

Begründung zum Bebauungsplan des Entwicklungsmaßnahmegebietes
gemäß § 53 StBauFG " Am Römerhof "
einschließlich Landschaftsplan gemäß § 4 HNatSchG
der Stadt Friedrichsdorf / Hochtaunuskreis

1. Ausgangssituation

Friedrichsdorf ist einer der Siedlungsschwerpunkte in der Region Untermain. Nach dem Raumordnungsplan sollte nach dem kommunalen Zusammenschluß der 4 Teilgemeinden (Friedrichsdorf, Köppern, Seulberg und Burgholzhausen) ein besonderer Akzent gesetzt werden und ein neuer Stadtteil entstehen. Am 28.4.1972 wurde ein bundes-offener stadtplanerischer Wettbewerb " Stadtentwicklung am Taunusrand " abgeschlossen und am 6./11.4.1973 der 1. Preisträger dieses Wettbewerbs - die StadtBauPlan GmbH, Darmstadt, Dipl.-Ing. Architekten BDA Stadtplaner SRL E.F. Krieger und L. Greulich - beauftragt, die Planungsansätze bezüglich der Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der Entwicklungsmaßnahme " Friedrichsdorf-Mitte " weiterzuführen.

Da sich gerade in dieser Zeit vorher nicht prognostizierbare wirtschafts- und bevölkerungsstrukturelle Veränderungen abzeichneten, war bereits für den 1. Teilabschnitt der Siedlungsmaßnahme " Am Schäferborn " eine Überarbeitung der Siedlungskonzeption notwendig geworden und wurde auch vorgenommen.

Am 23.9.1974 wurden durch Verordnung des Hessischen Ministers des Innern ca. 88 ha Bruttobauland zwischen der L 3415 (Landstraße nach Burgholzhausen), der Trasse der Deutschen Bundesbahn und der projektierten L 3057 (Umgehungsstraße Seulberg) förmlich als Entwicklungsgebiet gem. § 53 Städtebauförderungsgesetz festgelegt.

Der 1. Teilbereich der Siedlungsmaßnahme " Am Schäferborn " ist nach Aufstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Zeitraum zwischen 1976 und 1984 realisiert worden.

Das Gewerbegebiet " Friedrichsdorf Mitte " ist ebenfalls nach Aufstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes realisiert worden. Das ebenfalls im Geltungsbereich des Entwicklungsgebietes liegende Mischgebiet " Houiller Platz " mit seinem Einkaufs- und Dienstleistungszentrum sowie Wohnungen ist zu mehr als 50 % realisiert.

2. Begrenzung des Geltungsbereiches

Im Norden :

durch die Flurstücke : 84/3, 84/4, 84/5, 84/6, 102/1, Flur 32
die Flurstücke: 13, 14, 15/1, 15/2, 16, 17/1, Flur 30

von der südlichen Grenze des Lilienweges (Geltungsbereichsgrenze
des Bebauungsplanes Arbeits-Nr. 502 der Stadt Friedrichsdorf Ent-
wicklungsmaßnahme " Am Schäferborn ")

bzw. der südlichen Grenze der Cheshamer Straße (südliche Geltungsbe-
reichsgrenze des Bebauungsplanes Arbeits-Nr. 505 des Bebauungsplanes
" Houiller Platz " des Entwicklungsmaßnahmegebietes der Stadt Fried-
richsdorf)

Im Westen :

durch die Flurstücke 147, 148, 149, Flur 29
Flurstück 41, Flur 30
Flurstück 84/3, Flur 32

von der östlichen Grenze des Geländes der Deutschen Bundesbahn

Im Süden :

durch Flur 28
Flurstücke: 153/1, 101/2, 106/1, 98/1, 97/1, 96/1, 95/1, Flur 29

von der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des planfestgestellten
Trassenverlaufes der Ortsumgehung Seulberg

Im Osten :

durch die Flurstücke: 17/1, 12, 24, Flur 30
Flurstücke: 150, 155, Flur 29

durch die östliche Grenze des gem.Verordnung des Hess. Ministers des
Innern vom 23.9.1974 förmlich ausgewiesenen Entwicklungsgebietes
Abgrenzung gem. § 53 StBauFG

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Einführung in bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan " Am Römerhof " entwickelt sich aus dem vom Regierungs-
präsidenten Darmstadt mit Verfügung vom 10.12.1975 genehmigten Flächen-
nutzungsplan für das gesamte Gebiet der Stadt Friedrichsdorf. Z.Zt.
befindet sich der Entwurf des Flächennutzungsplans des Verbandsbereichs
des Umlandverbands Frankfurt nach dem Satzungsbeschluß durch die Ge-
meindekammer beim Hess. Innenminister zur Genehmigung. Es bestehen
einige Abweichungen (z.B. bezüglich der Ausweisung des Mischgebietes)
gegenüber dem offengelegten Flächennutzungsplan des Umlandverbandes.
Die Stadt Friedrichsdorf hatte jedoch im Rahmen der öffentlichen Aus-
legung gem. § 2 a (6) BBauG um eine entsprechende Anpassung des offen-
gelegten Flächennutzungsplan-Entwurfs an die damals konzipierte Bebauung
des Gebietes " Am Römerhof " gefordert.

Aus verfahrensmäßigen Gründen wurde dieser Forderung nicht stattgegeben und der Stadt Friedrichsdorf nahegelegt, " zwingende Gründe " gem. § 4a(3) BBauG geltend zu machen. Wegen der dringenden Notwendigkeit des Abschlusses der Entwicklungsmaßnahme macht die Stadt Friedrichsdorf hiermit zwingende Gründe der Bebauungsplanaufstellung vor Änderung des Flächennutzungsplanes geltend.

Der Abschluß der Entwicklungsmaßnahme ist notwendig, um das vom Land zur Verfügung gestellte Geld zurückzuzahlen und um neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Nach der Verordnung des Hessischen Ministers des Innern des Gebietes östlich der Bahntrasse zum Entwicklungsmaßnahmegebiet ist die Stadt Friedrichsdorf verpflichtet, für den ausgewiesenen Siedlungsschwerpunkt in unmittelbarer Nähe des S-Bahn-Haltepunktes Friedrichsdorf Bauflächen für Wohnungen und Dienstleistungsbetriebe oder nichtstörendes Gewerbe zu erschließen. Der Stadt Friedrichsdorf liegen allein von Friedrichsdorfer Bürgern ca. 600 Anträge für den Erwerb von Grundstücken für den Bau von Eigenheimen bzw. Wohnungseigentum vor. Dabei ist die Nachfrage besonders groß bei Familien mit Kindern.

