

Begründung zum Bebauungsplan "Houiller Platz"

Unter Beachtung des § 1 Bundesbaugesetz - BBauG - hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedrichsdorf am 15.5.1981 beschlossen, für ein Teilgebiet des städtebaulichen Entwicklungsbereiches (und zwar Teile aus Flur 32 und 52 Gemarkung Seulberg und Teile aus Flur 3 Gemarkung Friedrichsdorf) einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Houiller Platz" Arbeitsnummer 505, aufzustellen.

Gleichzeitig wurde von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, daß mit Inkrafttreten des aufzustellenden Bebauungsplanes "Houiller Platz" der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Bürgerzentrum" (genehmigt mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 18.9.1980, bekanntgemacht am 24.10.1980 in der Wochenzeitung "Neue Friedrichsdorfer Nachrichten" und in der Tageszeitung "Taunus-Zeitung") außer Kraft treten und aufgehoben werden soll. Außerdem greift der Geltungsbereich des aufzustellenden Planes im nördlichen Bereich in den Bebauungsplan "Am Schäferborn" (genehmigt mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 18.4.1977 - bekanntgemacht am 13.5.1977 in der Wochenzeitung "Neue Friedrichsdorfer Nachrichten") ein. Dieser genannte Teilbereich soll ebenfalls durch den Bebauungsplan "Houiller Platz" aufgehoben und ersetzt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mitte", genehmigt mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 26.1.1977 (bekanntgemacht am 26.5.1977) soll im Bereich des Flurstücks 262 in der Flur 52 der Gemarkung Seulberg mit Inkrafttreten des aufzustellenden Bebauungsplanes "Houiller Platz" aufgehoben und ersetzt werden.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt in den Gemarkungen Seulberg und Friedrichsdorf und wird im Westen von der Bahntrasse, im Norden von der L 3415, im Osten vom Rosenweg (als Teil des Bebauungsplanes) "Am Schäferborn" und im Süden von der Straße "Am Viadukt" begrenzt und umfaßt etwa 7 ha (70.000 qm).

Obwohl die geplanten Ausweisungen im aufzustellenden Bebauungsplan "Houiller Platz" den Ausweisungen des fortgeltenden Flächennutzungsplanes teilweise nicht entsprechen ist eine vorherige Flächennutzungsplanänderung aufgrund des § 4a (3) BBauG nicht notwendig. Die hierfür erforderlichen zwingenden Gründen sind durch die Situation des städtebaulichen Entwicklungsbereiches und der damit verbundenen zügigen Durchführung der Maßnahme nach dem Städtebauförderungsgesetz gegeben. Die Stadt Friedrichsdorf wird jedoch frühzeitig auf eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes beim Umlandverband Frankfurt hinwirken.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung nach § 2a BBauG wurde gemäß Beschuß der Stadtverordnetenversammlung vom 15. 6.1981 durchgeführt.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG und Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 4 BBauG sind zum Bebauungsplanvorentwurf "Houiller Platz" Stand Juli 1981, Stellungnahmen eingegangen. Nach vorheriger örtlicher Bekanntmachung wurde er auf die Dauer eines Monats, und

zwar in der Zeit vom

27.7.1981 bis einschließlich 26.8.1981

während der gesamten Dienststunden der Stadtverwaltung bei der Informationsstelle im Bauverwaltungs- und Planungsamt der Stadt Friedrichsdorf allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (Anhörung) gegeben. Hierin eingeschlossen fand im Rathaus Friedrichsdorf eine Bürgerinformationsveranstaltung statt (am 11.8.1981).

Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplanbereich des Bebauungsplanentwurfes "Houiller Platz" ist Bestandteil des ausgewiesenen Entwicklungsbereiches nach § 53 Städtebauförderungsgesetz - StBauFG. Nach § 1 Satz 3 StBauFG sind "Entwicklungsmaßnahmen Maßnahmen, durch die entsprechend den Zielen der Raumordnungs- und Landesplanung vorhandene Orte um neue Orte erweitert werden". Die Entwicklungsmaßnahme Friedrichsdorf soll breiten Bevölkerungsschichten eine menschenwürdige Umwelt sichern, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglichen und den Verdichtungsraum entlasten.

In Anbetracht der Tatsache, daß die Bebauung des Entwicklungsmaßnahmeteilbereiches "Am Schäferborn" nahezu abgeschlossen ist und ebenso das "Gewerbegebiet Mitte" zügig bebaut wird, hat sich die Notwendigkeit ergeben, den Planbereich des Bebauungsplanes "Bürgerzentrum" zu überdenken und neu zu überplanen. Insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt der notwendigen Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes, der "Gesamtentwicklungsmaßnahme Friedrichsdorf" ist ein Überdenken angezeigt. Bei diesen Überlegungen sind 2, zum Teil geänderte Rahmenbedingungen von entscheidender Bedeutung, und zwar

1. Einem Verkehrskonzept Rechnung zu tragen (sowohl örtlich als auch überörtlicher Art) daß die Bereiche "Am Schäferborn" und "Süd" vom Durchgangsverkehr insbesondere vom gewerblichen Verkehr freihält, trotzdem aber eine überörtliche Anbindung an den P + R - Platz im Bereich des S-Bahn-Haltpunktes ermöglicht und
2. Berücksichtigung ökonomischer Bedingungen, die die Realisierung eines Stadthallenbaues äußerst schwierig erscheinen lassen.

