BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 312 "PETTERWEILER STRASSE/ RODHEIMER STRASSE" IN FRIEDRICHSDORF-BURGHOLZHAUSEN

1. AUSGANGSBEDINGUNGEN

1.1 Planungserfordernis und Zielsetzung

Die mit Baurecht ausgestatteten Flächen im Friedrichsdorfer Stadtteil Burgholzhausen sind weitestgehend ausgeschöpft. Nach der absehbaren Restbebauung im Bereich "Römerhof" gilt dies auch für die Gesamtstadt.

Für die Eigenentwicklung, d.h. für bereits in Burgholzhausen ansässige Bürger und Betriebe, sollen im Stadtteil selbst neue Bauflächen geschaffen werden. Die Entwicklung einer Mischbaufläche mit etwa je zur Hälfte Wohnungsbau und Gewerbebau zwischen Rodheimer Straße und Bahnlinie in einer Größe von ca. 1,2 ha soll der Auslagerung kleinerer Betriebe aus der Ortslage dienen. Eine ca. 3 ha große Wohnbaufläche zwischen Rodheimer Straße und Petterweiler Straße soll für die nachwachsende Generation die Möglichkeit bieten, im Stadtteil zu verbleiben.

Entsprechend der bestehenden Bebauung soll das Maß der Nutzung im Wohngebiet auf zwei Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss begrenzt werden. Bei freistehenden Wohnhäusern soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, bei Reihenhäusern eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 nicht überschritten werden.

1.2 Verfahrensablauf

Im März 1999 wurde eine Befragung der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich durchgeführt. Im Ergebnis (Rücklauf aller 41 Bögen) wollen ca. 60 % der Eigentümer auf dem Gelände selber bauen und zwar ca. 50 % freistehende Einzelhäuser; ca. 12 % möchten in einer Mischgebietsnutzung bauen.

Die Stadtverordnetenversammlung fasste am 18.02.1999 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit der in Kapitel 1.1 beschriebenen Zielsetzung. Zuvor hatte der Ausschuss für Bau-, Planungs- und Stadtentwicklung am 16.06.1998 die Erschließung des Baugebiets im Rahmen der Eigenentwicklung von Burgholzhausen für erforderlich gehalten. Aufgrund des geplanten Ausbaus des ÖPNV (Ausbau S-Bahnstrecke Friedberg) und der in Angriff genommenen Herstellung neuer Verkehrswege (Entlastungsstraße Friedrichsdorf, Ortsumgehung Ober-Eschbach, Ortsumgehung Ober-Erlenbach) wurde der Erschließung dieses Baugebiets die erste Priorität eingeräumt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich wird im Norden von der Bahnlinie, im Westen (nördlich der Rodheimer Straße) von den Parzellen 718/5, 717, 716, 712/2 und 707/1 und (südlich der Rodheimer Straße) von der Wohnbebauung an der Adalbert-Stifter-Straße, im Süden von der Petterweiler Straße begrenzt.

Im Osten wird er wie folgt begrenzt:

- Eine gerade Linie zwischen Rodheimer Straße und Bahngelände, die 55 m östlich der Wegeparzelle 847 im rechten Winkel vom Nordrand der Rodheimer Straße ausgeht.
- Eine gerade Linie zwischen dem o.g. Punkt am Nordrand der Rodheimer Straße in einem Winkel von 65° nach Süden bis zum Westrand der Wegeparzelle Nr. 842.
- 10 m entlang dem Westrand der Wegeparzelle Nr. 842, dann rechtwinklig über den Weg hinweg Richtung Südosten bis zum Schnittpunkt mit der Parzelle 664.
- Eine gerade Linie zwischen vorhergenanntem Schnittpunkt und der Petterweiler Straße, die in einem Winkel von 81° gegenüber der Ostgrenze des Flurstücks 240/22 an der Petterweiler Straße beginnt.
- Die Grenze des Flurstückes 657.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,7 ha.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im regionalen Raumordnungsplan von 1995 ist Friedrichsdorf als Mittelzentrum im Verdichtungsraum und als Standort der Wohnsiedlungsentwicklung mit einer Zuwachsfläche von max. 40 ha festgelegt.

Der Geltungsbereich liegt in einem größeren als Siedlungszuwachsfläche dargestellten Gebiet. Der unmittelbar im Nordwesten an den Geltungsbereich angrenzende Bahnhof ist als "Bahnhof im S-Bahnnetz" gekennzeichnet.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1988 ist entsprechend dem Aufstellungsbeschluss der Geltungsbereich nördlich der Rodheimer Straße als Mischbaufläche, der Bereich südlich der Rodheimer Straße als Wohnbaufläche dargestellt. An den Ostrand des Geltungsbereichs schließt landwirtschaftliche Nutzfläche an.

2.3 Landschaftsplan des UVF

Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan des UVF geht von der Darstellung des FNP (gemischte Baufläche nördlich der Rodheimer Straße, Wohnbaufläche zwischen Rodheimer und Petterweiler Straße) aus.

2.4 Bestehende Bebauungspläne und andere Ortssatzungen

Für den Bereich südlich des Geltungsbereichs jenseits der Petterweiler Straße besteht der Bebauungsplan Nr. 302 "Auf den Steinäckern", der Reines Wohngebiet mit zweigeschossigen Mehrfamilien- und Reihenhäusern festsetzt.

Weitere rechtskräftige oder im Verfahren befindliche Bebauungspläne bestehen im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld nicht.

Die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Friedrichsdorf von 1995 fordert zwei Stellplätze pro Einfamilienhaus und pro Wohnung mit einer Wohnfläche von mehr als 50 qm und einen Stellplatz pro Wohnung unter 50 qm sowie drei Abstellplätze für Fahrräder. Für Büro- und Verwaltungsräume allgemein ist ein Stellplatz je 30 m² Nutzfläche, davon 20 % für Besucher, und für Räume mit erheblichem Besucherverkehr ein Stellplatz je 20 m² Nutzfläche, davon 25 % für Besucher, jedoch mindestens drei Stellplätze erforderlich.

2.5 Fachplanungen

Für den Geltungsbereich wurde 1998 eine ökologische Bestandserhebung und Bewertung vom Büro Dr. Arneth, Bad Homburg erarbeitet.

Ebenfalls 1998 wurde von PTV-Systems, Karlsruhe eine Verkehrsuntersuchung für Friedrichsdorf angestellt, die auch für die beiden wichtigen Straßen im Geltungsbereich Prognosebelastungen erarbeitet hat. Ohne weiteren Straßenausbau zur Entlastung der Siedlungskerne wird im Prognose-0-Fall für das Jahr 2010 die K7 (Rodheimer Straße) mit ca. 11.200 Kfz/24 Stunden und die L3415 (Petterweiler Straße) mit ca. 3.400 Kfz/24 Stunden belastet sein. Beim wahrscheinlichen Planfall mit Straßenausbau werden auf der K7 nur noch ca. 4.100 Kfz/24 Stunden und auf der L3415 ca. 2.400 Kfz/24 Stunden fahren.

3. BESTAND

3.1 Lage des Geltungsbereichs und städtebauliches Umfeld

Der Geltungsbereich liegt am Ostrand des östlichen Stadtteils von Friedrichsdorf-Burgholzhausen südlich der S-Bahnlinie nach Frankfurt zwischen der Ortslage und dem Friedhof.

Im Nordwesten grenzt eine Kindertagesstätte an; der übrige Westrand wird von neuerer Wohnbebauung (freistehende meist zweigeschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser mit Satteldach) gefasst.

Im Süden grenzen ebenfalls meist zweigeschossige Wohnhäuser, teils auch viergeschossiger Miet- bzw. Geschosswohnungsbau an.

Im Südosten grenzen landwirtschaftliche Flächen, im Osten insgesamt Streuobstwiesen an das geplante Baugebiet an. In einem Abstand von nur ca. 60 m weiter im Osten liegt der Friedhof.

3.2 Gegenwärtige Nutzung im Geltungsbereich und baulicher Bestand

Der Geltungsbereich weist lediglich im nordwestlichen Teil an der Rodheimer Straße baulichen Bestand auf: das DRK-Heim, ein eingeschossiger Flachbau.

Mit Ausnahme einer Ackerfläche in der Südostecke des Geltungsbereichs besteht er im übrigen aus Streuobstwiesen, die allerdings teilweise auch gärtnerisch und zur Pferdehaltung genutzt werden.