Daß dieser Siedlungsdruck vorrangig auf Flächen mit Lagegunst zum öffentlichen Personennahverkehr aufgenommen werden soll, ist ausdrückliche Absicht der Stadt Friedrichsdorf, um trotz Erschließung weiterer Siedlungsflächen den privaten PKW-Verkehr zu reduzieren. Entsprechend der Verordnung des Hessischen Ministers des Innern hat die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme zügig zu erfolgen.

Bereits vor Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfs des Baugebietes " Am Schäferborn " hat die Stadt Friedrichsdorf für das Entwicklungsmaßnahmegebiet (ausgenommen das Gewerbegebiet) einen städtebaulichen Rahmenplan (1975 Strukturplan für das Entwicklungsmaßnahmegebiet genannt) erarbeiten lassen, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan " Am Schäferborn " eingeflossen sind.

1983/84 wurde eine Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes vorgenommen. Geänderte ökonomische und finanzielle Randbedingungen haben - auch unter Berücksichtigung der Erfahrungen durch die Realisierung des Wohnbaugebietes " Am Schäferborn " - zu veränderten Einstellungen gegenüber gemeindlicher Investitionen geführt. Für die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes wurden folgende Ziele gesetzt :

- Umplanung des bisherigen Bereiches " Bürgerzentrum " (Planungsabsicht umgesetzt durch den mit Genehmigung des Regierungspräsidenten in Darmstadt durch Verfügung vom 23.6.82/14.2.84 genehmigten Bebauungsplan der Stadt Friedrichsdorf " Houiller Platz " - Arbeits-Nr. 505, Teil des städtebaulichen Entwicklungsbereiches gem. § 53 StBauFG);
- Die städtebauliche Konzeption soll sich deutlich nach den topographischen Gegebenheiten orientieren;
- Die Kapazität des Gebietes " Am Römerhof " incl. des Mischgebietes soll auf etwa max. 1.800 Einwohner ausgelegt sein. Hierbei soll die Ansiedlung von Gemeinbedarfseinrichtungen (wie z.B. Kindergarten), aber auch von kleineren Ladeneinrichtungen im Wohngebiet selbst möglich sein bzw. angestrebt werden.

- Umwandlung eines Teilgebietes des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen und auch im städtebaulichen Rahmenplan I vorgesehenen Mischgebietes (östlicher Teilbereich zwischen den Gebieten " Am Schäferborn " und " Am Römerhof ") in eine Grünfläche.

Das zwischen den Baugebieten " Am Schäferborn " und " Am Römerhof " verbleibende Mischgebiet soll einerseits als Bindeglied zwischen den beiden Wohngebieten genutzt werden, andererseits durch Planungsflexibilität ausreichend Entscheidungsspielraum für die beabsichtigte mittelfristige Bebauung des Mischgebietes offenhalten;

- Das Wohngebiet " Am Römerhof " soll weitgehend vom örtlichen und überörtlichen Durchgangsverkehr freigehalten werden;
- Die Parzellierung der Grundstücke ist unter besonderer Beachtung der Gesichtspunkte wirtschaftlich vertretbare Größe, Erschließungsaufwand und Beitrag zur gesamten Siedlungsdichte, vorzunehmen ;
- Die Realisierung des Wohngebietes " Am Römerhof " soll in einzelnen, voneinander unabhängigen Durchführungsabschnitten möglich sein.

Für das Planungsgebiet besteht bisher kein Bebauungsplan nach BBauG. Für das südlich angrenzende Gebiet, d.h. die geplante Ortsumgehung Seulberg (L 3057) besteht ein rechtsbeständiger Planfeststellungsbeschluß. Für die nördlich angrenzenden Gebiete bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Friedrichsdorf Arbeits-Nr. 502 " Am Schäferborn " und Arbeits-Nr. 505 " Houiller Platz ".

Am 5.12.1984 fand die Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG zum Bebauungsplan-Vorentwurf " Am Römerhof " im Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Friedrichsdorf statt. Die darin vorgebrachten Anregungen wurden - soweit sie durch schriftliche und textliche Festsetzungen eines Bebauungsplanes geregelt werden können - im Entwurf zum Bebauungsplan für das Baugebiet " Am Römerhof " berücksichtigt.

Am 26.4.1985 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedrichsdorf der Entwurfs- und Offenlegungsbeschluß gem. § 2 a (6) BBauG gefaßt. Die Offenlage wurde in den amtlichen Bekanntmachungsorganen am 3.5.1985 veröffentlicht. Die Offenlage fand statt zwischen dem 13.5.1985 bis einschließlich dem 13.6.1985. Die Zustellung der Unterlagen an die Träger öffentlicher Belange erfolgte am 30.4.1985 mit einer Abgabefrist bis zum 13.6.1985. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden in den Plan eingearbeitet.

Es gingen keine Anregungen und Bedenken von privaten Einwendern ein.

Nach der Offenlage wurden für verschiedene Baugruppen die überbaubaren Flächen aufgrund der vorliegenden Hochbauplanungen nach § 2 a Abs. 7 BBauG geändert. Die Änderungen waren erforderlich da ansonsten für Gruppenbebauung unzumutbar große Grundstücke entstanden wären oder bei der Reihenhauserzeile keine den Bauinteressenten gerecht werdende Lösungen für Garagen möglich gewesen wären.

Für den 1. Bauabschnitt liegt für den Straßenbau, Kanalbau und für die Wasserversorgung eine Genehmigung nach § 125 BBauG vor.

Die Abwasserplanung ist nach § 44 HWG genehmigt.

4. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Abstände

Das geplante Wohngebiet " Am Schäferborn " ist ca. 600 bis 800 m von der Ortsmitte in Friedrichsdorf bzw. der Ortsmitte in Seulberg entfernt. Das Einkaufszentrum " Houiller Platz " liegt in einer Entfernung von ca. 500 m (gemessen jeweils von der Mitte des Siedlungsgebietes). Im nord-westlichen Teil befindet sich ein direkter Zugang zum S-Bahn-Haltepunkt Friedrichsdorf. Der Abstand zur Bundesautobahn (A 6 - Frankfurt/Kassel) bis zum östlichen Siedlungsrand beträgt ca. 700 m (siehe auch : 6.0 Umweltschutz).