Das Planungsgebiet "Houiller Platz" hat die Funktion des verbindenden Elementes mit öffentlichem, städtischem Charakter zwischen den Gebieten "Am Schäferborn" und Bereich "Süd" und dem eigentlichen Ortskern Friedrichsdorf. Hieraus folgen die Planungsprämissen:

1. Bündelung der Verkehrsachsen um eine weitere Zerschneidung des Ortes zu verhindern. Ausweisung einer Straßenführung entlang der Bahnlinie (Arbeitstitel "Bahnhparallele").
2. Bereithaltung von Reserveflächen für ein Bürgerhaus und sonstige, quasi öffentliche Einrichtungen.

3. Ausweisung von Nutzungen, die durch die Abzonung den zentralen Bereich und die angrenzende Wohnbebauung in ihren städtebaulichen Bezügen und Funktionen ordnet.

Verkehr

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die L 3415 im Norden, über die Straße "Lilienweg" im Süden und im Westen über die "Prof.-Wagner-Straße", wobei die bahnparallele Straße als Neuplanung die Haupterschließungsstraße darstellt. Diese Straße soll auch den derzeit durch die Hugenottenstraße und durch das Wohngebiet "Am Schäferborn" verlaufenden LKW-Verkehr aufnehmen.

Der Trassenverlauf der neugeplanten bahnparallelen Straße macht eine Umgestaltung des Einmündungsbereiches in die L 3415 notwendig. Auf Anregung des Hess. Straßenbauamtes soll diese Umgestaltung in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplangentwurfes aufgenommen werden. Hiermit wird in den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mitte" (genehmigt mit der Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 26.1.1977) eingegriffen. Dieser genannte Teilbereich soll ebenfalls durch den aufzustellenden Bebauungsplan aufgehoben und ersetzt werden.

Durch die im Plan vorgesehene Nutzungsabzonung Kerngebiet, Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet, die Stellung der baulichen Anlagen, die Geschossigkeit und die Verkehrsbündelung (Bahntrasse / Straße) ist den Wohnbedürfnissen der zukünftigen und jetzt vorhandenen Bevölkerung Rechnung getragen.

Alternative Linienführungen z.B. die Umgehung des gesamten Schäferborngebietes im Osten wurden untersucht aber wegen ihrer stärkeren Belastung der Landschaft oder der vorhandenen bebauten Siedlungsgebiete als weniger gute Lösungen verworfen.

Der in der Bürgeranhörung vorgeschlagenen Sperrung des alten Bahnviaduktes für LKW-Verkehr kann nicht gefolgt werden, da erst durch den durchgehenden Straßenzug "Rosenweg II" - "Am Viadukt" - "Bahnstraße" bis zur geplanten Ortsumgehung von Seulberg die gewünschte Entlastung der Wohngebiete erreicht wird. Der Sicherheit der Fußgänger im Viadukt wird dadurch Rechnung getragen, daß im Bereich des Bahnhofes eine neue Fußgängerverbindung durch die Verlängerung der vorhandenen Bahnunterführung geplant ist und im alten Viadukt entsprechende Maßnahmen z.B. Höherlegung des Gehweges oder Sicherheitsgitter realisiert werden sollen. Als weitere entscheidende Verbesserung wird die Schließung des bestehenden Rosenweges, die Abbindung von der L 3415 durch die neu geplante Straße möglich. Dies ist insbesondere deswegen vorteilhaft, weil die neue Planung verstärkt auf die Erfordernisse des Lärmschutzes eingehen kann. Außerdem wird hierdurch in bestehenden Wohngebieten der Durchgangsverkehr verhindert.

Lärmschutz

Durch die Funktion der geplanten bahnparallelen Straße wird vor- aussichtlich mehr Verkehr auf die geplante Straße gelenkt als der heutige Rosenweg aufweist. Durch die Verkehrsbündelung (Planung neben der vorhandenen Bahntrasse) ist die Bebauung und damit die Lärmbelästigung auf eine Straßenseite begrenzt.

Lärmessungen ergaben, daß die derzeitigen Lärmwerte am bestehenden Rosenweg gegenüber den Maximalwerten für Kerngebiete

- tagsüber um ca. 15 dB(A) und
- nachts um 5 - 10 dB(A)

unterschreiten.