3.3 Bestand Erschließung

3.3.1 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar an der Bahnlinie und S-Bahnlinie nach Frankfurt. Der in einem Abstand von ca. 50 m von der Nordwestecke des Gebiets entfernte Bahnhof ist jedoch derzeit kein S-Bahn-Haltepunkt. Der nächstgelegene ÖPNV-Haltepunkt ist die Bushaltestelle an der Kindertagesstätte in der Rodheimer Straße.

Im nördlichen Abschnitt wird das Gebiet von der K7, der Rodheimer Straße durchschnitten; im Süden wird es von der L3415, der Petterweiler Straße tangiert. Weiterhin liegen drei Wirtschaftswege im Geltungsbereich, die im Osten an den Friedhof, im Westen an die Adalbert-Stifter-Straße anschließen bzw. im Süden an die Petterweiler Straße. Diese Wege sind auch als Fuß- und Radwege nutzbar.

3.3.2 Stadttechnische Erschließung

In der Rodheimer Straße und Petterweiler Straße sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Gas vorhanden; u.a. liegt in der Petterweiler Straße eine 20 kV-Leitung. Die Kapazitäten reichen aus, um das geplante Baugebiet zu erschließen.

3.4 Umweltsituation

3.4.1 Naturräumliche Gliederung, Relief

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsraum "Friedberger Wetterau".

Das Gelände fällt von der Rodheimer Straße zur Petterweiler Straße um ca. 4,50 m ab.

3.4.2 Klima, Luft, Immissionen

Klimatische Verhältnisse lassen sich verschiedenartig beschreiben. Besonders planungsrelevant ist das standörtliche Klima mit seinen Wechselbeziehungen zwischen verschiedenartigen Flächen und deren Funktionen.

Im Streuobstbestand wurden (aus Messflügen) eine niedrige Abendtemperatur ($> 10^{\circ} \text{C}$) und eine geringe Abkühlung bis zum Morgen ($0 - 2^{\circ} \text{C}$) ermittelt. Abgeleitete Werte sind Umfang der Kaltluftproduktion und Intensität des Kaltluftabflusses. Die Kaltluftproduktion liegt im mittleren Bereich: Streuobstbestände: $5,0 - 5,5 \text{ m}^3/\text{m}^2/\text{h}$, Acker: $5,5 - 6,0 \text{ m}^3/\text{m}^2/\text{h}$. Der Kaltluftabfluss (in Abhängigkeit von der Geländegestalt und dem Temperaturhaushalt benachbarter Flächen) aus den Streuobstflächen ist stark aus den Randbereichen und schwach aus den Zentralflächen.

Für die Luftgüte wurde die NO₂-Belastung herangezogen und bewertet. Danach sind die Siedlungsflächen von Burgholzhausen sowie die Straße Burgholzhausen - Rodheim (relativ) mäßig bzw. gering belastet.

In der Gesamtbewertung für Klimaschutz und Luftreinhaltung wird für das Streuobstgebiet eine insgesamt mäßige Klimarelevanz festgestellt; diese resultiert aus:

- relevante Fläche bezüglich der Dynamik des Kaltluftabflusses (niedrigste Einstufung),
- Vorbelastung von höchstens mittlerer Relevanz,
- Empfindlichkeit gegenüber Störeinflüssen von höchstens mittlerer Relevanz,
- Eignung für Ausgleichswirkungen von höchstens mittlerer Relevanz.

Aus überörtlicher Sicht bedeutet dies, dass den Streuobstflächen keine besondere Schutzbedürftigkeit zuerkannt wird.

Für die Straßenverkehrsflächen wurden folgende Schallemissionen errechnet:

- Rodheimer Straße (zwei Abschnitte)	$\frac{6 - 22 \text{ Uhr}}{55 - 60/60-65 \text{ dB(A)}}$	$\frac{22 - 6 \text{ Uhr}}{50 - 55 \text{ dB(A)}}$
- Petterweiler Straße	55 - 60 dB(A)	45 - 50 dB(A)

Im Planungsgebiet wurden folgende Werte ermittelt:

- Gesamtgebiet	$\frac{6 - 22 \text{ Uhr}}{50 - 55 \text{ dB(A)}}$	$\frac{22 - 6 \text{ Uhr}}{-}$
- Siedlungs-/Straßenrand	-	45 - 50 dB(A)
- Innenbereich des Streuobstbestandes	-	40 - 45 dB(A)

Orts- und Straßenränder werden als indifferente Gebiete bewertet; der Innenbereich des Streuobstbestandes ist als Gebiet relativer Ruhe eingestuft.

Die Verkehrsemissionen liegen entsprechend dem Verkehrsaufkommen in niedrigen Bereichen und beeinträchtigen die Luftqualität nur geringfügig. Da Flechtenkartierungen (biometrische Methode zur Bestimmung der Luftqualität) nicht durchgeführt worden sind, lässt sich hierüber die Aussage über die Luftqualität nicht bestätigen.

3.4.3 Geologie, Bodenschutz und Altlasten

Das anstehende Gestein besteht aus nicht verfestigten pleistozänen Anwehungen. Die Gesteinsart ist Löss (tlw. kalkhaltig), die sich im Verlauf der Bodenentwicklung in Lösslehm umgewandelt hat.

Nach den gängigen Bodeneinteilungen handelt es sich bei der Bodenart um schluffig-feinsandigen, mit Humus angereicherten Boden und bei dem Bodentyp um Parabraunerde. Im Geltungsbereich haben Bodenart bzw. -typ keine Bedeutung bezüglich Seltenheit oder Archivfunktionen.

Bodenart bzw. -typ haben eine hohe Produktionsfunktion nur im Bereich der Ackerflächen entlang der Petterweiler Straße und eine geringe Lebensraumfunktion im gesamten Bereich.

Bodenart bzw. -typ haben eine sehr hohe Bedeutung für Regelungsfunktionen im natürlichen Wasser- und Stoffkreislauf. Bodenart bzw. -typ sind im Ackerbereich aktuell gering durch Wassererosion und im Streuobstwiesen- bzw. Weidenbereich sehr gering durch Wassererosion gefährdet. Bodenart bzw. -typ sind gering empfindlich gegen Einträge von Säuren bzw. Säurebildnern. Die Versauerungsgefährdung ist aktuell sehr gering.

Als Gesamtbewertung des Bodens nach Funktionen, Empfindlichkeiten und Belastungen wird herausgestellt:

- Hohe Empfindlichkeiten bzw. Belastungen liegen nicht vor.
- Hoher Grad der Regelungsfunktionen im Wasser- und Stoffkreislauf liegt vor (bei mittlerem [natürlichen] Schwermetall-Hintergrundgehalt), d.h. bei einer Nutzungsänderung sind besondere Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich der Regelungsfunktionen erforderlich.

Zu Altlasten liegen keine Erhebungen vor.

3.4.4 Wasserhaushalt, Gewässer, Grundwasserschutz

Ergänzend zur sehr hohen Bedeutung des Bodens für Regelungsfunktionen im natürlichen Wasserkreislauf wird die Aussage der Versickerungskarte mitgeteilt.

Die Sickerwasserbildung unterhalb der durchwurzelten Bodenzone einschließlich Grundwasserzehrung wird mit 225 - 300 mm/a (225 - 300 l/m²/a) als jährliches Mittel für den Zeitraum 1978 bis 1983 angegeben. Innerhalb des Gebietes des Umlandverbandes Frankfurt gilt dieser Wert als geringes bis mittleres Potential für die Grundwasserneubildung. In Verbindung mit den guten Filtereigenschaften des Bodens (keine Versauerungsgefahr) und der relativ geringen mittleren jährlichen Niederschlagsmenge (um 650 mm/a) ist die Versickerungsrate von Niederschlagswasser aus örtlicher Sicht jedoch von mehr als geringer bis mittlerer Bedeutung.

Natürlich stehende oder fließende Gewässer sind nicht vorhanden.

Für die Flächen zwischen Rodheimer und Petterweiler Straße werden zwei Empfindlichkeitsstufen für die standörtliche Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers angegeben:

- geringe standörtliche Verschmutzungsempfindlichkeit im südlichen Bereich (ausgenommen die Ackerflächen) der Bebauungsplan-Fläche,
- mittlere standörtliche Verschmutzungsempfindlichkeit auf den Ackerflächen des südlichen Bereiches sowie auf den Streuobstflächen des nördlichen Bereiches.

Wird bezüglich Regenwasserversickerungsfähigkeit nach Vorliegen des Bodengutachtens ergänzt.