Zwischen der im Süden des Geltungsbereiches geplanten Ortsumgehung Seulberg und dem Ortsrand von Seulberg sind Kleingärten vorgesehen.

Westlich der Trasse der Deutschen Bundesbahn bzw. der sich daran anschließenden, parallel verlaufenden Bahnstraße befindet sich ein Gewerbegebiet (im Bereich nördlich und südlich der Landgraf-Friedrich-Straße) mit einem auf den Produktionskern der Fa. Milupa beschränkt ausgewiesenen Bereich für ein Gewerbegebiet (Bereich zwischen Prof.-Wagner-Straße und Bahnstraße).

Die von diesem Misch- bzw. Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen werden das Wohngebiet " Am Römerhof " nicht negativ beeinträchtigen.

Die geplante Wohnbebauung wird gegen die geplante Ortsumgehung Seulberg durch einen Lärmschutzwall geschützt.

4.2 Naturräumliche Grundlagen

Das geplante Wohngebiet liegt im Süden des Entwicklungsmaßnahmebereiches auf dem Hochplateau bzw. den nach Norden, Osten und Süden abfallenden Hängen des Dillinger Berges (der Name Dillinger Berg wurde für das Wohngebiet nicht verwendet, da es zu einem Orientierungskonflikt mit dem innerhalb der Gemarkung Friedrichsdorf befindlichen Siedlung Dillingen führen könnte). Der Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt des Siedlungsgebietes und dem Siedlungsrand beträgt 18,00 m.

" Den Mittelpunkt des genannten Gebietes bildet der " Dillinger Berg ", eine vom Bahnhof Friedrichsdorf nach Seulberg zu sanft abfallende Anhöhe, welche die Wetterau weithin beherrscht. In seinem Bereich lag das seit dem Mittelalter ausgegangene Dorf " Dillingen ", das nach der Chronik schon " durch die vorigen Kriegskalamitäten des 16. saeculi in davastation geraten sein soll ... ".

(Aus Saalburg-Jahrbuch 1930 (Band VII) S. 92 - 109)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt Lößlehm des Quartärs mit einer Mächtigkeit, die mehrere Meter erreichen kann, auf tonig-schluffigen Sanden und Kiesen des Jungtertiärs. Den tieferen Untergrund nehmen Gesteine des Unterdevons und Vordevons ein.

4.3 Vegetation

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Im nord-westlichen Teil des Geltungsbereiches und auf der Kuppe des Dillinger Berges befinden sich 2 Streuobstwiesen.

Die Bestandsaufnahme dieses Vegetationsbestandes hat ergeben, daß der Ostbaumbestand teilweise stark überaltert ist.

Im Bereich des Bahngeländes haben sich sukzessive Vogelgehölze entwickelt, auf deren Erhaltung planerisch Rücksicht genommen ist.

Bis auf die vorhandenen Landwirtschaftswege existieren keine Erschließungsanlagen.

4.4 Gewässer

Unmittelbar im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Rehlingsbachverrohrung (Lilienweg). Der Rehlingsbach kommt aus dem westlich von Friedrichsdorf einliegenden Hochtaunusrand; er wird in seinem Lauf durch das Siedlungsgebiet zwischen dem Waldrand Lochmühlenweg und der Bundesstraße 455 durch Schmutzwasserzufuhr belastet und deswegen größtenteils verrohrt durch das bebaute Gemeindegebiet geführt. Der Rehlingsbach ist von 4 Rü's belastet. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis auf eine in Aussicht genommene Wasserfläche gem. § 17 HWG bzw. für eine Ableitung des Teichwassers durch den in West-Ost-Richtung verlaufenden Grünzug gem. § 31 HWG gemacht. Derzeit werden Messungen an verschiedenen möglichen Zuläufen durchgeführt. Auf deren Grundlage wird dann ein gesondertes Verfahren für den Teich und den Bach nach HWG eingeleitet werden.

4.5 Denkmalschutz

Östlich der nord-östlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich die Reste einer römischen Niederlassung, wahrscheinlich eines römischen Castells, welches als Zwischenposten zwischen der Kapersburg am Limes und Heddernheim gedient haben kann (siehe auch: III die " Hunburg " bei Seulberg, Saalburg Jahresbuch 1930, Band VII, Seite 92 bis 109). Die Ergebnisse einer Ausgrabung sind im Übersichtsplan - Städtebaulicher Rahmenplan eingezeichnet. Da es nicht ausgeschlossen werden kann, daß sich weitere Bebauungsreste innerhalb des angrenzenden Neubaugebietes befinden, wird die Stadt Friedrichsdorf beim Verkauf des sich restlich im Besitz der Stadt befindlichen Grundstückes den Käufer verpflichten, vor Beginn der Erdarbeiten das Landesamt für Denkmalpflege Hessen und gleichzeitig auch das Saalburg Museum zu informieren, so daß die Erdarbeiten in diesem Bereich von einem Beauftragten der Denkmalpflege überwacht werden können.

4.6. Grundwasserbelastung

Gemäß der Stellungnahme des Hess. Landesamtes für Bodenforschung ist festzustellen, daß durch die geplante Bebauung keine genutzten Grundwasservorkommen beeinträchtigt werden. Im Bebauungsplan wird durch die Beschränkung der versiegelten Flächen auf 25 % der nicht überbaubaren Flächen und dem Hinweis auf die Anlage von Zisternen für Brauchwasserkreisläufe und Gartenbewässerung Rechnung getragen. Durch das gesteigerte ökologische Bewußtsein ist davon auszugehen, daß durch die Baumaßnahme gesamtwirtschaftlich durch die empfohlenen und festgesetzten Maßnahmen keine Grundwasserminderung eintritt und die Beschaffenheit des Grundwassers gegenüber den jetzt durch Bearbeitungs- und Düngemethoden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen sich nicht verschlechtert.

