

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 224 „Wohngebiet am Farnbach“**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.07.2004 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 203 „Im Rödgesfeld“, Gemarkung Köppern, im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) insoweit zu ändern, dass auf der Fläche des ehemaligen Festplatzes (Gemarkung Köppern, Flurstücke 384, 385 teilweise und 273/4 teilweise) eine Wohnbebauung ermöglicht wird. Im Verfahren stellte sich heraus, daß der Bebauungsplan wegen Fehler bei der Veröffentlichung seinerzeit nicht wirksam zustande gekommen ist. Insofern ist die beschlossene Planaufstellung als „Änderung“ nicht möglich.

Gleichwohl ist es möglich, den Änderungsentwurf, da er gegenüber der erfolgten Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB unverändert geblieben ist, als eigenständigen Bebauungsplan zu beschließen. Daher wurde die Bezeichnung des Planes – unter Beibehaltung sämtlicher Festsetzungen – in B-Plan Nr. 224 „Wohngebiet am Farnbach“ geändert.

### **1. Lage**

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteiles Köppern. Es wird im Osten begrenzt durch die Bebauung der Straße „Waldring“, im Süden durch die „Fritz-Beltz“-Turnhalle, im Osten durch den am Waldrand gelegenen Fußweg zur Turnhalle und im Norden durch die Straße „Zum Köpperner Tal“.

### **2. Situation/Planungsanlaß**

Die Stadt Friedrichsdorf ist Eigentümerin des auch als „Schießplatz“ bekannten Festplatz-Grundstückes. Der ehem. Bebauungsplan „Im Rödgesfeld“, Gemarkung Köppern, wies die maßgebliche Fläche als „Festplatz (Fläche für den öffentlichen Bedarf)“ aus.

Es handelt sich hierbei um eine Wiesenfläche, die im derzeit gültigen Flächennutzungsplan teilweise als „Grünfläche - sonstige Freizeit- und Erholungsanlagen (z. B. Festplätze, Grillplätze etc.) und teilweise als Wohnbaufläche dargestellt ist. Dieser Platz wird seit vielen Jahren nicht entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Zweckbestimmung genutzt; allenfalls diente der Platz gelegentlich noch der vorübergehenden Unterbringung von Wanderzirkussen, was wegen ordnungsrechtlicher Probleme seit einigen Jahren nicht mehr zugelassen wird. Zur sinnvollen Verwendung ist nunmehr die Nutzung als Wohnbaufläche geplant.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Im Rödgesfeld“ sah den Ausbau des am Waldrand entlang führenden Fußweges in einer Breite von 10 m vor.

### **3. Planungsziel / Festsetzungen**

Das planerische Ziel der Bebauungsplanänderung ist, die nur noch selten genutzte und ansonsten brachliegende Fläche einer Wohnnutzung zuzuführen.

Im früheren Bebauungsplangebiet war innerhalb der Wohnbauflächen eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, was bei einer zweigeschossigen Bebauung einer Geschoßflächenzahl von 0,7 (alte Baunutzungsverordnung) entspricht. Diese relativ großzügige Grundflächenzahl ist jedoch nur in seltenen Fällen ausgenutzt worden. Daher soll zur Anpassung der Baukörper an die Bebauung des angrenzenden Gebietes max. eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 0,6 bei max. 2-geschossiger Bebauung zugelassen werden.

Wie ursprünglich im angrenzenden Wohngebiet „Waldring“ wird ferner die offene Bauweise und als Gebietscharakter „reines Wohngebiet (WR) festgelegt. Entsprechend des Aufstellungsbeschlusses

wird der Bereich ferner mit der Festsetzung „ED - nur Einzel- und Doppelhäuser/Kettenhäuser zulässig“, ergänzt, da eine riegelartige Reihenhausbauung der Umgebungsbebauung nicht entspräche. Hierbei soll auch ein „Kettenhaustyp“ als Haus, das mit einer Wand auf der Grundstücksgrenze errichtet wird und mit dem nächsten Haus nur über die angrenzende Garage (Kettenglied, s. Baugebiet „Am Römerhof“) verbunden ist, zulässig sein.