3.4.5 Biotop- und Artenschutz

In der Gesamtbewertung werden die Kriterien

- Seltenheit/Häufigkeit,
- Rote Liste der Biotoptypen des UVF-Gebiets,
- Lebensräume und Landschaftsbestandteile gemäß § 23 HENatG,
- Regenerationspotential sowie
- Entwicklungspotential

zu einem Gesamtwert der Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz verknüpft.

Die Bebauungsplan-Fläche wird aufgrund der oben genannten Kriterien

- stellenweise als "bedeutend",
- stellenweise als "wertvoll",
- zum größten Teil als "besonders wertvoll"

eingestuft.

Alle Flächen mit "Streuobst auf Grünland" sind als "regional bedeutsame Gebiete" bezeichnet; aufgrund ihrer Ausdehnung sind diese Gebiete als wesentliche Achsen des Biotopverbundsystems in dieser Funktion zu erhalten.

Konkret sind im Landschaftsplan als Flächen für Biotopverbund und Biotopentwicklung die Flächen nördlich der Eisenbahnstrecke und die Flächen südlich des Friedhofes Burgholzhausen beiderseits der Petterweiler Straße dargestellt:

Die Bebauungsplan-Fläche ist als "Lebensraum und Landschaftsbestandteil gemäß § 23 HENatG außerhalb der Biotopverbund- und Biotopentwicklungsflächen Fläche mit Trittsteinfunktion und externen Hinweisen - Vorläufiger Stand" bezeichnet. (Die Darstellung unterliegt der Prüfung durch die Naturschutzbehörden im Einzelfall.)

3.4.6 Landschaftsbild/Erholung

Der Bebauungsplanfläche ist der Landschaftsbildtyp "Streuobstwiese" zugeordnet. Die Erholungseignung wird mit sehr gut bis hervorragend angegeben. Die formelmäßige Darstellung der Erholungseignung sieht folgendermaßen aus:

$$\frac{5/1/5}{L/Z/-/B/-}$$

und beinhaltet:

⇒ Ziffern über dem Strich:

- 5 = sehr gute/hervorragende Eignung für Wandern, Spaziergehen, Radfahren (ästhetisches) Landschaftserleben
- 1 = fehlende oder sehr geringe Eignung für wasserbezogene Erholungsarten
- 5 = sehr gute/hervorragende Eignung zur Beobachtung der Pflanzen- und Tierwelt

⇒ Buchstaben bzw. Zeichen unter dem Strich:

- L = mögliche Lärmbelastungen gegeben
(Definition Lärm: "Energetisch addierte Grenzwertüber- bzw. Grenzwertunterschreitungen von Straßen-, Schienen- und Fluglärm").
Lärmbelastungen werden entlang der Eisenbahn und Rodheimer Straße unterstellt
- Z = mögliche Zerschneidung gegeben
- - = störende Freileitungen nicht vorhanden
- B = mögliche Beeinträchtigungen durch Besuchshäufigkeit gegeben
- - = mögliche Beeinträchtigungen durch Altlasten/stoffliche Belastungen nicht gegeben

3.4.7 Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege

Um ein Gesamtbild von der Bedeutung von Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege zu gewinnen, ist es üblich, Flächen, die unter bestimmten Gesichtspunkten betrachtet und bewertet worden sind, zu überlagern und daraus ein Leitbild für die zukünftige Flächennutzung abzuleiten.

Der Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt kommt bezüglich der Bebauungsplan-Flächen zu folgendem Ergebnis:

- Bedeutsame Flächen für den Bodenschutz sind nicht vorhanden.
- Bedeutsame Flächen für den Grundwasserschutz sind nicht vorhanden.
- Bedeutsame Flächen für den Klimaschutz sind vorhanden.
- Bedeutsame Flächen für den Biotop- und Artenschutz sind mit Ausnahme der Ackerflächen an der Petterweiler Straße vorhanden.
- Bedeutsame Flächen für die Erholung sind vorhanden.
- Besonders geeignete Flächen für die Landwirtschaft sind nicht vorhanden.

4. PLANUNG

4.1 Planungsziele

- Harmonisch an bestehende Bebauungsstruktur anknüpfen.
- Vorhandene Wegestrukturen aufgreifen und erhalten.
- Bestehende Wohnbebauung nicht stören, z.B. Adalbert-Stifter-Straße nicht mit zusätzlichem Kfz-Verkehr belasten.
- Quartier mit eigener Identität und besonderem Charakter schaffen.
- Flexibilität der Bebauungsstruktur, d.h. ob freistehendes Haus oder Doppelhaus, soll an einigen Stellen auch noch kurz vor der Realisierung entschieden werden können.
- Überwiegend freistehende Häuser, weniger Doppelhäuser und einen geringen Anteil von Reihenhäusern vorsehen.
- Minimieren des Eingriffs in den Naturhaushalt speziell im Hinblick auf den wertvollen Bestand, die Streuobstwiesen und die Möglichkeit zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung.
- Sparsame Erschließung.

4.2 Städtebauliches Konzept: Wohnen in der Gruppe

4.2.1 Südlich der Rodheimer Straße: Wohngebiet (WA)

Bebauung

Charakteristisches Strukturmerkmal sind Hausgruppen an Wohnwegstichen. Freistehende Einzel- und Doppelhäuser sind kompakt angeordnet, so dass große zusammenhängende Gartenflächen entstehen und die Chance besteht, Bestände aus den Streuobstwiesen zu erhalten. Die charakteristischen Hausgruppen geben dem gesamten Wohnquartier eine einheitliche Identität.

Ein weiteres identitätsstiftendes Merkmal des Quartiers ist der grüne Anger, der sich inmitten des Quartiers zwischen den beiden bereits bestehenden Wegen erstreckt, wovon der nördliche mit dem Friedhof verbindet. Dieser Anger soll Kinderspielplatz und Nachbarschaftstreff im Freien sein.

Die einzelnen Hausgruppen sind jeweils anders gestaltet, so dass individuelle, unverwechselbare Nachbarschaften entstehen. Das Grundkonzept lässt Freiheiten in der individuellen Ausprägung der Hausgruppen, den Grundstücksgrößen und den Anteilen der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

Die dichtere Bebauung ist dem grünen Anger zugeordnet (12 Reihenhäuser, 10 Doppelhäuser, 4 davon an der Petterweiler Straße). Der weitaus größte Teil der Gebäude sind freistehende Einzelhäuser (38); insgesamt können südlich der Rodheimer Straße also 60 Häuser entstehen.

Als Dachformen werden grundsätzlich Pult- und Satteldächer bis maximal 45° Neigung zugelassen. Im Sinne einer harmonischen Wirkung sollen die Hausgruppen jeweils einheitlich gestaltet werden.

Durch den beidseitigen Anbau der Wohnwege wird eine sparsame Erschließung erreicht, aber auch dass ein Teil der Grundstücke von Süden erschlossen wird. Die Grundstücke sind jedoch so geschnitten und Baufenster so vorgesehen, dass stets ein Gartenteil nach Süden und Westen ausgerichtet ist.

Erschließungsstruktur

Die Wohnwegstiche werden durch eine Straßenspanne in Nordsüdrichtung zwischen Rodheimer Straße und Petterweiler Straße erschlossen bzw. an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Um eine dem Wohnen angemessene Verkehrsberuhigung zu erreichen und um eine Multifunktionalität und Aufenthaltsqualität der Verkehrsfläche zu erzielen, wurde diese Straße am grünen Anger leicht versetzt. Durch eine entsprechende Oberflächengestaltung (z.B. Pflasterung) soll sie hier mehr Teil des Angers als Durchgangsstraße werden.

Sämtliche Grundstücke sind direkt anfahrbar. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken vorgesehen: bei den Reihenhäusern als Carports und Stellplätze zwischen Gebäude und Wohnwegstich, bei freistehenden Einzelhäusern auch als Garagen vorwiegend im Bauwuch mit vorgelagerten Stellplätzen.

An der Straßenspanne zwischen Rodheimer Straße und Petterweiler Straße sind ca. 20 öffentliche Stellplätze vorgesehen für Besucher.

Der vorhandene Weg zwischen Adalbert-Stifter-Straße und Friedhof wird als öffentlicher Geh- und Radweg erhalten. Der Verbindungsweg zur Petterweiler Straße wird an den östlichen Rand der Bebauung verschoben, wo er neben seiner Funktion als Geh- und Radweg auch weiterhin als Wirtschaftsweg für die angrenzenden Äcker zur Verfügung steht.