5.0 Planungsabsicht

Planungsabsicht der Stadt Friedrichsdorf ist es, die begonnene Entwicklung des Siedlungsschwerpunktes Friedrichsdorf-Mitte nach Realisierung der Bereiche " Am Schäferborn " ; des Gewerbegebietes " Friedrichsdorf Mitte " und des Zentralen Bereiches " Am Houiller Platz " durch das Baugebiet " Am Römerhof " fortzuführen und damit die Entwicklungsmaßnahme gem. § 53 StBauFG abzuschließen. In unmittelbarer Nähe des S-Bahn-Haltepunktes Friedrichsdorf wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Baugebiet " Am Römerhof " ein Angebot zur Befriedigung der vorhandenen Wohnbedürfnisse sowohl in quantitativer Art (vorgesehen ist die Realisierung von Wohnungen für ca. 1.800 Einwohner), wie auch qualitativer Art gemacht. Die Abdeckung der Wohnbedürfnisse bezieht sich sowohl auf die Einwohner der Gemeinde Friedrichsdorf, als auch auf Hinzuziehende aus der Region. Durch die Erschließung des Gebietes " Am Römerhof " möchte die Stadt Friedrichsdorf für Friedrichsdorfer Bürger die Möglichkeit schaffen, Grundstücke für flächen- und kostensparenden Wohnungsbau zu erwerben. Da durch diese ortsinterne Umsetzung Wohnraum im Gebiet der Gemeinde Friedrichsdorf frei werden wird, ist bedingt mit einem Zuzug von Einwohnern von außerhalb des Gemarkungsgebietes der Stadt Friedrichsdorf zu rechnen. Der Zuzug wird durch den geringen Wert von derzeit ca. 28 m² / Einwohner an Wohnfläche wesentlich kleiner sein als die Anzahl der Personen, die im Römerhofgebiet bauen. Durch das Angebot von verschiedenen Wohnformen - der Bebauungsplan sieht Bauflächen für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, solche für geschlossene Bauweise wie Hausreihen, Kettenhäuser und insbesondere solche für Hausgruppen und auch für Geschoßwohnbau vor - kann davon ausgegangen werden, daß Wohnraum für alle soziale Schichten geschaffen wird. Durch das Modellvorhaben des flächen- und kostensparenden Wohnungsbaus soll erreicht werden, daß Häuser mit einer Wohnfläche von ca. 100 m² zu einem Gesamtpreis von ca. 250.000,- DM errichtet werden können.

Außerdem soll mit dieser Planung versucht werden

- die Bebauungsplanung,
- die Bildung von Baugruppen und deren Hochbauplanung und
- die Tiefbauplanung und Realisierung

parallel zu entwickeln um dadurch auftretende Konflikte leicht in den unterschiedlichen Planungen abzustimmen.

Durch die gestalterischen Vorgaben des Bebauungsplanes soll eine abgestimmte Planung in den einzelnen Wohnhöfen und Wohnzeilen gewährleistet werden. Durch die beweglichen Festlegungen sollen Uniformität und gleiche Haustypen verhindert werden.

Durch die Ausweisung großer öffentlicher Grünflächen sowohl im Bereich zwischen dem Wohngebiet " Am Schäferborn " und " Am Römerhof " im Bereich von Flächen parallel zur Bundesbahntrasse, aber auch durch grünordnungsplanerische Festsetzungen im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen in Form zahlreicher Pflanzgebote für hochstämmige Laubbäume, im Bereich des Lärmschutzwalles, im Bereich des östlichen Siedlungsrandes und auf privaten Grünflächen soll ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld geschaffen werden.

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes in unmittelbarer Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt Friedrichsdorf soll das Arbeitsplatzangebot im Bereich der privaten Dienstleistungen für die Stadt Friedrichsdorf erweitert werden.

5.1 Abwägung

Nach der Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 2 Abs. 5 BBauG lassen sich folgende öffentliche und private Belange als objektive Interessen feststellen :

a) Materielle Ansprüche

Die Stadt Friedrichsdorf hat auftragsgemäß für die Durchführung der Entwicklungsmaßnahmen alle Grundstücke ausschließlich für drei Teilparzellen, für die zur Zeit Verkaufsverhandlungen geführt werden, mit dem Ziel erworben, diese Flächen unter Berücksichtigung der Planungsziele für die Realisierung des Wohngebietes " Am Römerhof " zur Verfügung zu stellen.

b) Immaterielle Ansprüche

Hierzu ist festzustellen, daß von den direkt angrenzenden Bewohnern keine grundsätzlichen Einwände gegen die Weiterführung der Entwicklungsmaßnahmen erhoben werden. Es kann davon ausgegangen werden, daß die direkt räumlich Betroffenen weder Bedenken aus materieller Sicht noch aus immaterieller Sicht haben.

Interessenabwägung

a) Öffentlicher Belange / Öffentliche Belange

Gemäß der programmatischen Aussage des § 1 Abs. 6 BBauG sollen die Bauleitpläne eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Grundsätzlich lassen sich die öffentlichen Belange des § 1 Abs. 6 BBauG gegeneinander abwägen. Dies ist in der Erarbeitung und Diskussion alternativer Planungen in Zusammenhang mit der Aufstellung und Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung für das Entwicklungsmaßnahmengebiet und im Zusammenhang der vorgezogenen Bürgerbeteiligung erfolgt. Dabei spielten gegensätzliche öffentliche Belange z.B. darin eine Rolle, inwieweit die öffentliche Grünfläche zugunsten bzw. zulasten der Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen bzw. zur Ausweisung der Mischgebietesfläche vertretbar sind. Ebenso wurde die Bruttowohndichte des neuen Wohngebietes alternativ dahingehend diskutiert, daß einerseits der politische Wunsch nach einer sehr aufgelockerten Wohnbebauung der Notwendigkeit gegenüberstand, ein mit Bundes- und Landesmitteln gefördertes Entwicklungsmaßnahmengebiet in unmittelbarer Nähe zu einem öffentlichen Nahverkehrsmittel für eine möglichst große Anzahl von Menschen zur Verfügung zu stellen.

b) Öffentliche Belange / Private Belange

Zunächst kann festgestellt werden, daß keine konkreten Belange z.B. direkt betroffener Grundstückseigentümer durch die Aufstellung des Bebauungsplanes berührt werden, da alle Flächen im Geltungsbereich im Besitz der Stadt Friedrichsdorf sein werden, wenn der Bebauungsplan seine Rechtskraft erlangt. Dagegen können private Belange bezüglich der zukünftigen Grundstückseigentümer unter Berücksichtigung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen abgeleitet werden. Hier sind folgende Punkte zu beurteilen :