Für Wohngebiete liegen die festgestellten Werte schon heute an der Grenze des zulässigen. Durch die durch die Planung geänderte Verkehrsführung (Abbindung des bestehenden Rosenwegs von der L 3415) wird die Lärmelästigung am jetzigen Rosenweg durch die vorgelagerte geplante Bebauung abnehmen. Um die Bebauung entlang der geplanten bahnparallelen Straße und innerhalb des Planungsgebietes "Houiller Platz" auf die Erfordernisse der Lärmauswirkungen abzustimmen, wurde der Planungsbereich in Kerngebiet, Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet gegliedert. Um Konflikte von vorne herein zu vermeiden, sind im Kerngebiet sonstige Wohnungen nach § 7 (2) Satz 7 BauNVO gänzlich ausgeschlossen. Außerdem ist die Stellung der Baukörper so gewählt, daß die Lärmausstrahlungen auf die folgenden Misch- und allgemeinen Wohngebiete teilweise abgeschirmt werden. Für die Mischgebiete schreibt der Plan eine Lage der ruhebedürftigen Räume zur straßenabgewandten Seite und Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzfenster) an der straßenzugewandten Seite vor. Ein aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwall) ist durch die in der städtebaulichen Konzeption bedingten Durchlässigkeit nicht sinnvoll, da durch die notwendigerweise sich ergebenden Grundstücksanbindungen und die Verlängerung der Prof.-Wagner-Straße Lärmlöcher entstehen, so daß kein wirksamer Lärmschutz zu erreichen ist.

Durch die vorgenannten Maßnahmen ist für das gesamte Gebiet ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet.

Ausweisung der Baugebiete

Das Bebauungsplangebiet ist durch die vorhandene Bahntrasse von dem Ortskern getrennt. Durch 2 vorhandene Unterführungen und die L 3415 ist das Plangebiet und das anschließende Schäferborngebiet gut an den Ortskern angeschlossen.

Auf der Westseite des Bahndamms liegen in einer relativ geringen Entfernung 2 Gewerbegebiete mit der Fa. Milupa und der Fa. Rühl-Chemie. Von diesen beiden Gebieten könnten Emmissionen für das Plangebiet ausgehen.

Die Fa. Milupa weist in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf "Houiller Platz" darauf hin, daß Lärm-, Rauch und Geruchsbelästigungen von ihren Produktionsstätten ausgehen. Die Fa. Rühl-Chemie weist einen Umschlagplatz für Flüssigchemikalien, eine Anlage zur Herstellung von Reinigungsmitteln und eine Feuerungsanlage auf.

1 Da beide Betriebe in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet liegen und durch die Nutzungsabzonung des Bebauungsplanentwurfes Kerngebiet, Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet ein ausreichender Abstand gewahrt ist, äußert das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Frankfurt keine Bedenken gegen die Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfes. Da das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt hier weitgehend die öffentlichen Belange vertritt, ist davon auszugehen, daß die Planung die öffentlichen Belange gemäß § 1 BBauG

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet.

2 Die Stadt ist sich bewußt, daß die Fa. Rühl-Chemie aufgrund ihrer Eigenheiten auf Dauer nicht im Ortskern verbleiben kann. Die Umwandlung des jetzigen Firmenareals in ein Wohngebiet wird angestrebt. Den privaten Belangen der zukünftigen Nutzer ist durch die Nutzungsabzonung mit dem Ausschluß der sonstigen Wohnungen nach § 7 (2) Satz 7 BauNVO im Kernbereich ausreichend Rechnung getragen.

Plangebietsgliederung

Das Plangebiet gliedert sich von West nach Ost in Kerngebiet, Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet und schließt damit an das bestehende allgemeine Wohngebiet des weitgehend realisierten Bebauungsplan "Am Schäferborn" an. Die Ausweisung des Kerngebietes ist notwendig, um den Entwicklungsbereich, der in der vorgesehenen Fassung des Rahmenplanes insgesamt ca. 80 ha umfaßt, einen städtebaulichen Mittelpunkt zu schaffen. Hier sollen Läden und Arbeitsplätze angeboten werden, um ein urbanes Leben zu gewährleisten. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Verbindungszone" soll mit dem Kerngebiet auch die Verbindung zu der vorhandenen Hauptgeschäftsstraße (Hugenottenstraße) geschaffen werden. Das ausgewiesene Kerngebiet gibt die Möglichkeit einer sinnvollen Ordnung und Aufteilung der verschiedenen städtischen Funktionen, so daß hierdurch auch eine Integrationsmöglichkeit zwischen der alten und neuen Stadt gegeben ist.