Der im südlichen Teil des Geltungsbereichs bestehende Wirtschaftsweg wird zur Adalbert-Stifter-Straße hin erhalten, als Wohnwegstich ausgebaut und im Ostrand des Baugebiets als Geh- und Radweg mit dem oben beschriebenen Randweg verbunden. Dadurch wird eine 2. Fußgänger- und Radfahrer Verbindung zwischen Adalbert-Stifter-Straße und freier Landschaft erhalten bzw. geschaffen.

Der Gehweg nördlich der Petterweiler Straße sollte vom Ort kommend bis zum am östlichen Rand des Geltungsbereichs liegenden Wirtschaftsweg fortgeführt werden.

Grünstruktur

Auf dem Anger, der gemäß der ökologischen Bestandserhebung auf wertvollster Biotopfläche liegt, sollen ebenso wie in den Hausgärten vorhandene Obstbäume soweit wie möglich erhalten werden.

Da dies jedoch nicht ausreicht, um einen angemessenen Ausgleich für die Bebauung der bestehenden Streuobstwiesen zu schaffen, werden am Ostrand des Quartiers Streuobstwiesen erhalten und ergänzt.

Außerdem wird auf einer im Eigentum der Stadt befindlichen Parzelle, die nördlich der Petterweiler Straße teilweise im Bereich der Neubebauung liegt, sich aber auch weiter nach Osten erstreckt, eine große Streuobstwiese neu angelegt.

Die Hecken und Bäume entlang der Wege zum Friedhof inmitten und am Rande des Baugebiets sollen der Vernetzung der erhaltenen und neu geschaffenen Grünstrukturen im Baugebiet mit der freien Landschaft dienen.

4.2.2 Nördlich der Rodheimer Straße: Mischgebiet (MI)

Bebauungsstruktur

Angrenzend an die bestehende Bebauung mit Kindertagesstätte und DRK-Heim sind Reihenhäuser in Südausrichtung vorgesehen. Hier kann kosten- und flächensparender Wohnungsbau auch mit Niedrigenergie- oder Passivhäusern realisiert werden. Insgesamt können hier 10 Reihenhäuser entstehen.

Auf den östlich anschließenden 3 recht großen Grundstücken (ca. 2.000 m²) kann Nutzungsmischung stattfinden: Im Osten: Gewerbehallen, im Westen in Nachbarschaft der Reihenhäuser: freistehende Einfamilienhäuser.

Die 2 östlichsten Grundstücke sind für Gewerbebauten vorgesehen.

Insgesamt können also nördlich der Rodheimer Straße 13 Wohnhäuser entstehen und 5 Betriebe angesiedelt werden.

Erschließungsstruktur

Die Gewerbebauten werden durch einen Straßenstich von der Rodheimer Straße aus erschlossen. Dieser bildet mit der Erschließungsstraße des Wohngebiets ein Kreuz. Östlich davon soll eine Straßenaufweitung mit einer baumbestandenen Mittelinsel quasi das Einfahrtstor nach Burgholzhausen bilden und so den Autofahrern signalisieren, dass jetzt das Stadtgebiet beginnt und die Geschwindigkeit reduziert werden muss (siehe Anlage).

Die Stichstraße zur Erschließung der Gewerbegrundstücke verfügt über einen repräsentativen, großzügigen Wendebereich mit Bäumen und Besucherstellplätzen.

Die Reihenhäuser werden über den bereits bestehenden, jedoch auszubauenden Weg zwischen DRK und Kindertagesstätte erschlossen, der im weiteren als Fuß- und Radweg mit der Bahnhaltestelle verbindet.

Für die nördliche Reihenhauszeile sind Carports auf den Grundstücken vorgesehen. Für die südliche Reihenhauszeile sind diese gesammelt vor Kopf angeordnet; ein notbefahrbarer Wohnweg erschließt hier die Grundstücke.

Um eine Erreichbarkeit der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 610/1, 609/1 und 608/1 (südlich der Rodheimer Straße angrenzend) zu gewährleisten, soll der Fuß- und Radweg an dieser Stelle zum Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg umgewidmet werden. Die Ausführung der Überfahrt über den bestehenden Graben muß bei einer detaillierten Planung berücksichtigt werden.

Grünstruktur

Auch im Mischgebiet wird die Erhaltung der Obstbäume und Wiesenflächen soweit möglich angestrebt. Auf den Gewerbegrundstücken wird dies nur in den Randzonen möglich sein, wo sie als dichte Reihen zur Grundstückseingrünung und -einfassung dienen können. Auch die bestehenden Gehölze an der Bahn sollen erhalten und ergänzt werden.

4.3 Begründung der Festsetzungen

4.3.1 Art der Nutzung:

Der Bereich südlich der Rodheimer Straße wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, wo im Gegensatz zum Reinen Wohngebiet zur Versorgung des Gebiets dienende Läden und Handwerker sowie Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein und nicht nur ausnahmsweise zulässig sind.

Dadurch sollen Ansiedlungsmöglichkeiten für wohnungsnaher Versorgungseinrichtungen und Arbeitsplätze gegeben werden. Dies dient nicht nur dem Umweltschutz, sondern schafft vielfältigere Erlebnisqualitäten im Quartier. Zur Sicherung einer hohen Wohnqualität werden die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

Nördlich der Rodheimer Straße wird Mischgebiet (MI 1 bis MI 3) festgesetzt; im östlichen Teilbereich (MI 3) gemäß § 6 BauNVO ohne Einschränkungen und in den westlichen Teilbereichen MI 1 und MI 2 mit Einschränkungen zu Gunsten der hier vorgesehenen überwiegenden Wohnnutzung. Ausnahmsweise sind hier Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Gaststätten und Pensionen und sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Ausgeschlossen sind Gartenbaubetriebe, Vergnügungstätten und Tankstellen. In den Baufeldern MI 1 und MI 2 sind in den Obergeschossen ausschließlich Wohnungen zulässig. Dies dient der besseren Verträglichkeit der Mischnutzung trotz enger Nachbarschaft.

Zum Schutz des Grundwassers darf in sämtlichen Baufeldern die Fundamentunterkante eine Tiefe von 1,80 m unter der vorhandenen Geländeoberkante nicht unterschreiten.

4.3.2 Maß der Nutzung

Auf den Wohnbauflächen wird die Grundflächenzahl für Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern mit 0,3, für Grundstücke mit Reihen- oder Doppelhäusern mit 0,4 festgelegt. Weiterhin wird das Maß der Nutzung durch eine maximale Traufhöhe von 6,50 m bestimmt. In Verbindung mit der zulässigen Dachneigung von 30° - 45° ist somit das Maß der Nutzung ohne Festsetzung einer GFZ hinreichend bestimmt. Damit ist die Errichtung von 2 Vollgeschossen und zusätzlicher Dachausbau möglich.

In den Mischgebieten mit überwiegender Wohnnutzung (MI 1 und MI 2) wird das Maß der Nutzung wie in den Allgemeinen Wohngebieten auf 0,4 GRZ, eine max. Traufhöhe von 6,50 m und eine max. Dachneigung von 45° begrenzt: dies läßt die Errichtung von 2 Vollgeschossen zu.

Zur Wahrung der städtebaulich-funktionalen Ordnung wird entsprechend der zur Verfügung stehenden Fläche für Stellplätze die Zahl der Wohnungen auf 2 pro Gebäude begrenzt.

Im Mischgebiet mit dem Schwerpunkt gewerblicher Nutzung (MI 3) sind großzügig bemessene Baufenster ausgewiesen, um Spielräume für die zu erwartenden unterschiedlichen baulichen Anforderungen der Gewerbebetriebe zu schaffen. Deshalb wird auch weder eine Bauweise noch eine Geschossflächenzahl festgelegt. Neben der überbaubaren Fläche wird das Maß der Nutzung lediglich durch eine Traufhöhe von max. 8 m und eine Firsthöhe von max. 11 m festgesetzt.

4.3.3 Bauweise

Mit Ausnahme der Reihenhäuser ist sowohl auf den gewerblichen Bauflächen als auch auf den Wohnbauflächen offene Bauweise festgesetzt. Hier sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser möglich. Für die Reihenhäuser wurde geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

4.3.4 Stellplätze

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Friedrichsdorf sind je Wohneinheit mit mehr als 50 m² Wohnfläche zwei Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan bieten Raum für zwei Garagen zumeist im Bauwich und jeweils zwei Stellplätzen davor. Dadurch soll grundsätzlich die Herstellung von zwei Wohnungen pro Gebäude ermöglicht werden wie von den Eigentümern aus finanziellen Gründen gewünscht.