Der an der Straße „Zum Köpperner Tal“ im alten Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Verkehrsstreifen (derzeit teilweise Parkplatz-, teilweise Grünfläche) soll mit der Änderung des Bebauungsplanes teilweise aufgelöst und den Baugrundstücken zugeschlagen werden. Teilweise sollen dort jedoch auch noch öffentliche Stellplätze ermöglicht werden.

Der südlich am Grundstück entlanglaufende Fußweg war nicht Bestandteil der alten Bebauungsplanfestsetzungen. Er soll mit diesem B-Plan in einer Breite von ca. 2,50 m als öffentlicher Fußweg festgeschrieben werden, da er eine wichtige Fußwegebeziehung darstellt.

Die so verbleibende zu beplanende Fläche beträgt rd. 4.800 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der genannten Festsetzungen lassen sich auf dem Gesamtgelände ca. 13 Wohnhäuser verwirklichen.

#### **4. Erschließung**

Derzeit verläuft parallel zum Waldrand ein ca. 3,00 m breiter öffentlicher Weg mit wassergebundener Decke, der mit öffentlicher Straßenbeleuchtung versehen ist. Im (ehemaligen) Bebauungsplan Nr. 203 „Im Rödgesfeld“ war der Ausbau in einer Breite von 10 m festgesetzt. Im vorliegenden B-Planentwurf ist die Straße - da es sich bereits um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt - nicht enthalten. Die Aussagen hierzu sind daher nur nachrichtlich und sollen der Erläuterung dienen. Sie sind nicht Gegenstand der planerischen Abwägung.

Geplant ist, den Weg als ca. 4,50 m breite Fahrstraße auszubauen. Zur Schonung des Bewuchses und der Böschung des am Waldrand ebenfalls verlaufenden „Farnbaches“ wird auf den ehemals geplanten breiteren Ausbau verzichtet.

Die innere Erschließung des Grundstücks (voraussichtlich zwei Stichstraßen mit ca. 3,50 m Breite) soll privat geregelt werden. Eine Übernahme als öffentliche Straßenfläche ist nicht geplant. Weil die Lage der Stichwege sich den Bedürfnissen der Wohnbauplanung anpassen können soll, erfolgt keine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan.

Die entsprechenden Versorgungsleitungen verlaufen z. T. bereits in der Straße am Farnbach bzw. sollen künftig dort verlaufen. Bei der oberen Bauzeile an der Straße „Zum Köpperner Tal“ ist eine erschließungstechnische Anbindung von dort vorzunehmen.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Für die einzelnen Grundstücke wird eine Rückhaltung in Form von Rückhalte-Zisternen geplant, die auch baurechtlich festgesetzt werden sollen. Das Dachflächenwasser könnte über diese Rückhaltung zeitverzögert in den angrenzenden „Farnbach“ abgeschlagen werden. Für das Schmutzwasser, wie auch die Straßenentwässerung ist ein Anschluß an den Kanal in der Straße „Waldring“ vorgesehen. Für diese Entwässerungsplanung liegt mittlerweile eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde vor.

#### **5. Verkehr**

Wie bereits geschildert, sind nach den maßvollen Festsetzungen des Bebauungsplanes lediglich ca. 13 Wohneinheiten möglich. Der zu- und abfließende Fahrverkehr wird ausschließlich über die Straße „Zum Köpperner Tal“ erfolgen. Diese Straße ist bezüglich der Ausbaubreite ohne weiteres geeignet, den Ziel- und Quellverkehr aufzunehmen. Auch die nachfolgende Verknüpfung zu den überörtlichen Straßen lassen hinsichtlich der bestehenden Knotenpunkte keine spürbaren Belastungen erwarten.

Fußläufig ist das Grundstück – gerade unter Berücksichtigung des neu festgesetzten südlichen Fußweges – von allen Seiten gut angebunden.

Um in Waldrandnähe übermäßige Versiegelungen zu vermeiden, ist für den ruhenden Verkehr nur der gesetzliche bzw. satzungsgemäße Nachweis der Stellplätze auf den Baugrundstücken vorgesehen.