Durch das abgestimmte System mit befahrbaren Wohnwegen, Fußwegen und Kommunikationsflächen werden die verschiedenen Funktionen (Ausweisung der Gebiete) miteinander verbunden. Da die Grundstücke durch die Festlegung als Entwicklungsbereich nach Städtebauförderungsgesetz fast vollständig in städtischer Hand sind, wird davon abgesehen, starre Nutzungen für einzelne Geschosse auszuweisen, da durch die Verträge zwischen der Stadt als Verkäufer und den Grundstückskäufern eine wesentlich größere Flexibilität gewahrt werden kann und damit evtl. Bebauungsplanänderungen oder Befreiungen ausgeschlossen werden. Es wird dafür Sorge getragen, daß der Charakter der Gebiete gemäß BauNVO nicht verändert wird. Im Norden des Plangebietes ist ein Sondergebiet für Einrichtungen des Sports wie Tennis, Squash und ähnliches oder Einrichtungen für Fort- und Weiterbildung vorgesehen, das von der Intention der Planung von den Bewohnern des Entwicklungsbereiches und denen der alten Ortsteile genutzt werden soll.

Grünplanung

Der Bebauungsplanentwurf weist eine weitgehende Bepflanzung des Plangebietes auf. Besonders entlang der Verkehrsflächen ist die Bepflanzung von Großbäumen vorgeschrieben. Auch die innere Erschließung wird durch Bepflanzung gestaltet und vermittelt eine kleinteilige Raumstruktur. Durch die überpflanzten teiloffenen Garagen sind weite Bereiche der Flächen für Aktivitäten und Kommunikation nutzbar. Hierdurch wird weitgehend über eine landschaftsplanerische Festsetzung hinausgegangen, so daß eine Befreiung durch den Hochtaunuskreis nach § 4 Hess. Naturschutzgesetz erteilt wurde. Durch die eingehende Begrünung wird das Wohnumfeld aufgelockert und abwechslungsreich gestaltet. Auch wird dadurch die Annehmbarkeit des Kerngebietes als zentraler Bereich durch die räumlichen Bedingungen gewährleistet.

Um die Dachlandschaften und die eingefügte Bepflanzung des Gebietes nicht zu beeinträchtigen, wird unter Punkt 7 des Textteiles festgesetzt, daß evtl. Solaranlagen zu den öffentlichen Erschließungsflächen möglichst kleinformatig zu gestalten sind. Die hierdurch bedingten evtl. Unwägbarkeiten sind durch die Einheitlichkeit des städtebaulichen Konzeptes vertretbar. Bei unzumutbaren Härten wären hier von den Festsetzungen evtl. Ausnahmen möglich.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch Anschluß der Stadt an den Wasserbeschaffungsverband Taunus sichergestellt. Die geordnete Beseitigung der Abwässer ist durch die Anlagen der Stadt und die Mitgliedschaft beim Abwasserverband Oberes Erlenbachtal sowie dessen im Rahmen eines zweistufigen Reinigungsverfahrens in Ausbau befindlicher Gruppenkläranlage (Nachklärbecken als erste Maßnahme im Bau, weitere Erweiterungen in der Planung) gesichert.

Städtebauliche Kalkulation

Neben den Grunderwerbskosten werden der Stadt Friedrichsdorf noch die Kosten für sämtliche Erschließungsmaßnahmen entstehen.

Die hierfür erforderlichen und im Jahre 1982 anlaufenden Erschließungsmaßnahmen erfordern einen Kostenaufwand von ca.

- für Straßenbaumaßnahmen, Beleuchtung und Lärmschutzmaßnahmen DM 1,8 Mill.
- für Wasser und Kanal DM 1,0 Mill.

Die hierfür erforderlichen Mittel werden entsprechend dem Zeitpunkt ihrer Realisierung im Vermögenshaushalt der Stadt Friedrichsdorf veranschlagt.

Da sich das Planungsgebiet fast vollständig im Eigentum der Stadt Friedrichsdorf befindet, ist der vom Städtebauförderungsgesetz gewünschte schnelle Rücklauf der eingesetzten Mittel möglich. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Zur Zeit sind noch ca. 1.500 qm innerhalb des gesamten Planungsgebietes von der Stadt Friedrichsdorf zu erwerben.

Veränderungen der Planung durch den Planungsprozess

Aufgrund der im Vorverfahren eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde die im Vorentwurf ursprünglich als WA-Gebiet vorgesehene mittlere Bauzeile vollständig in ein MI-Gebiet umgewandelt. Dies geschah aufgrund der Anregungen des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Frankfurt. Nach eingehender Überprüfung hat sich hieraus die Notwendigkeit für ein MI-Gebiet ergeben, wodurch die bereits ursprünglich vorgetragene Planungsaussage zur Ausweisung von Nutzungen in eine West-Ost-Abzonung bekräftigt wird.

Die Behandlung der im Vorverfahren eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die Behandlung der im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgten Äußerungen, erfolgte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 20. Nov. 1981.