Bei den Reihenhäusern sind die Flächen für Stellplätze und/oder Carports zwischen Straße und Haus angeordnet. Hier sind Garagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zugelassen, um trotz der kleinen Grundstücke einen großzügigen Raumeindruck zu erreichen. Auch sind in Reihenhäusern nur jeweils 1 Wohnung mit mehr als 50 m² zugelassen und entsprechend nur 2 Stellplätze pro Gebäude vorgesehen.

4.3.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Sämtliche Straßen mit Ausnahme des Erschließungsstichs im Gewerbebereich werden als verkehrsberuhigte Bereiche festgelegt und als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Dabei sollte der Straßenaufbau für wenigstens SLW 30 geeignet sein.

Die Fassung durch Hecken und Bäume sowie die geringe Breite von 5,5 m des Straßenraums der Haupteerschließungsstraße soll die Autofahrer zum langsam fahren veranlassen. Durch den Versatz südlich des Grünangers und durch die hier angestrebte gestalterische Einbeziehung der Straße in den Anger, z.B. durch Aufpflasterung, soll eine weitere Verkehrsberuhigung erreicht werden.

Die Stichstraßen werden 4,50 m breit ausgebildet. Die Wendeplätze sind in einer Größe von ca. 12/16 m vorgesehen und in der Mitte mit einem Baumpflanzgebot versehen, um sowohl die hier konzentrierten Stellplatz- und Garagenzufahrten als auch eine gestalterische Qualität durch Begrünung zu sichern.

An der Straßenspanne zwischen Rodheimer Straße und Petterweiler Straße sind ca. 20 öffentliche Stellplätze parallel zur Fahrbahn und eingebunden in Hecken und eine Baumreihe vorgesehen. Zur Entspannung der Parkierungssituation im Zusammenhang mit dem Kindergarten sind im Norden der Wohnbebauung im Gebiet MI 1 (Nördlich der Rodheimer Straße) 9 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Im vorwiegend gewerblich genutzten Gebiet (MI 2 und MI 3) sind weitere 6 öffentliche Stellplätze herzustellen.

Sämtliche öffentlichen Verkehrsflächen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden, um Niederschlagswasser weitestgehend an Ort und Stelle zu versickern.

4.3.6 Stadttechnische Erschließung

Im Wohngebiet südlich der Rodheimer Straße wird in der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße zwischen Petterweiler Straße und der zeichnerisch in der Grünfläche festgesetzten Trafo-Station (Flächenbedarf: 5 m breit, 6 m tief) eine 20 kV-Leitung verlegt.

4.3.7 Schallschutz

Der Planung liegen die in Kapitel 2.5 genannten Verkehrsprognosedaten zu Grunde, da von einer weitgehend zeitgleichen Realisierung der Entlastungsstraße Friedrichsdorf und dem Baugebiet ausgegangen wird.

Mit Ausnahme der unmittelbar südlich der Rodheimer Straße gelegenen Wohngebäude werden die Lärmimmissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von nachts 40 dB(A) eingehalten. Nur die südlich an die Rodheimer Straße angrenzenden Wohnbaugrundstücke sind bei den prognostizierten Verkehrsmengen von 4.100 Kfz/24 Stunden nachts geringfügig höheren Werten ausgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt daher die Ausbildung der nördlichen Einfriedungen der betroffenen Grundstücke als Lärmschutzwände fest. Die genaue Ausbildung dieser Lärmschutzmaßnahme ist auf die Baumaßnahme abzustimmen.

Die geringe Frequenz der Bahn in den Nachtstunden läßt hier keinen Lärmschutzbedarf erwarten.

4.3.8 Öffentliche und private Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen konzentrieren sich etwa in der Mitte des Wohngebiets als Baumreihe über Hecken entlang des Geh- und Radweges zum Friedhof und sind als grüner Anger für Kinderspiel und Nachbarschaftstreffen vorgesehen.

Zur Begrenzung des Eingriffs in Natur und Landschaft werden auf den Grünflächen Erhaltungs- und Pflanzgebote für bedeutende standortgerechte Bäume und Sträucher getroffen. Mit gleicher Zielsetzung wird der Anteil der befestigten und versiegelten Bereiche an den nicht bebauten Flächen begrenzt und Festsetzungen zur Brauchwassernutzung getroffen.

4.3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Den Bauherren und Eigentümern im Quartier soll ein hohes Maß an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten ihrer Grundstücke und Gebäude gegeben und gleichzeitig ein harmonischer Gesamteindruck des Gebietes, soweit möglich, gesichert werden. Daher wurden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und Grundstücke getroffen: Die Dachneigung, die Bandbreite möglicher Dachformen und -flächen wurde eingegrenzt und für Reihen- und Doppelhäuser eine einheitliche Ausführung festgelegt. Bei untergeordneten Dachteilen können Ausnahmen zugelassen werden, so sie sich harmonisch in das Umfeld einfügen. Die Möglichkeiten zur Gaubenbildung wurden einheitlich begrenzt. Die Höhe von Grundstückseinfriedungen wird begrenzt; für einen Sichtschutz an den Terrassen ist eine höhere Einfriedung zugelassen. Bezüglich der Materialien für die Außenwände und der Farbgebung wurden bestimmte, in der Regel das Straßenbild störende Materialien und Farbgebungen ausgeschlossen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsminimierung wurden bezüglich der nicht überbauten Grundstücksflächen um bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Begrünung und Befestigung ergänzt.

4.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde in einer verbalargumentativen schutzgutbezogenen Form durchgeführt und ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grund der zahlreichen und durchgreifenden Maßnahmen zur Eingriffsminimierung die Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter im Geltungsbereich ausgeglichen werden können. Dies gilt jedoch nicht für das 23-er Biotop der Streuobstwiesen in einer Größe von 3 ha. Der Ausgleich hierfür unterliegt nicht der Abwägung durch die Kommune; es muß vielmehr ein Antrag auf Befreiung bei der Oberen Naturschutzbehörde gestellt werden. Diese Befreiung wurde allerdings bei vollem Ausgleich in Aussicht gestellt. Dieser Ausgleich würde gemäß Hessischer Biotopwerttabelle einen Betrag von DM 727.935,80 erfordern.

Anlagen

Übersichtsplan zur Lage des Gebietes
Gestaltplan mit städtebaulichen Kennwerten
Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung
Vorschlag zur Verkehrsberuhigung an der Rodheimer Straße (K7)

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 312 "PETTERWEILER STRASSE/ RODHEIMER STRASSE" – 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG IN FRIEDRICHSDORF-BURGHOLZHAUSEN

1. AUSGANGSBEDINGUNGEN

1.1 Planungserfordernis und Zielsetzung

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 312 "Petterweiler Str./Rodheimer Str." war innerhalb der Baufläche MI 2 die Ansiedlung eines Softwareunternehmens vorgesehen. Mittlerweile wurde das Unternehmen aufgelöst; die bereits erworbenen Grundstücksflächen werden nicht mehr für einen Büroneubau benötigt.

Nach jahrelangem Brachliegen des Grundstückes wird mit dem Ansiedlungsvorhaben eines „Plus“-Lebensmittelmarktes eine Chance gesehen, auf dieser Fläche einen Ersatz für die zum Jahresende 2005 angekündigte Schließung des einzigen größeren Lebensmittel-Nahversorgers im Stadtteil Burgholzhausen, des HL-Marktes am Bahnhof, schaffen zu können. Inzwischen wurde die Fläche von einem Investor erworben, der bereit ist, auf diesem Grundstück sowohl Wohnungsbau nach den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmen, als auch das Gebäude für den Lebensmittelmarkt (Verkaufsfläche unter 700 m²) zu errichten.

Die beabsichtigte Bebauung ist nach den Festsetzungen des bestehenden B-Planes hinsichtlich des Maßes und der Art der Nutzung zulässig. Insbesondere die derzeitigen Baugrenzen erlauben jedoch keine wirtschaftliche und städtebaulich sinnvolle Gliederung der Flächen. Daher soll die zwischen Rodheimer Straße und Bahnlinie liegende Baufläche MI 2 jeweils in einen Bereich für Wohnungsbau (MI 2 -neu-) und die des Lebensmittelmarktes (MI 3) unterteilt werden.

Der für den Wohnungsbau vorgesehene Bereich (MI 2 -neu-) soll - entsprechend der Zielsetzung im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 312 - der Eigenentwicklung für bereits in Burgholzhausen ansässige Bürger dienen und für die nachwachsende Generation die Möglichkeit bieten, im Stadtteil zu verbleiben.

Entsprechend der benachbarten Bebauung soll das Maß der Nutzung im für Wohnungsbau vorgesehenen Bereich (MI 2 -neu-) auf zwei Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss begrenzt werden. Eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0.3 bzw. von 0.4 im Baufeld MI 3 soll nicht überschritten werden.