Öffentliche Parkplätze werden in der Straße „Zum Köpperner Tal“ nur in dem vorhanden Maße vor dem Baugrundstück (umgebaut und neu befestigt) zur Verfügung gestellt. Eine Bereitstellung von weiteren öffentlichen Flächen für das neue Baugebiet ist weder gesetzlich vorgeschrieben noch erwünscht, da der Versiegelungsgrad bzw. die Größe der befestigten Fläche nicht über Gebühr ausgedehnt werden soll. Öffentliche Parkplatzflächen stehen am unterhalb des Gebietes verlaufenden Wiesenweg (Entfernung ca. 150 m) zur Verfügung.

## **6. Bestehende Planungen**

Die Fläche ist

- im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsbereich Bestand“ dargestellt,
- im Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Frankfurt Region RheinMain teilweise als „Wohnbaufläche“ und teilweise als „Grünfläche sonstige Freizeit- und Erholungsanlagen“ dargestellt. Der Planungsverband Frankfurt ist derzeit mit der Aufstellung des neuen regionalen Flächennutzungsplanes betraut. Vor Inangriffnahme dieser Änderungsplanung wurde bezüglich der Vereinbarkeit mit den derzeitigen Flächennutzungsplanaussagen Kontakt aufgenommen. Es wurde bestätigt, dass aufgrund der geringen Flächengröße und der angrenzenden Wohnnutzung die Planänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Eine Anpassung der Darstellung erfolgt dann im Rahmen der Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes.
- nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Osttaunus“ (Verordnung vom 30.08.2002).

## **7. Naturschutz/Wald**

Aufgrund der Lage im Innenbereich und damit im Beurteilungsspektrum des § 34 BauGB ist nach § 21 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes eine Abwägung etwaiger Eingriffe in Natur und Landschaft nicht mehr vorzunehmen.

Die Stadt Friedrichsdorf hat im Randbereich des Grundstückes in den letzten Jahren eine Pflanzaktion mit insgesamt 17 sog. Geburtstags- und Hochzeitsbäumen durchgeführt. Die noch relativ jungen Bäume sollen im Frühjahr 2005 auf ein in räumlicher Nähe befindliches Grundstück am Wiesenweg unter Beteiligung der Baumpaten umgesetzt werden. Hierzu wurde mit den Beteiligten bereits eine Einigung gefunden.

Die im nördlichen Bereich befindlichen 3 größeren Kastanienbäume werden über eine Erhaltungsfestsetzung gesichert.

## **8. Umlegung/Grundeigentum**

Das Grundstück befindet sich ausschließlich im Eigentum der Stadt Friedrichsdorf. Es soll im Rahmen einer privaten Teilung in entsprechende Baugrundstücke aufgeteilt werden. Sodann werden die Baugrundstücke an private Bauherren einzeln veräußert. Eine öffentliche Umlegung ist nicht erforderlich.

## **9. Immissionen**

Immissionen sind in beachtlichem Maße für die zukünftigen Baugrundstücke nicht zu erwarten. Die Straße „Zum Köppler Tal“ ist keine Hauptverbindungsstraße, so dass deren Fahrbeziehungen schalltechnisch zu vernachlässigen sind. Auch die zweckentsprechende Nutzung der südlich befindlichen kleinen Turnhalle führt zu keinen Beeinträchtigungen beachtlichen Ausmaßes, da die Fahrbeziehungen über den Wiesenweg abgewickelt werden und Außenspielfelder nicht vorhanden sind.

## **10. Waldabstand**

Sofern durch Gebäude die Baumfallgrenze des angrenzenden Waldes unterschritten wird, sind von seiten der Bauherren entsprechende statische Maßnahmen zum Schutz vorzusehen. Hierauf ist in den entsprechenden Baugenehmigungsverfahren hinzuweisen. Ferner sollen in den Kaufverträgen entsprechende Erklärungen erfolgen. Auf dem B-Plan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

## **11. Bergbau**

Die Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Darmstadt weist darauf hin, daß in dem maßgeblichen Bereich ein Fundschacht für den Bergbau liegen könnte. Dies wird als Hinweis für evtl. erforderliche sicherheitstechnische (hauptsächlich statische) Maßnahmen im Bebauungsplan vermerkt und ebenfalls in die Kaufverträge übernommen.

Friedrichsdorf im Mai 2005