Das Behandlungsergebnis ist in den Bebauungsplanentwurf (Stand Nov. 1981) eingeflossen. Dieser vorliegende Bebauungsplanentwurf, nebst Begründung, wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 20. Nov. 1981 gem. § 2a (6) BBauG zur Offenlegung (öffentliche Auslegung) beschlossen.

Friedrichsdorf, den 22. März 1982

Der Magistrat der Stadt
Friedrichsdorf


(Bernhard)
Erster Stadtrat

**Begründung zur ersten vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 505
"Houiller Platz"**

Der B-Plan Nr. 505 "Houiller Platz" ist seit dem Jahr 1982 in Kraft. Der "Houiller Platz" ist Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungsbereiches der Stadt Friedrichsdorf nach dem ehemaligen Städtebauförderungsgesetz. Nach den Grundsätzen des Entwicklungsbereiches hat die Stadt nach Erschließung die Grundstücke wieder zu veräußern, soweit sie nicht dem Gemeinbedarf zustehen.

Im Baugebiet "Houiller Platz" hat die Veräußerung bis auf zwei Grundstücke, im B-Plan als Flächen "L" und "M" bezeichnet, stattgefunden.

Insbesondere die Verwertung der Fläche "M" nach den Vorgaben des Entwicklungsbereiches in Verbindung mit den Aussagen des B-Planes hat sich in den vergangenen Jahren als äußerst schwierig herausgestellt. Hierzu tragen folgende Punkte wesentlich bei:

1. Die Festsetzungen des B-Planes sind widersprüchlich. Während sie auf der einen Seite eine Grundflächenzahl von 0,4 zulassen, erlauben die dargestellten Baugrenzen weniger als ein Drittel davon. Bezuglich der Geschoßflächenzahl lässt die zeichnerische Baugrenzenfestsetzung lediglich die Hälfte der textlich festgelegten 0,8 zu. Aus diesem Grund war auch für die Errichtung eines ehemals geplanten Freizeit- und Erlebnisbades eine großmaßstäbliche Befreiung von diesen Baugrenzen erforderlich. Auch erfordern die im B-Plan festgelegten "Sport-Nutzungen wie Tennis, Squash u. ä." üblicherweise Bauten mit großen Grundflächen.
2. Die im B-Plan festgesetzten Nutzungen "Sport bzw. Einrichtungen, die der Fort- und Weiterbildung dienen", sind unter wirtschaftlichen Aspekten kaum zu verwirklichen. Sowohl das Freizeit- und Erlebnisbad wie auch ein ehemals projektiertes Sport- und Tenniscenter hatten sich unter Berücksichtigung des Standortes in der Wirtschaftsregion als nicht bzw. nur schwer finanziert hervorstellt. Auch für Einrichtungen, die der Fort- und Weiterbildung dienen, gab es in den vergangenen 13 Jahren keinen Bedarf.

Damit stellt sich die Situation so dar, daß wirtschaftliche Verwertungsmöglichkeiten in jedem Fall einer Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes bedürfen. Dies bedeutet für Baubewerber ein nicht einschätzbares Risiko, da nicht klar ist, ob eine Befreiung in jedem Fall und im benötigten Umfang sowohl durch die Stadt als auch durch die Bauaufsichtsbehörde erteilt wird.

Um hier grundsätzlich Klarheit zu schaffen, ist die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Damit sollen auf der einen Seite marktgerechte Verwertungsmöglichkeiten zugelassen, auf der anderen Seite aber auch ein Einfügen in die Systematik des bestehenden B-Planes sowie die Gebietsstruktur erreicht werden.

Insofern sollen folgende B-Plan-Änderungen durchgeführt werden:

- Das derzeit festgelegte Sondergebiet "Sport etc." wird in "Sondergebiet Versorgung und Dienstleistung" umgewidmet. In diesem Bereich sollen die im Änderungsplan (Anlage) dargestellten Nutzungen zulässig sein. Hierbei handelt es sich um eine Nutzungsmischung aus den Gebietstypen "Mischgebiet" und "Kerngebiet" nach der Baunutzungsverordnung.
- Wie z. B. in Gewerbegebieten üblich, wird die Baugrenze in einem 5-m-Abstand zu allen Grundstücksgrenzen festgelegt werden.
- Die festgelegte Zufahrt bzw. die Stellplätze werden weiter Richtung Osten verschoben, da es in der derzeitigen Lage zu Störungen der mittlerweile gegenüber entstandenen Wohnbebauung kommen kann. Auch aus Gründen der Verkehrssicherheit ist die Verschiebung erforderlich, da die Ausfahrt im Kurvenbereich schwer einsehbar ist.

Die derzeitigen Festsetzungen Geschossigkeit und Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahl mit einer Bruttogeschoßfläche von 5.496 m² bei einer Grundstücksgröße von rd. 6.870 m² sind auskömmlich und sollten bestehen bleiben.