Weil die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 312 durch diese Änderung nicht berührt werden, soll sie im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vorgenommen werden. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

1.2 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung fasste am 12.05.2005 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit der in Kapitel 1.1 beschriebenen Zielsetzung.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst im Wesentlichen nur ein Baugrundstück in Form der Flurstücke 926, 941, 942 und 943 (ca. 0,87 ha). Er wird im Norden von der Bahnlinie, im Westen von der DRK-Station sowie der neuen Wohnbebauung Rodheimer Straße 24-44, im Süden von der Rodheimer Straße und im Osten von den Parzellen 680/3, 681/1, 682/1 683/1, 684/1 685/1, 686/1 sowie 687/1 begrenzt.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

Da es sich um eine vereinfachte Änderung des B-Planes handelt, welche die Grundzüge des Planes nicht berührt, erübrigt sich ein Eingehen auf übergeordnete Planungen, da diese schon im Hauptplan erläutert wurden.

3. BESTAND

Als Bestand kann im Folgenden nicht die aktuelle örtliche Situation (Streuobstwiesen) beschrieben werden, da diese bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes in die Abwägung eingestellt wurde. Es sind lediglich die Darstellungen und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu Grunde zu legen .

3.1 Nutzung im Geltungsbereich und baulicher Bestand

Der Bebauungsplan Nr. 312 sieht ein Mischgebiet vor mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0.6 einer Geschossflächenzahl von 1.0 und einer max. Traufhöhe von 18 m (im Ausnahmefall 25 m). Die Flächen außerhalb des durch eine Baugrenze gekennzeichneten Baufensters sind mit verschiedenen Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft belegt, um die vorhandenen, ökologisch wertvollen Streuobststrukturen zumindest teilweise zu erhalten. Konkret war die Fläche für die Ansiedlung eines Software-Unternehmens vorgesehen.

3.2 Erschließung

3.2.1 Verkehrliche Erschließung

Bezügl. der Anbindung an den öffentl. Personennahverkehr -> s. Begründung Hauptplan. Nach Süden wird das Gebiet von der Rodheimer Straße (K765) begrenzt, von der aus auch die Erschließung vorgesehen ist.

3.2.2 Stadttechnische Erschließung

In der Rodheimer Straße sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Gas vorhanden; die Kapazitäten reichen aus, um das geplante Baugebiet zu erschließen.

3.3 Umweltsituation

3.3.1 Naturräumliche Gliederung, Relief

Das Gelände ist weitgehend eben mit leichter Neigung nach Süden.

3.3.2 Klima, Luft, Immissionen

Bezüglich der Luftgüte sind die Siedlungsflächen von Burgholzhausen sowie die Straße Burgholzhausen - Rodheim mäßig bzw. gering belastet.

Für die Straßenverkehrsflächen wurden im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 312 folgende Schallemissionen errechnet:

- Rodheimer Straße (zwei Abschnitte)	<u>6 - 22 Uhr</u> 55 - 60/60-65 dB(A)	<u>22 - 6 Uhr</u> 50 - 55 dB(A)
---	--	------------------------------------

Im Planungsgebiet wurden folgende Werte ermittelt:

- Gesamtgebiet	<u>6 - 22 Uhr</u> 50 - 55 dB(A)	<u>22 - 6 Uhr</u> -
- Siedlungs-/Straßenrand	-	45 - 50 dB(A)

Die Verkehrsemissionen liegen entsprechend dem Verkehrsaufkommen in niedrigen Bereichen.

3.3.3 Geologie, Bodenschutz und Altlasten

Das anstehende Gestein besteht aus nicht verfestigten pleistozänen Anwehungen. Die Gesteinsart ist Löss (tlw. kalkhaltig), die sich im Verlauf der Bodenentwicklung in Lösslehm umgewandelt hat.

Nach den gängigen Bodeneinteilungen handelt es sich bei der Bodenart um schluffig-feinsandigen, mit Humus angereicherten Boden und bei dem Bodentyp um Parabraunerde.

Nach Durchführung des Bebauungsplanes werden die Böden teilweise künstlich verändert sein. In den unveränderten Freiflächen lassen sich die Funktionen des Bodens wie folgt einordnen:

- Seltenheit oder Archivfunktionen: keine Bedeutung
- Lebensraumfunktion: geringe Bedeutung
- Regelungsfunktionen im natürlichen Wasser- und Stoffkreislauf: sehr hohe Bedeutung
- Gefährdung gegen Wassererosion: sehr gering
- Versauerungsgefährdung: sehr gering

Zu Altlasten liegen keine Erhebungen vor.

3.3.4 Wasserhaushalt, Gewässer, Grundwasserschutz

Ergänzend zur sehr hohen Bedeutung des Bodens für Regelungsfunktionen im natürlichen Wasserkreislauf wird die Aussage der Versickerungskarte mitgeteilt.

Die Sickerwasserbildung unterhalb der durchwurzelten Bodenzone einschließlich Grundwasserzehrung wird mit 225 - 300 mm/a (225 - 300 l/m²/a) als jährliches Mittel für den Zeitraum 1978 bis 1983 angegeben. Innerhalb des Gebietes des früheren Umlandverbandes Frankfurt gilt dieser Wert als geringes bis mittleres Potential für die Grundwasserneubildung. In Verbindung mit den guten Filtereigenschaften des Bodens (keine Versauerungsgefahr) und der relativ geringen mittleren jährlichen Niederschlagsmenge (um 650 mm/a) ist die Versickerungsrate von Niederschlagswasser aus örtlicher Sicht jedoch von mehr als geringer bis mittlerer Bedeutung.

Natürlich stehende oder fließende Gewässer sind nicht vorhanden.

Es liegt eine mittlere standörtliche Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers vor.

3.3.5 Biotop- und Artenschutz

Der Bebauungsplan Nr. 312 weist für einen Teil des Geltungsbereichs den Erhalt der vorhandenen Streuobstwiesen aus (zeichnerische Darstellung G1, G5), soweit die Flächen nicht für die erforderliche Zuwegung beansprucht werden. Auch auf den übrigen nicht überbauten Grundstückflächen sollen die vorhandenen Obstbäume erhalten bleiben.

Dadurch bleibt der für den Biotop- und Artenschutz wertvolle Lebensraum zumindest teilweise erhalten.

Auf der Fläche G2 ist eine Gehölzneupflanzung und extensive Mahd der Randbereiche festgesetzt und die Fläche G3 soll der natürlichen Sukzession überlassen werden.

3.3.6 Landschaftsbild/Erholung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 312 – insbesondere den Erhalt vorhandener Streuobststrukturen – weist das Plangebiet eine hohe Landschaftsbildqualität auf.

Hinsichtlich der Erholungsnutzung ist die Fläche aufgrund der Darstellung als Mischgebiet nicht relevant.

Die das Plangebiet nach Süden begrenzende Rodheimer Straße ist ein für die örtliche und überörtliche Erholung wichtiger Verbindungsweg von der Ortslage hinaus in die freie Landschaft und auch im Radwegekonzept der Stadt Friedrichsdorf entsprechend dargestellt (Verbindung Richtung Rosbach-Rodheim).

3.3.7 Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege

Zusammenfassend und schutzgutbezogen lässt sich das Plangebiet wie folgt beschreiben:

- Bedeutsame Flächen für den Bodenschutz sind nicht vorhanden.
- Bedeutsame Flächen für den Grundwasserschutz sind nicht vorhanden.
- Bedeutsame Flächen für den Klimaschutz sind nicht vorhanden.

- Bedeutsame Flächen für den Biotop- und Artenschutz sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vor allen in Form der Streuobststrukturen vorhanden.
- Bedeutsame Flächen für die Erholung sind nicht vorhanden.
- Besonders geeignete Flächen für die Landbewirtschaftung sind nicht vorhanden.

4. PLANUNG

4.1 Planungsziele

- Die Nahversorgung des Stadtteiles Burgholzhausens durch Planungsrecht für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sichern
- Eine Baulücke schließen und zusätzliches Wohnbauland bereitstellen
- Harmonisch an bestehende Bebauungsstrukturen anknüpfen.
- Sparsame Erschließung

4.2 Städtebauliches Konzept

Als Dachformen werden Pult- und Satteldächer bis maximal 45° Neigung zugelassen. Im Sinne einer harmonischen Wirkung sollen die Wohnhäuser einheitlich gestaltet werden.

