 213 „Spießfeld“ ausgewiesene „öffentliche Grünfläche“. Die Grünfläche liegt an der Straße Am Eschenhorst, zwischen den Wohnhäusern Nr. 8 und 10. Sie wird von einem Weg, der zum Waldrand führt, vom Haus Nr. 8 getrennt. Dieser Weg ist im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und entsprechend ausgebaut. Er dient dem Haus Nr. 8 als Erschließung. Das 741 m² große Grundstück stellt sich derzeit als Wiesenfläche dar, auf dem die Stadt in jüngerer Zeit zwei Obstbäume gepflanzt hat.

Bereits 1982 wurde erkannt, dass einer öffentliche Grünfläche in direkter Waldrandlage zum „Spießwald“ als Erholungsfläche kaum Bedeutung zukommt. Auch grenzen im Südosten an das Baugebiet großflächige Wiesen- und Ackerflächen an. Daher wurde es schon damals für zweckentsprechender gehalten, das Grundstück für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen.

Aus Gründen des Waldabstandes hatte seinerzeit die Bezirksdirektion für Forst und Naturschutz in Darmstadt und das Forstamt Bad Homburg sich allerdings gegen die Umwandlung ausgesprochen. Auch der Ortsbeirat Köppern hatte - ohne Begründung - widersprochen. Die beabsichtigte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde insofern damals aufgegeben.

Obwohl die Gründe des Waldabstandes schon seinerzeit wenig stichhaltig waren (Haus 8 trennt das Grundstück vom Wald), so ist heute festzustellen, dass der früher in der Bauordnung festgelegte Waldabstand von 35 m in der Gesetzesgrundlage gestrichen wurde. Daher hat in den vergangenen Jahren die Forstbehörde regelmäßig einer Bebauung in Waldrandnähe zugestimmt, wenn bestimmte Auflagen eingehalten werden.

2. Planung

Konzept

Die Fläche weist eine Größe von 741 m² auf mit einem für eine gleichmäßige Aufteilung sehr ungünstigen, dreieckigen Zuschnitt. Als günstigstes Konzept für Standardbaukörper (rechteckiger Grundriß) wird die Bebauung mit einem Doppelhaus angesehen, welches - versetzt angeordnet - von der Straße Am Eschenhorst erschlossen wird (Norderschließung). Die günstigste Hausbreite stellt sich mit ca. 8 m ein, weil damit für die westliche Doppelhaushälfte noch ein zweiter (erforderlicher) KFZ-Stellplatz im Norden des Grundstückes möglich wird. Die Tiefe der Baukörper kann dann bis zu 15 m betragen, soweit sie nicht durch die GRZ beschränkt wird.

Teil des planerischen Konzeptes ist aber auch, von den Standardbauformen gegebenenfalls abzuweichen und der architektonischen Phantasie nur die notwendigen Grenzen zu setzen.

Bauweise

Der Doppelhaustyp wurde gewählt, da dies eine Bebauung ist, die der Nachbarbebauung am weitesten entgegenkommt. Eine Reihenhauszeile wäre nicht typisch für diesen Bereich, der eher sogar von Einzelhäusern geprägt ist. Es befindet sich direkt gegenüber das Doppelhaus Spießfeldstraße 38 und 40, welches das Einfügen der hier geplanten Bebauung unterstreicht. Eine Einzelhausbebauung wird aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Da durch die Dreiecksform des Grundstückes ein starker Versatz bei Doppelhaushälften notwendig wird, können Probleme bei der bauordnungsrechtlichen Beurteilung (Grenzab-

stände) nicht ausgeschlossen werden, da möglicherweise die Deckungsgleichheit der beiden Haushälften gefordert werden könnte.

Als Bauweise wird daher die von der Baunutzungsverordnung zugelassene „abweichende Bauweise“ gewählt und die Zulässigkeit der einseitigen Grenzbebauung - natürlich nur innerhalb des durch die Baugrenzen beschriebenen Baufensters - festgesetzt, um von vornherein Zweifel am planerischen Willen der Stadt Friedrichsdorf auszuräumen.

Baugrenze

Analog der Festsetzungen auf den Nachbargrundstücken dieses „Bebauungsblocks“ kann mit dieser Art der Bebauung die Baugrenze von 2 m zur Straße - wie auf den Nachbargrundstücken – berücksichtigt werden. Schon aus technischer Hinsicht (Abstützung Straße bei Aushub) ist ein Abstand von 2 m sinnvoll. Auch die im derzeitigen B-Plan festgesetzte Bautiefe von 15 m kann grundsätzlich für das Grundstück übertragen werden.

Art und Maß der Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan Spießfeld setzt Art der Nutzung mit "WA" - Allgemeines Wohngebiet, die zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit II, als Maß der zulässigen Nutzung eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,8 für den gesamten Geltungsbereich fest. Diese Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der Änderung übernommen.

Eine Ausnahme im Bebauungsplan bilden die am Waldrand gelegenen Grundstücke Am Eschenhorst 10 und folgende. Für letztere wurde wegen der tiefen im Waldabstand liegenden Gartenbereiche eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Wegen der großzügigen Grundstückszuschnitte mit über 800 m² wurde die Geschößzahl auch auf I und die GFZ auf 0,3 beschränkt. Eine solche Beschränkung ist für das ungünstig geschnittenen Dreieck des jetzigen Änderungsbereichs nicht geeignet und würde eine sinnvolle Verwertung behindern.

Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Spießfeld" bleiben unverändert und auch hier gültig.

3. Umweltauswirkungen

Das neu geplante Grundstück ist ein Wiesengrundstück, auf dem sieben, größtenteils junge Bäume stehen. Hinsichtlich seiner natürlichen Funktionen, aber auch der Bedeutung für Freizeit und Erholung wird die Fläche wegen der geringen Ausdehnung als wenig bedeutsam bewertet.

Insgesamt werden bis zu 30% der 741 m² überbaut. Die verbleibenden Flächen sind gem. textlicher Festsetzung zu 80% gärtnerisch anzulegen. Letztere sind hinsichtlich natürlichen Funktionen ähnlich zu bewerten, wie ein Wiesengrundstück. Als wesentlicher Eingriff verbleibt eine Versiegelung von bis zu 326 m². Da abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche Straßenbäume und Grünflächen in den Verkehrsflächen insbesondere im Rahmen von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen angelegt wurden, wird der Eingriff aufgrund der zusätzlichen Versiegelung als ausreichend kompensiert durch Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans angesehen.

Die auf dem Grundstück vorhandenen jungen Obstbäume sollen auf ein geeignetes Grundstück umgesetzt werden. Obwohl einige der Bäume in den nicht überbaubaren Bereichen stehen, ist nicht vorgesehen eine Festsetzung über die Erhaltung vorzunehmen, da einerseits nicht sicher ist, dass sie nicht im Bereich notwendiger Zufahrten stehen, andererseits es sich nur um relativ junge Bäume handelt, die ausreichend Ersatz in der Bepflanzung der Hausgärten finden.

4. Verfahren

Da die Grundzüge der Bebauungsplanung „Spießfeld“ durch die Herausnahme der relativ unbedeutenden Grünfläche nicht berührt werden, wird das vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes gewählt. Um Zeitverzögerungen zu vermeiden, soll der Änderungsbeschluss und Satzungsbeschluss des Änderungsbebauungsplanes in einer Sitzung erfolgen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll nach § 3 Abs. 2 BauGB im August 2006 durchgeführt werden.

Friedrichsdorf im September 2006