Auch die Grundaussage des bestehenden B-Planes, daß wegen der Nähe zur Chemiefabrik Rühl keine freivermietbaren Wohnungen zulässig sein sollen, sollte bestehen bleiben. Wohnungen sollen lediglich in dem nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Maß für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sein.

Diese Wohnungen sind dem jeweilig installierten Betrieb zuzurechnen und vom Störungsgrad bei der baurechtlichen Beurteilung wesentlich unempfindlicher. Von der evtl. beeinträchtigenden Firma Rühl-Chemie wären solche Wohnungen weiter entfernt als die in den letzten Jahren entstandenen Wohngebäude Cheshamer Straße 1 - 7.

Mit den obigen Festsetzungen ist gewährleistet, daß keine störempfindliche Bebauung an die Firma Rühl Chemie heranrückt, die wiederum geeignet wäre, Einschränkungen im Betrieb der Firma Rühl hervorzurufen. Im übrigen hat die Firma Rühl in den vergangenen Jahren erhebliche Aufwendungen für Schadstoffminderungs- und Sicherungseinrichtungen getätigt, so daß der Störgrad bzw. die Gefährdung seit Inkrafttreten des B-Planes im Jahre 1982 wesentlich gemindert ist.

Einen erweiterten Eingriff in Natur und Landschaft löst die Bebauungsplanänderung nicht aus, da die Ausnutzungsziffern nicht verändert werden. Die bestehende Bebauungsplanung ging – obwohl außerhalb der Baugrenzen "nicht überbaubare Grundstücksfläche" festgesetzt ist – von einer großmaßstäblichen Versiegelung der Freiflächen für Sportanlagen aus. Mit "nicht überbaubar" nach dem Verständnis der damals gültigen Baunutzungsverordnung war lediglich gemeint, daß Gebäude dort nicht errichtet werden sollten. Da nach der heute gültigen Baunutzungsverordnung im Gegensatz zur damaligen Regelung versiegelte Freiflächen zur Berechnung der GFZ mit herangezogen werden müssen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) kann eher eine übermäßige Versiegelung ausgeschlossen werden.

Erschließungskosten fallen nicht an.

Friedrichsdorf, Oktober 1995

Begründung zur 2. vereinfachten Änderung der B-Planes Nr. 505 „Houiller Platz“

Der Bebauungsplan Nr. 505 „Houiller Platz“ trifft derzeit für die darin gekennzeichnete Fläche „K“ die Festsetzung: „Gemeinbedarfsfläche Bürgerhaus“. Nördlich und südlich an diese Fläche angrenzend ist im Verlauf der Cheshamer Str. „MK“ (Kerngebiet) festgesetzt. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück mit „Sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen“ bezeichnet. Das Grundstück ist nicht bebaut und wird regelmäßig durch die Stadt gemäht. Ein Teilbereich ist als freier Platz (Besumer Kies) mit Bänken angelegt („Boule“-Platz).

Nach der neuesten Beschlusslage soll an dieser Stelle kein Bürgerhaus mehr verwirklicht werden. Vielmehr soll das Grundstück für den Bau einer Seniorenwohnanlage zur Verfügung stehen. Da die derzeitige Bebauungsplanfestsetzung die Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit Multifunktionsflächen und - Räumen wie z.B. Friseur, Kosmetik, Reformhaus, Seniorenwerkstatt bis hin zur Einrichtung einer allgemein zugänglichen Tiefgarage nicht erlaubt, muß der Bebauungsplan für diesen Teilbereich entsprechend angepaßt werden.

Dies hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Struktur des Baugebietes „Houiller Platz“. Daher soll die Änderung im sogenannten „vereinfachten Verfahren“ nach § 13 BauGB vorgenommen werden. Inwiefern eine Anpassung des Flächennutzungsplanes des UVF erforderlich sein wird, wird im Bebauungsplan-Änderungsverfahren geklärt.

Zur weitgehenden Absicherung der geplanten Bebauung wurde die Festsetzung „MK-Kerngebiet“ gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gewählt. Dies entspricht der derzeitigen Bebauungsplanfestsetzung für die südlich und nördlich angrenzenden Flächen „J“ („Schuh-Braun“/HL) und „L“ (unbebaut) sowie „I“ (Hotel Arkadia) entlang der Cheshamer Straße. Insofern würde sodann für den gesamten Bereich (bis auf die nördlich an der an Cheshamer Straße gelegenen Wohnhäuser) einheitlich die Festsetzung „MK“ gelten, was städtebaulich schlüssig ist.