Erschließungsstruktur

Die neue Wohnbebauung (MI 2 -neu-) soll durch eine private Straßenverkehrsfläche mit nur einer Zufahrt von der Rodheimer Straße aus erschlossen werden. Diese Zufahrt verzweigt sich innerhalb des Baufeldes zu vier kurzen Stichstraßen. Für Besucher sind 3 Stellplätze außerhalb der Baugrundstücke vorgesehen. Die übrigen Stellplätze sind auf den Grundstücken herzustellen, realisierbar z.B. als Garagen in Grenzbebauung mit vorgelagerten Stellplätzen.

Das für den Lebensmittelmarkt vorgesehene Mischgebiet MI 3 wird ebenfalls durch nur eine Zufahrt von der Rodheimer Straße aus angedient. Die Stellplätze sind mit der LKW-Anlieferung gekoppelt und befinden sich im östlichen Teil des Baufeldes.

Grünstruktur

Das neue Wohngebiet (MI 2 -neu-) soll nach Westen und nach Osten durch einen 3,5 m breiten Gehölzstreifen eingefasst werden. Entlang der Rodheimer Straße und zur Bahnlinie hin ist die Errichtung einer 1,8 m hohen begrünten Lärmschutzwand ("Grünwand") vorgesehen. Darüber hinaus sorgen eine Lindenreihe entlang der Rodheimer Straße, vier Rotdorn an markanten Stellen im neuen Wohngebiet sowie 7 Säulen-Ebereschen im Bereich des Lebensmittelmarkts (MI 3) für ein einheitliches grünes Grundgerüst.

Bebauungsstruktur

Östlich angrenzend an die bestehende Bebauung (DRK-Heim und Reihenhäuser) sollen im Bereich MI 2 -neu- 6 Doppelhäuser entstehen. Aufgrund des relativ großen möglichen Grundstückszuschnitts und im Hinblick auf möglichst flächenspa-

rendes Bauen ist in dem an die Rodheimer Strasse angrenzenden Baufenster ausnahmsweise zulässig, die Doppelhausbebauung durch ein Mittelhaus zu ergänzen.

Im Bereich MI 3 wird voraussichtlich ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 700 m² ansiedeln. Die Grundflächentzahl von 0,4 und die festgesetzte Traufhöhe von max. 5 m sorgen für eine der Örtlichkeit angemessene maximale Baumasse.

4.3 Begründung der Festsetzungen

4.3.1 Art der Nutzung

Der Gebietstypus der vorherigen Festsetzung („Mischgebiet – MI) wird nicht verändert. Wie bisher werden Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) somit Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Gaststätten und Pensionen und sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Wie im benachbarten Baufeld MI 1 sollen im Baufeld MI 2 -neu- zu Gunsten der hier vorgesehenen überwiegenden Wohnnutzung in den Obergeschossen ausschließlich Wohnungen zulässig sein; in den Erdgeschossen können Büronutzungen eingerichtet werden..

4.3.2 Maß der Nutzung/Gebäudehöhe

Im Bereich MI 2 -neu- wird die Grundflächenzahl mit 0,3, (statt bisher 0,6 GFZ) im Bereich MI 3 – neu - mit 0,4 (ebenfalls bisher 0,6 GFZ) festgelegt. Wie im übrigen Bereich des Bebauungsplanes wird das Maß der Nutzung zukünftig nicht durch die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl, sondern durch eine maximale Traufhöhe von 6,50 m bzw. 5 m (bisher 1,0 GFZ) bestimmt. Die bisher zulässigen Traufhöhen von 18,00 m bzw. im Ausnahmefall 25,00 m werden gestrichen.

Die Wohnbebauung entlang der Bahntrasse (max. 4 Doppelhaus-Hälften) soll dabei erforderlichenfalls ausnahmsweise bis zu einer Traufhöhe von 8,50 m zugelassen werden, um modernen Bauformen, die in Teilbereichen mit der Höhe von 6,50 m nicht auskommen, eine Realisierungsmöglichkeit zu geben.

In direkter Sichtbeziehung zu den sonstigen Wohngebäuden bleibt es bei dem Maß von 6,50 m. In Verbindung mit der zulässigen Dachneigung von 30° - 45° ist das Maß der Nutzung ohne Festsetzung einer GFZ auch hinreichend bestimmt.

Zur Wahrung der städtebaulich-funktionalen Ordnung wird entsprechend der zur Verfügung stehenden Fläche für Stellplätze die Zahl der Wohnungen auf 1 pro Doppelhaushälfte begrenzt.

4.3.3 Bauweise

Um eine Dominanz von Reihenhäusern am Ortseingang zu vermeiden, wird im Bereich MI 2 –neu- aus städtebaulichen Gründen Doppelhausbebauung festgesetzt .

4.3.4 Stellplätze

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Friedrichsdorf sind je Wohneinheit mit mehr als 50 m² Wohnfläche zwei Stellplätze herzustellen.. Für Verbrauchermärkte ist ein Stellplatz je 15 m² Verkaufsnutzfläche vorgeschrieben. Dies wurde im Änderungsentwurf berücksichtigt. Die nach dem Änderungsentwurf möglichen Stellplatzflä-

chen für den Lebensmittelmarkt liegen ca. 35 % über den Forderungen der städtischen Stellplatzsatzung.

4.3.5 Verkehrsflächen sowie Versorgungsleitungen

Die Erschließung des Bereichs MI 2 -neu- erfolgt zur Entlastung des öffentlichen Haushaltes über eine private Verkehrsfläche. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit stellt die öffentliche Zugänglichkeit sicher. Die Straßenfläche soll als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Dabei sollte der Straßenaufbau für wenigstens SLW 30 geeignet sein.

Um den Verkehrsfluss auf der Rodheimer Straße möglichst flüssig zu halten und die davon ausgehenden Beeinträchtigungen zu minimieren, wurde die Zahl der Zufahrten auf zwei beschränkt. Ausnahmen sind nicht zulässig.

Im Hinblick auf das Orts- bzw- Landschaftsbild sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

4.3.6 Schallschutz

Für den Bereich MI 2 -neu- wird sowohl zur Bahn als auch zur Rodheimer Straße hin eine Lärmschutzwand festgesetzt, um eine Optimierung der Lärmschutzvorsorge auch in den Hausgartenbereichen vollflächig zu gewährleisten. Die Lärmschutzwand soll aus gestalterischen Gründen in Form einer Grünwand mit 1,8 m Höhe hergestellt werden. Weiterhin sind Ruheräume auf der von der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite einzurichten.

4.3.7 Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind nicht vorgesehen

Zur Begrenzung des Eingriffs in Natur und Landschaft werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Pflanzgebote für standortgerechte Bäume und Sträucher getroffen. Mit gleicher Zielsetzung wird der Anteil der befestigten und versiegelten Bereiche an den nicht bebauten Flächen begrenzt und Festsetzungen zur Brauchwassernutzung getroffen.

4.3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es gelten die Festsetzungen des Hauptplanes

4.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird in einer verbalargumentativen schutzgutbezogenen Form durchgeführt. Dabei darf nicht der derzeit im Geltungsbereich vorhandene Zustand zugrundegelegt werden, da dieser schon Gegenstand der Abwägung bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes war. Maßgeblich für die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung sind daher die Darstellungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (fiktiver Voreingriffszustand) im Verhältnis zur Neuplanung.