1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wurden für reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Der Ausschluß von Läden und nichtstörenden Handwerksbetrieben , die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen hat jedoch nicht zur Folge, daß die Versorgung des Wohngebietes gestört wird, da solche Einrichtungen in lagegünstigeren Gebietsquartieren (allgemeine Wohngebiete) vorgesehen sind. Mit der Differenzierung ist beabsichtigt, unter Beachtung der Voraussetzungen für den flächen- und kostensparenden Wohnungsbau Teilgebiete auszuweisen, die ausschließlich dem Wohnen dienen sollen.
2. Auch für allgemeine Wohngebiete wurde gem. § 1 Abs. 6 BauNVO durch Ausschluß von gem. § 4 (3) BauNVO zulässigen Nutzungen eine Differenzierung dahingehend vorgenommen, daß nichtstörende Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder solche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden können. Die dafür vorgesehenen allgemeinen Wohngebiete liegen in den Flächen parallel zur S-Bahn-Linie und damit in unmittelbarer Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt bzw. direkt erschlossen von den sowohl südlich als auch nördlich das Gebiet erschließende Wohn-Sammelstraßen. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit der sonst allgemein zulässigen Nutzungsarten möchte die Stadt Friedrichsdorf die Planungskontrolle über die Art der anzusiedelnden Betriebe im Interesse der angrenzenden Bewohner in der Hand behalten. Durch die differenzierte Ausweisung von Flächen für Mischnutzungen und der oben beschriebenen Ausweisung von verschiedenen Arten für allgemeine Wohngebiete können die Interessen der direkt angrenzenden Bewohner an die Mischgebiete bzw. allgemeine Wohngebiete gegenüber den Interessen aller Bewohner ausgeglichen gegeneinander abgestimmt werden.

c) Private Belange / Private Belange

Auch hier kann nur versucht werden, die Abwägung unterschiedlicher privater Belange auf Grundlage der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zukünftiger Grundstückseigentümer gegeneinander abzuwägen. Die Realisierung von flächen- und kostensparendem Wohnungsbau setzt voraus, daß keine zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Möglichkeiten der Flächen- und Kosteneinsparung verhindern. Da darüber hinaus für eine Vielzahl von Hauszeilen bzw. Hausgruppen die Realisierung durch die Bildung von Gruppen gleicher Interessenten (z.B. Bauherrengemeinschaften, Selbsthilfegruppen und andere) vorausgesetzt wird, mußte die Art der Festsetzungen so flexibel gehalten werden, daß eine möglichst große Vielzahl von Bauweisen für Ein- bis Zweifamilienhäuser realisiert werden kann. Dem gegenüber soll im Interesse der einzelnen Gruppenmitglieder, aber auch im Interesse aller Bewohner im Gebiet die in ihren Grundsätzen beschlossene städtebauliche Ordnung und architektonische Qualität beibehalten werden. Um beide Oberziele zu erreichen, wurden teilweise Festsetzungen der Art getroffen, daß unter Ausgleich der Interessen Einzelner Abstimmungen z.B. beim Bau von privaten Stellplatzanlagen oder bezüglich gestalterischer Auflagen gem. § 118 HBO innerhalb der Eigentümer einer Hauszeile oder Hausgruppe notwendig sind.

Die zwischen den einzelnen Hausgruppen liegenden " Mistwege " sind mit Geh- und Leitungsrechten belegt, wobei die Begünstigten die jeweiligen Anlieger sind.

5.2 Erschließung

5.2.1 Innere Erschließung und Einbindung in das örtliche Straßennetz

Grundlage des Erschließungskonzeptes sind die Aussagen des Generalverkehrsplanes der Stadt Friedrichsdorf, den die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 23.4.1982 beschlossen hat.

Wegen der Nähe des Gebietes " Am Römerhof " zum S-Bahn-Haltepunkt - bei der Planung für Siedlungsschwerpunkte eines der vorrangigen Beurteilungskriterien - kann mit einem hohen Annahmegrad der zukünftigen Bewohner des ÖPNV und damit mit einer Entlastung des Verkehrs durch private PKW gerechnet werden.

Das Wohngebiet " Am Römerhof " soll von Durchgangsverkehr und überregionalem Verkehr freigehalten werden. Die Anbindung des Mischgebietes, insbesondere des park-and-ride-Platzes am S-Bahn-Haltepunkt geschieht über die Verbindungsstraße (Cheshamer Straße), die westlich parallel zur S-Bahn verläuft. Der Nord-Süd-Durchgangsverkehr (von der Burgholzhäuser Straße auf die Höhestraße bzw. Ortsumgehung Seulberg) wird nach Auffassung der Verkehrsplaner und der Stadtplaner über die Cheshamer Straße/ Bahnhofsvorplatz / Bahnhofstraße abgeleitet. Für den Fall, daß die Verkehrsführung aus heute noch nicht erkennbaren Gründen dieser ihr zugewiesenen Funktion nicht gerecht werden kann, wurde eine bundesbahnparallele Trasse für die Aufnahme einer verlängerten Cheshamer Straße als öffentliche Grünfläche mit dem Hinweis auf eine evtl. später zu realisierende Verbindungsstraße zwischen Cheshamer Straße und der Ortsumgehung Seulberg festgelegt.

Planungsziel für die Erschließung des Wohngebietes " Am Römerhof " war es, eine eindeutige Rangfolge der Erschließungselemente vorzunehmen. Trotz der Verhinderung eines Durchgangsverkehrs soll eine " gebremste " Verbindung zwischen den Wohngebieten " Am Schäferborn ", des " Houiller Platzes " und des Bereiches " Am Römerhof " möglich sein. Diesem Grundsatz wird dadurch Rechnung getragen, daß der Geltungsbereich durch zwei Wohn-Sammelstraßen von Norden und von Süden erschlossen wird, die durch verkehrsberuhigte Wohnstraßen (Mischflächen) verbunden sind. Eine direkte Verbindung zwischen dem Wohngebiet " Am Schäferborn " und " Am Römerhof " soll somit verhindert werden. Der übergeordnete Durchgangsverkehr in Nord-Süd-Richtung wird über die Cheshamer Straße / Bahnhofsvorplatz / Bahnstraße zwischen der L 3415 und durch einen niveaufreien Anbindungspunkt an die Höhestraße (L 3435) aufgenommen.