An Stelle der Geschossigkeit soll hier eine Traufhöhe von 202,50 üNN sowie eine Firsthöhe von 206,50 üNN festgelegt werden, um unterschiedlichen Auslegungen bei der Frage der Vollgeschoßdefinition keinen Raum zu bieten. Diese Höhen entsprechen in etwa dem des benachbarten Gebäudes Am Houiller Platz 4 („Schuh-Braun“), wobei die vorgesehene Traufhöhe noch ca. 4 m unter der obersten Geschoßhöhe dieses benachbarten Baukomplexes liegt. Eine solche Festsetzung lässt mehrere Dachformen offen, so daß auf die Festsetzung der Dachart, wie auch die Festsetzung einer maximalen Dachneigung, verzichtet werden kann.

Die Bauweise soll - wie in den anderen Kerngebietsbereichen - „geschlossen“ (Gebäude über 50 m Länge möglich) festgesetzt werden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten sollen nur ausnahmsweise zulässig sein; Tankstellen werden ausgeschlossen. Dies entspricht ebenfalls den Festsetzungen der umliegenden „MK“-Flächen. Eine Senioren-/Altenwohnanlage soll für diese Fläche als ausdrücklich zulässig bezeichnet werden (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO). Einrichtungen für die Langzeitpflege sind gem. § 7 Abs 2 Nr. 4 BauNVO mit der Änderung in „MK“-Gebiet generell zulässig.

Wegen der Emissionen des Straßenverkehrs, der Bahn und der anschließenden gewerblichen Nutzungen soll die zur Änderung vorgesehene Fläche in den Bereich der bestehenden Festsetzung, daß „die der Cheshamer Str. zugewandten Fassaden mit passivem Lärmschutz (Schallschutzfenster etc.) ausgestattet werden und die Grundrisse so gestaltet werden, daß die ruhebedürftigen Wohnräume zur straßenabgewendeten Seite (Süd-Ost) orientiert sind“, integriert werden.

Da eine Tiefgarage für den maßgeblichen Bereich unumgänglich ist, kann mit einer entsprechend hohen Grundflächenzahl von 0,7 GRZ, wie bei der benachbarten Fläche „L“, geplant werden.

Während die Baugrenze im Süden bis 5 m an den bestehenden Fußweg zur Ampelanlage heran geführt wurde, wird sie im Bereich des Brunnens so modifiziert, daß der Baukörper zur Platzgestaltung zurückweichen muß. Hierzu sind auch leichte Verschiebungen der Grundstücksgrenzen erforderlich, die jedoch ohne weiteres zu bewerkstelligen sind.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.07.2004 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 505 „Houiller Platz“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB insoweit zu ändern, dass auf der dargestellten Fläche „L“ an der Cheshamer Straße (Gemarkung Seulberg, Flur 32, Flurstück 26/17) eine Wohnbebauung ermöglicht wird.

Planungsanlaß

Seit über 20 Jahren steht die im städtischen Eigentum befindliche Fläche „L“ (Cheshamer Straße 31-33) zum Verkauf. Bis heute konnte die derzeit im Bebauungsplan dargestellte Nutzungsart (Kerngebiet) mangels Bedarf und Nachfrage baulich nicht realisiert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 505 „Houiller Platz“ setzt für das Grundstück im Wesentlichen folgendes fest:

Kerngebiet (MK)

- GRZ 0,7
- GFZ 1,5
- 3-Vollgeschosse + Dachgeschoß
- Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig
- sonstige Wohnungen nicht zulässig (nur zulässig für Aufsichts-/Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter und Betriebsinhaber)

Ferner ist die überbaubare Fläche mit der Festlegung von Baulinien so dargestellt, dass auch in diesem nördlichen Bereich des Houiller Platzes ein Laden-/Passagen-Charakter entstehen soll. Der Cheshamer Straße ist dabei die „Rückseite“ der Bebauung zugewandt. Der Ursprung für diese „Geschäftshaus-Planung“ liegt u. A. in dem seinerzeitigen Gefährdungspotential der jenseits der Bahnlinie angrenzenden Chemiefabrik Rühl aufgrund der Anfang der 80er Jahre vorgenommen Untersuchungen. Seinerzeit wurde von Wohnnutzung an der Cheshamer Str. abgeraten.

Im Laufe der Jahrzehnte hat sich allerdings die Betriebsstruktur der Firma Rühl erheblich gewandelt. Als im Jahre 2001 der Bebauungsplan für die Errichtung der vorgesehenen Seniorenwohnanlage auf dem benachbarten Grundstück geändert wurde, geschah dies auf der Basis eines neuen Gutachtens, dass auf die derzeitigen Produktionszweige abstellt. Die Grundaussage dieses Gutachtens war, dass weder durch Lärm, noch durch Gerüche Beeinträchtigungen der in dieser Entfernung liegenden Wohnnutzungen zu erwarten sind. Selbst bei einem Störfall seien durch toxische Gase eher die Häuser an der Färberstraße gefährdet, da diese in der Hauptwindrichtung lägen.