Demnach liegt im Bestand folgende Flächenaufteilung vor:
(Tabelle nächste Seite)

Darstellung B-Plan Nr. 312	Fläche (m²)
Bebauung <i>(Baufenster)</i>	3.708
Maßnahmenflächen G1 + G5 zu erhaltende extensiv genutzte Streuobstflächen <i>(285 m² + 1593m² abzgl. zulässige Zufahrten ca. 240 m²)</i>	1.638
Maßnahmenfläche G2 Hecken- /Gebüschpflanzung	293
Maßnahmenfläche G3 zu erhaltende und zu entwickelnde Gebüsch, Hecken, Säume	128
gärtnerisch gestaltete nicht überbaubare Grundstücksfläche mit zu erhaltenden Einzelbäumen/Obstbäumen <i>(75% der Grundstücksfreifläche)</i>	1.964
wasserdurchlässig befestigte nicht überbaubare Grundstücksfläche <i>(25% der Grundstücksfreifläche zzgl. zulässige Zufahrten ca. 240 m, zzgl. Parkplätze MI 1 31 m²)</i>	924
Gesamt	8.655

Aus den Darstellungen und Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung ergibt sich folgende Aufteilung:

Darstellung B-Plan Nr. 312 – 2. Änderung	Fläche (m²)
Bebauung	2.408
Verkehrsfläche + versiegelte Zufahrts- bzw. Parkplatzflächen MI 3	2.448
Pflanzflächen, heimisch	610
gärtnerisch gestaltete nicht überbaubare Grundstücksfläche <i>(75% der Grundstücksfreifläche MI 2 + sonstige Pflanzflächen MI 3)</i>	2.155
wasserdurchlässig befestigte nicht überbaubare Grundstücksfläche <i>(25% der Grundstücksfreifläche MI 2 + 3 Stellplätze MI 2 + östliche Parkplatzreihe MI 3)</i>	1.034
Lärmschutzgrünwand	<i>(174 m)</i>
zu pflanzende Bäume	<i>(23 St.)</i>
Gesamt	8.655

4.4.1 Schutzgut Boden

Bodenfunktionen	Bestand	m²	Planung	m²
Flächen mit weitgehendem Erhalt der Bodenfunktionen	-Maßnahmenflächen G1-G5 - gärtnerische gestaltete nicht überbaubare Grundstücksflächen	4.023	- Pflanzflächen, heimisch - gärtnerische gestaltete nicht überbaubare Grundstücksflächen	2.765
Flächen mit stark eingeschränkten Bodenfunktionen	- wasserdurchlässig befestigte Parkplätze und nicht überbaubare Grundstücksflächen	924	- wasserdurchlässig befestigte Parkplätze und nicht überbaubare Grundstücksflächen	1.034
Flächen ohne natürliche Bodenfunktionen	- Bebauung	3.708	- Bebauung - versiegelte Flächen	4.856

Der Anteil der Flächen am Geltungsbereich mit weitgehend natürlichen Bodenfunktionen sinkt von 46,5% auf 32%, der Anteil der überbauten bzw. versiegelten Flächen nimmt entsprechend zu.

Daher ist hinsichtlich des Bodens ein erheblicher Funktionsverlust zu verzeichnen.

Die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Begrenzung der Überbauung und der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, möglichst hoher Anteil an versickerungsfähiger Flächenbefestigung) erfüllen zwar den Planungsleitsatz des § 1a (1) BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden), dennoch verbleibt aus naturschutzfachlicher Sicht für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsdefizit.

4.4.2 Schutzgut Wasser

Funktionen des Wasserhaushaltes	Bestand	m²	Planung	m²
Flächen mit weitgehendem Erhalt der Funktionen (Grundwasserneubildung, ökosystemare Funktionen, Abflusspuffer ...)	-Maßnahmenflächen G1-G5 - gärtnerische gestaltete nicht überbaubare Grundstücksflächen	4.023	- Pflanzflächen, heimisch - gärtnerische gestaltete nicht überbaubare Grundstücksflächen	2.765
Flächen mit stark eingeschränkten Funktionen	- wasserdurchlässig befestigte Parkplätze und nicht überbaubare Grundstücksflächen	924	- wasserdurchlässig befestigte Parkplätze und nicht überbaubare Grundstücksflächen	1.034
Flächen ohne natürliche Funktionen	- Bebauung	3.708	- Bebauung - versiegelte Flächen	4.856

Der Anteil der Flächen am Geltungsbereich mit weitgehend natürlichem Wasserhaushalt sinkt wie beim Schutzgut Boden von 46,5% auf 32%, der Anteil der überbauten bzw. versiegelten Flächen nimmt entsprechend zu. Daher ist auch hinsichtlich des Wasserhaushaltes ein erheblicher Funktionsverlust zu verzeichnen.

Die Festsetzungen bzgl. des hohen Anteils an wasserdurchlässig herzustellender Flächenbefestigung sowie bzgl. der Niederschlagsrückhaltung über Zisternen / Brauchwassernutzung minimieren den Eingriff nur partiell, so dass auch für den Eingriff in den Wasserhaushalt ein Ausgleichsdefizit verbleibt.

4.4.3 Schutzgut Klima/Luft

Dem Schutzgut Klima/Luft kommt im Plangebiet aufgrund der insgesamt positiven klimatischen Situation im Planungsraum eine nur untergeordnete Bedeutung zu. Daher verschlechtert sich das Kleinklima durch die Zunahme an bebauten bzw. versiegelten Flächen nur tendentiell und in kaum messbaren Größenordnungen. Die Festsetzungen bzgl. des Anteil an begrünten Flächen minimieren den Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft beträchtlich, so dass er als ausgeglichen betrachtet werden kann.

4.4.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Biotop- und Habitatfunktionen	Bestand	m²	Planung	m²
Flächen mit hohem Wert für die Tier- und Pflanzenwelt	-Maßnahmenflächen G1 - G5	2.059		--
Flächen mit mäßigem Wert für die Tier- und Pflanzenwelt	- gärtnerische gestaltete nicht überbaubare Grundstücksflächen	1.964	- Pflanzflächen, heimisch - gärtnerische gestaltete nicht überbaubare Grundstücksflächen	2.765
Flächen nahezu ohne Wert für die Tier- und Pflanzenwelt	- wasserdurchlässig befestigte und bebaute Flächen	4.632	- wasserdurchlässig befestigte, versiegelte und bebaute Flächen	5.890

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind 24% des hier vorliegenden Geltungsbereichs als Maßnahmeflächen mit zu erhaltenden wertvollen Streuobststrukturen dargestellt. Diese oder ähnlich wertvolle Biotope sind bei der vorgesehenen Bebauungsplan-Änderung nicht zu erhalten bzw. neu zu schaffen. Auch wenn der Anteil an für die Tier- und Pflanzenwelt mäßig wertvollen Strukturen (gärtnerisch gestaltete Grundstücksfreiflächen von 23% auf 32% steigt, ist ein erhebliches Ausgleichsdefizit offensichtlich. Dieses kann durch die festgesetzten Pflanzgebote und Mindestanteile an Grünflächen zwar minimiert, jedoch nicht vollständig kompensiert werden.

4.4.5 Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Infolge der festgesetzten, zu erhaltenden Streuobststrukturen war im bisherigen Planungsstand sichergestellt, dass das Plangebiet ortstypisch und landschaftsgerecht in die Umgebung eingebunden ist.

Das ist insbesondere im Hinblick des entlang der Rodheimer Straße verlaufenden überörtlichen Radweges von großer Bedeutung.

Die festgesetzten Pflanzgebote und Mindestanteile an zu begrünenden Flächen stellen zwar auch künftig eine gewisse landschaftliche Einbindung und grüne Achse entlang der Rodheimer Straße sicher, jedoch in eingeschränkter Qualität. Daher ist auch hinsichtlich des Landschaftsbildes und des Erholungsaspekts ein Ausgleichsdefizit zu verzeichnen.

4.4.6 Schutzgutübergreifende Zusammenfassung

Durch die Zunahme an versiegelten bzw. überbauten Flächen und den Verlust an Streuobststrukturen entstehen nahezu für alle Schutzgüter Eingriffe, die trotz der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vollständig kompensiert werden können. Lediglich für das Klima ist der Eingriff als unerheblich einzustufen.

Es sind daher zusätzliche naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

4.5 Kompensationsmaßnahme

Auf Vorschlag von und in enger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises wird für das oben dargestellte Ausgleichsdefizit die im Planausschnitt "Ersatzmaßnahme Radwege" dargestellte Kompensationsmaßnahme - Beschilderung des Radwegenetzes - durchgeführt (vgl. Anlage).

Die Stadt Friedrichsdorf hat nach längerer Planungsphase und Abstimmung mit den Nachbarkommunen, dem Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main sowie dem Naturpark Hochtaunus ein Radwegekonzept für ihre Gemarkungen entwickelt. Dieses Konzept hat neben den sportlichen und Erholungsaspekten auch den Hintergrund der Lenkung des Erholungsverkehrs. Durch die Radwege wird der auf die freie Landschaft ausgehende Erholungsdruck gebündelt und von ökologisch sensiblen Bereichen ferngehalten.

Damit ist das Konzept - neben dem Schutzgut Erholung - auch von Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Die Förderung des Radverkehrs bewirkt außerdem eine Reduzierung des KFZ-Verkehrs und der davon ausgehenden Belastungen, dient damit also auch den Schutzgütern Klima/Luft sowie über die reduzierten Emissionen den Schutzgütern Boden und Wasserhaushalt.

Die Beschilderung erfolgt in technisch und gestalterisch hochwertiger Ausführung, so dass von einer langen Haltbarkeit der Schilder und einer hohen Akzeptanz bei den Erholungssuchenden ausgegangen werden kann.

Friedrichsdorf, November 2005