Durch eine klare Rangfolge im Erschließungssystem soll eine weitgehende Verkehrsberuhigung im Bereich der einzelnen Wohnquartiere verwirklicht werden. Die Wohnstraßen werden als verkehrsberuhigte Straßen (Mischflächen) gestaltet.

Es lassen sich 3 Arten von Erschließungsstraßen unterscheiden :

- Wohnsammelstraße
- Anliegerstraße
- Wohnwege

Drei übergeordnete Hauptfußwegeverbindungen sollen das Gebiet " Am Römerhof " mit angrenzenden Stadtteilen bzw. Kulturlandschaftsräumen verbinden :

- die Verlängerung des Hauptfußweges " Anemonenweg " (im Bereich des Bebauungsplangebietes " Am Schäferborn ") soll sowohl die beiden Siedlungsteile " Am Schäferborn " und " Am Römerhof " mit dem Naherholungsgebiet " Spießwald " bzw. der Unterführung zum S-Bahn-Haltepunkt Friedrichsdorf verbinden ;
- eine Hauptfußwegeverbindung zwischen dem S-Bahn-Haltepunkt Friedrichsdorf, der topographischen Höhenlage des Dillinger Berges soll durch das Wohngebiet "Am Römerhof " durchgeführt werden und mit dem vorhandenen Netz der Landwirtschaftswege verbunden werden ;
- in Anbindung an die beiden o.g. Hauptfußwegeverbindungen wird vom Verknüpfungspunkt aller Hauptfußwegeverbindungen auf der Höhenlage des Dillinger Berges eine weitere Hauptfußwegeverbindung zur Ortsmitte von Seulberg vorgesehen.

5.2.2 Einbindung ins regionale Straßennetz

Grundsätzlich ist festzustellen, daß Friedrichsdorf mit Bad Homburg durch eine klassifizierte Landstraße und eine Bundesstraße verbunden ist. Entsprechend dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedrichsdorf werden die Grundstücke des Baugebietes " Am Römerhof " an Friedrichsdorfer Bürger oder an Personen, die in Friedrichsdorf arbeiten, veräußert. Gemäß den Daten des von der Gemeindekammer des UVF beschlossenen Flächennutzungsplanes reicht die Fläche des Baugebietes Römerhof gerade dazu aus, um den Eigenbedarf bis zum Jahr 2000 zu decken. Um zu realistischen Verkehrsdaten in Bezug auf eine Belastung der Anbindung nach Gonzenheim durch das Baugebiet Römerhof zu kommen, wurden

- am 4.7.1985 eine Verkehrszählung vom benachbarten Gebiet Schäferborn und
- eine Befragung der Bauinteressenten für den 1. Bauabschnitt durchgeführt. (Die Gutachten sind beigelegt).

Die Verkehrszählung ergab bei dem vergleichbar großen Gebiet "Schäferborn" über die volle Zählzeit von 6.00 Uhr bis 9.00 Uhr auf der L 3057 am Südrand Seulbergs mit Fahrtrichtung Gonzenheim eine Gesamtbelastung von 1390 KFZ wovon der Anteil der Schäferborner 111 Fahrzeuge = 8 % betrug.

In zwei halbstündigen Stichproben wurden auf der B 455 am Südrand von Friedrichsdorf in Fahrtrichtung Bad Homburg 422 bzw. 354 KFZ registriert, 137 bzw. 141 hiervon waren Einbieger aus der L 3057, von diesen waren 16 bzw. 21 Schäferborner.

Bei den derzeit 1811 Einwohnern des Schäferborns wurden in der Zählzeit von 6.00 bis 9.00 Uhr nur 111 Fahrzeuge in Richtung Gonzenheim gezählt, dies belegt eindeutig wie stark von den Bewohnern des Schäferborns die S-Bahn angenommen wird.

Bezieht man diese Daten auf das Baugebiet " Am Römerhof ", welches in seiner Bevölkerungszahl bei auch ca. 1800 Einwohnern liegt, so läßt sich folgern, daß der Verkehr insgesamt durch die bessere Erreichbarkeit der S-Bahn abnimmt oder nur unbedeutend zunehmen wird.

Zu beachten ist, daß bei der Schäferborner Bevölkerung nur ein sehr geringer Teil der Bewohner vorher in Friedrichsdorf ansässig war. Für die Bauplatzbewerber für das Baugebiet Römerhof wird dies aber weitestgehend der Fall sein.

Eine Befragung der Bauplatzbewerber für den 1. Bauabschnitt (ca. 100 Familien) ergab, daß nur 18 heute durch Gonzenheim zur Arbeit fahren. Wenn die Häuser bezogen sind, werden hiervon 5 Fahrten mit der S-Bahn getätigt, sodaß real eine Verkehrsabnahme im Berufsverkehr erfolgen wird.

Von den Mitgliedern der 61 erfaßten Haushalte werden durchschnittlich 81 Fahrten in der Woche mit dem PKW zu sonstigen Anlässen vorgenommen. Bei ca. 40 % dieser Fahrten (30) wird durch Gonzenheim gefahren.

Die frei werdenden Wohnungen innerhalb Friedrichsdorfs werden zum großen Teil wieder vermietet werden. Die Bauplatzbewerber verteilen sich proportionell zur Bevölkerung der einzelnen Stadtteile auf die einzelnen Stadtteile sodaß hierdurch keine Verkehrskonzentration durch die evtl. neu Hinzuziehenden erfolgt. Außerdem ist festzustellen, daß Friedrichsdorf mit ca. 28 m² je Einwohner die geringste Wohnfläche im gesamten Umlandverbandsgebiet aufweist. Hieraus ist zu folgern, daß die Anzahl nachziehender Personen wesentlich geringer sein wird als die Anzahl der Personen die im Baugebiet Römerhof bauen.

Der Hinweis der Stadt Bad Homburg auf einen im Regionalen Raumordnungsplan 1985 ausgewiesenen Wanderungsgewinn von 2100 Personen ist richtig. Es wird jedoch verschwiegen, daß die absolute Bevölkerungszahl hierbei 24.500 Personen in 1995 beträgt. Schon heute weist Friedrichsdorf eine Bevölkerung von 24.000 Einwohner auf. Der Wanderungsgewinn gleicht im Grunde nur den negativen Geburten-/Sterbesaldo aus und führt nicht zu keiner großen absoluten Bevölkerungszunahme.