Durch die wesentlich näher liegende Wohnbebauung in der Hugenottenstraße hat die Firma Rühl darüber hinaus hohe Sicherheitsstandards bei dem Betrieb ihrer Anlagen einzuhalten. Das Gutachten kommt letztendlich zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung dieser Sicherheitsvorkehrungen eine Gefährdung des Bereiches an der Cheshamer Straße gering ist.

Die städtebaulich beabsichtigte Entwicklung der Einkaufspassage in den nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes hinein, wie es von den Plangebern ursprünglich beabsichtigt war, fand – aus wirtschaftlichen Gründen – in den vergangenen Jahrzehnten nicht statt.

Am 14.07.2005 beschloß die Stadtverordnetenversammlung das „Entwicklungskonzept Kernbereich Friedrichsdorf“. Dieses Konzept kommt auf der Grundlage einer umfänglichen Einzelhandelsstudie zu der Festlegung, dass eine Innenstadt mit zentrenrelevantem Einzelhandel im Bereich Hugenottenstr./Milupa-Gelände entwickelt werden soll. Als Konsequenz schließt das Entwicklungskonzept für den Planbereich „Houiller Platz“ die weitere Ansiedlung von Einzelhandel aus. Hierdurch entfällt die in § 7 (1) BauNVO definierte grundlegende Charakteristik eines Kerngebietes, das „vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur“ dienen soll.

Damit scheidet auch zukünftig die Entwicklung einer Ladenpassage nördlich der Brunnenanlage aus. Den erfahrbaren **Abschluß** der bestehenden Einkaufszeile „Houiller Platz“ wird daher zukünftig die Randbebauung des Brunnens darstellen.

Ebenfalls hat sich die Umgebungsbebauung nicht, wie ursprünglich beabsichtigt, entwickelt. In den vergangenen Jahren ist auf dem östlich gegenüberliegenden Baufeld innerhalb einer „Mischgebiets“-Festsetzung eine Reihenhausbebauung entstanden. Südlich angrenzend ist eine Fläche für ein großes Seniorenwohnheim vorgesehen. Damit ist eine Entwicklung eingeleitet, welche die Festsetzung der Fläche „L“ als „Insel“ erscheinen läßt, die alleine für sich keinen städtebaulichen Sinn erkennen läßt.

Planungsziel

Von dieser Entwicklung ausgehend, soll nun zum Schluß der Baulücke auf dieser Fläche auch innerstädtische Wohnbebauung ermöglicht werden, für die es eine ausreichende Nachfrage gibt. Hierfür sind die vorgenannten Festsetzungen zu ändern und anzupassen. Dies soll im Wesentlichen in Form der Umwandlung der Fläche „L“ von „MK“ (Kerngebiet) in „MI“ (Mischgebiet) geschehen. Die grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplanes Am Houiller Platz werden durch die Übernahme der benachbarten Festsetzung (MI) nicht verändert. Die Auswirkungen auf die Gesamtflächenbilanz sind geringfügig.

Die Reduzierung der insgesamt im B-Plan ausgewiesenen MK-Gebiete für Einzelhandelseinrichtungen berührt die Grundzüge der Planung nicht, da das Ziel die Sicherung der Nahversorgung der Wohnaugebiete „Am Schäferborn“ und „Am Römerhof“ war. Hierfür genügen die verbleibenden und bereits bebauten Flächen.

Planänderungen

Folgende konkreten Änderungen sind für das Baufeld „L“ vorgesehen:

1. Das festgesetzte Kerngebiet („MK“) wird in Mischgebiet („MI“) umgewandelt.
2. Die Festsetzungen, daß nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässige sonstige Wohnungen oberhalb eines im B-Plan bestimmten Geschosses nicht zugelassen werden und die nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen, nicht Bestandteil des B-Planes sind, entfallen.
3. Die Baugrenzen werden so angepaßt, daß eine straßenbegleitende Bebauung ermöglicht wird.
4. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen werden von 0,7 GRZ **auf 0,4 GRZ** und von 1,5 GFZ **auf 1,2 GFZ** (incl. Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen) reduziert. Dies wirkt auch regulierend auf die Höhenfestlegung nach 5., da durch das Anrechnen von Aufenthaltsräumen in Dach- und Kellergeschossen bei größtmöglicher Ausnutzung die max. Höhe von Nr. 5 nicht ausgeschöpft werden kann.
5. Die Zahl der Vollgeschosse („3 + D“) wird durch eine Festsetzung der Traufhöhe (T = max. 202,50 ü. NN) ersetzt. Dies entspricht der Höhenfestlegung, wie sie für die benachbarte Fläche „K“ gilt. Mit dem ansteigenden Gelände ist so ein harmonischer Übergang möglich, der - wie vorher - eine 3 – 4geschossige Bebauung erlaubt, allerdings nun die Höhe fixiert.
6. Das Baufeld („L“) wird den Schallschutzbestimmungen (Ziff. 6) des Bebauungsplanes unterworfen.