Als weiterer Punkt sei darauf hingewiesen, daß die sicherlich schwerwiegende Verkehrsproblematik im Stadtteil Gonzenheim zum großen Teil durch die Siedlungs- und Gewerbeansiedlungspolitik der Stadt Bad Homburg selbst hervorgerufen wird. Es seien in diesem Zusammenhang nur die Ansiedlung von den Firmen Hewlett & Packard und Dupont hingewiesen, die keine Verbindung zu den neu geschaffenen Wohngebieten haben. Diese Wohngebiete sind nur über Gonzenheim an Bad Homburg und die Gewerbegebiete angeschlossen.

Auch der Oberbürgermeister der Stadt Bad Homburg hat diese Situation erkannt und fragt deshalb in den umliegenden Städten nach Baugrundstücken für das Personal der angesiedelten Firmen nach. Insgesamt läßt sich hieraus folgern, daß das Baugebiet " Am Römerhof " allenfalls zu einer marginalen Mehrbelastung der Anbindungen nach Bad Homburg führt. Es wird seitens der Stadt Friedrichsdorf davon ausgegangen, daß durch das Baugebiet " Am Römerhof " keine Verschlechterung der Situation eintritt.

5.3 Art und Maß der Nutzung

Der Entwicklungsmaßnahmeteilbereich " Am Römerhof " ist überwiegend für Wohnnutzung vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Standortlage zum S-Bahn-Haltepunkt Friedrichsdorf und des angrenzenden Mischgebietes " Houiller Platz " ist im nord-westlichen Bereich eine weitere Mischgebietsnutzung vorgesehen. Wegen der hohen Standortqualität der Mischgebietsflächen und aus Gründen des Umweltschutzes wurden die gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Aus gleichen Gründen sind die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Ställe für Kleintierhaltung und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen) ausgeschlossen. Die übrigen Flächen wurden als reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO bzw. allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Differenzierung erfolgte derart, daß unter Berücksichtigung der Standortlage (Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt), der übergeordneten Erschließung (Wohnsammelstraße von Süden) allgemeine Wohngebiete dort ausgewiesen wurden, wo neben der Wohnnutzung solche Einrichtungen sinnvoll untergebracht werden können, die gem. § 4 (2) Punkt 2 und 3 (die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe bzw. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) planerisch sinnvoll sind. Darüberhinaus wurde mit der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO den Belangen des Lärmschutzes (lärmbeeinträchtigte Gebiete entlang der Trasse der Deutschen Bundesbahn bzw. im Osten des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der zu erwartenden Lärmemission von der Bundesautobahn) entsprochen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO soll entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen nicht überschritten werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß ökologische Bauweisen zulässig sind.

5.4 Räumliches Konzept

Planungsabsicht war es, das Erschließungssystem und das Bebauungskonzept der gegebenen Topographie des Geltungsbereiches anzupassen. Die einzelnen Erschließungselemente (Straße, Wohnwege, Wohnhöfe) werden räumlich durch eine darauf abgestimmte Bebauung gefaßt. Wohnsammelstraße, Wohnwege und Wohnhöfe werden durch in ihren Arten differenzierten Anpflanzungen hochstämmiger Laubbäume räumlich gefaßt. Die bauliche Verdichtung konzentriert sich auf den topographischen Höhepunkt des Dillinger Berges.

Ein bauliches Zusammenwachsen zwischen Wohngebiet " Am Schäferborn " bzw. der 5 Wohnhausgruppen südlich des Lilienweges und des restlichen Gebietes " Am Römerhof " ist nicht vorgesehen. Neben der auch aus stadträumlichen Gründen entlang der beiden Wohnsammelstichstraßen begleitenden Bebauung in Form von Stadthäusern, Reihenhäusern oder Kettenhäusern und aus städtebaulichen Gründen gewünschten ähnlichen Bauweisen am Ortsrand wird überwiegend eine offene Bauweise vorgesehen, deren städtebauliche Ordnung in Form von Wohnhausgruppen um einen Wohnwegstich vorgesehen ist.

5.5 Grün- und Freiflächenkonzept

Die vorgesehene öffentliche Grünfläche zwischen der Bebauung am Lilienweg (Nördlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes) und der übrigen Bebauung im Gebiet " Am Römerhof " sowie der Hinweis auf die Planungsabsicht für eine in Aussicht genommene Wasserfläche gem. § 17 HWG, dient dazu, weder das Wohngebiet " Am Schäferborn " und das " Am Römerhof " zusammenwachsen zu lassen, noch eine Ausweitung der vorgesehenen Mischfläche zuzulassen. Besondere landschaftsplanerische Festsetzungen werden im Bereich der im Westen verlaufenden Trasse der Deutschen Bundesbahn des im Süden verlaufenden Lärmschuttwalles gegenüber der Ortsumgehung Seulberg und insbesondere bezüglich des östlichen Siedlungsrandes als Übergang zur unbesiedelten Kulturlandschaft getroffen. Bei der Verwirklichung des Grün- und Freiflächenkonzeptes wird besondere Aufmerksamkeit auf die unterschiedliche Behandlung der verschiedenen Erschließungsflächen gelegt. Der Erschließungsrand der einzelnen Erschließungsflächen, insbesondere aber auch die aus Gründen der Verkehrsberuhigung vorgesehenen Plätze und Übergangspunkte sollen schon durch Größe und Art der hochstämmigen Laubbaumbepflanzung erkennbar sein.

5.6 Zur Durchführung der Siedlungsmaßnahme

Die Stadt Friedrichsdorf beabsichtigt, das Siedlungsgebiet " Am Römerhof " in einzelnen Bauabschnitten zu realisieren. Erster Realisierungsabschnitt wird die Bebauung südlich des Lilienweges, die Erschließung des Mischgebietes und die direkt durch die nördliche Wohnsammelstraße erschlossenen Baugebiete darstellen. Die Stadt Friedrichsdorf beabsichtigt für diesen 1. Teilbereich vorrangig Baumaßnahmen des flächen- und kostensparenden Wohnungsbaus durchzuführen. Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat in seinem Erlaß vom 19.12.1984 die Modellmaßnahme von der Bauleitplanung zur Bauplanung für kosten- und flächensparendes Bauen in Friedrichsdorf in sein Förderungsprogramm 1984 - experimenteller Wohnungs- und Städtebau - aufgenommen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan " Am Römerhof " gehen auf die beabsichtigte Modellmaßnahme ein. Durch bedingt flexible zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie eine Ausnahmeregelung soll sichergestellt werden, daß zum Zeitpunkt der Aufstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan noch nicht absehbarer Baumaßnahmen mit dem vorrangigen Ziel durchgeführt werden können, flächen- und kostensparenden Wohnungsbau zu realisieren.

6.0 Umweltschutz

Für das Baugebiet " Am Römerhof " sind besonders das Wohnen beeinträchtigende Emissionsbelastungen folgender Art zu berücksichtigen :

- Im östlichen Bereich des Geltungsgebietes verläuft die Trasse der Deutschen Bundesbahn (S-Bahn-Verkehr zum Endhaltepunkt Friedrichsdorf)

Die zu erwartenden Lärmemissionen werden teilweise durch die topographische Situation zwischen der Lage der Bahntrasse und der vorgesehenen Bebauung gemildert; darüberhinaus ist ein Abstand zwischen der Bahntrasse und der bebaubaren Flächen in diesem Bereich in einer Größenordnung von ca. 50,00 m vorgesehen. Durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird auf die zu erwartenden Lärmemissionen bzw. zur Berechnung der Schallschutzmaßnahmen und der Schallpegelminderungen auf die DIN 18 005 Entwurf 1977 hingewiesen.

- Für Wohngebiete im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes " Am Römerhof " ist mit Lärmemissionen von der geplanten Ortsumgehung Seulberg (L 3057) zu rechnen. Durch einen nördlich der Straßentrasse gelegenen Lärmschutzwall sowie einer verbindlich festgesetzten landschaftsplanerischen Begrünung wird sichergestellt, daß dieser Teilbereich von den Lärmemissionen der Ortsumgehung geschützt wird.
- Der östliche Siedlungsrand des Baugebietes " Am Römerhof " ist von der östlich davon liegenden Bundesautobahn ca. 700 m entfernt. Trotz dieser Distanz ist bei bestimmten Wetterlagen bzw. ungünstigen (wenn auch seltenen) Windrichtungen mit einer Emissionsbelastung von dieser Verkehrsstrasse zu rechnen. Für die unmittelbar betroffenen Wohngebiete im östlichen Teilbereich des Baugebietes soll durch eine Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt werden, daß auf die möglicherweise zu erwartenden Emissionsbelastungen durch Berücksichtigung in der Grundrißplanung, aber auch durch passiven Schallschutz Rücksicht genommen wird. Es wird empfohlen alle Fenster der Wohnräume die nach Osten gehen, als Schallschutzfenster auszubilden.
- Im südlichen Planbereich im Anschluß an die Ortsumgehung Seulberg ist ein Hinweis auf ein Regenrückhaltebecken in den Plan eingezeichnet. Aus planerischer Sicht würde sich aufgrund der Planung der Wohnhöfe dieses Regenrückhaltebecken räumlich besser in das Gesamtkonzept einfügen als das planfestgestellte Regenrückhaltebecken. Bei der Realisierung der Ortsumgehung wird geprüft werden, ob diese Fläche dafür in Anspruch genommen werden kann. Sollte sich diese Fläche als insgesamt planerisch sinnvoll ergeben wird hierfür Planungsrecht geschaffen werden müssen.

7.0 Landschaftsplan

7.1 Landschaftsrahmenplan der Stadt Friedrichsdorf

Zur Vorbereitung der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Friedrichsdorf wurde im Auftrag der Stadt Friedrichsdorf ein Stadtentwicklungsplan (StadtBauPlan, Darmstadt) erstellt und ein Landschaftsrahmenplan (EL GmbH, Kassel).

Unter Berücksichtigung der Aussagen des Landschaftsrahmenplanes läßt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes " Am Römerhof " wie folgt einordnen :

Morphologische Verhältnisse :

Das Entwicklungsmaßnahmegebiet liegt in der Ebene zwischen dem Ortsteil Friedrichsdorf und dem Erlenbach. Das Gebiet liegt damit in der Übergangszone zwischen den Hangzonen des Taunus (Verebenung um Friedrichsdorf). Dieser Bereich ist als Rand der Wetterau-Verebnung anzusehen mit tertiären Schichten im Untergrund. Die Böden an der Oberfläche werden vornehmlich aus Löß und den Talauen-Sedimenten des Seulbachs und seiner Nebenbäche aufgebaut. Diese Ebene ist weitgehend dem Ackerbau vorbehalten.

Das Grundwasser steht im Bereich des nördlichen Geltungsbereiches (Lilienweg) ca. 2,50 m bis 3,00 m unter der Oberkante natürliches Gelände.

7.2 Landschaftsplan zum Bebauungsplan

Gemäß § 4 HessNatSchG wird zum Bebauungsplan ein Landschaftsplan aufgestellt. Unter Berücksichtigung einer Bestandsaufnahme und -analyse werden bei Beachtung der städtebaulichen Ziele (Siedlungsschwerpunkte am Taunusrand) und Abwägen der Belange des Naturschutzes gegenüber den Interessen der vorhandenen und zukünftigen Wohnbevölkerung zu folgenden Zielen und Grundsätzen :

- Der Kultur- Landschaftsraum (gute bis hochwertige Ackerböden) Dillinger Berg (jetzige Flurbezeichnung) ist gem. übergeordneter landesplanerischer Entscheidung bereits 1971 zur Siedlungsfläche bestimmt worden, in dem die Flächen zwischen Bundesbahngelände und Bundesautobahn zum Siedlungsschwerpunkt erklärt wurden.

Insofern war im Zusammenhang mit der Aufstellung zum Bebauungsplan bzw. zum Landschaftsplan nicht mehr zu entscheiden, ob die Flächen oder Teilflächen weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen sind oder nicht.

Vorrangiges Ziel bei der Aufstellung des Landschaftsplanes war deshalb

- die wenigen landschaftsprägenden Elemente wie Gehölzgruppen am Bahndamm bzw. einige erhaltenswerte Obstbäume zu schützen bzw. im Falle einer notwendigen Beseitigung durch Neupflanzungen gleichen biotopischen Wertes zu ersetzen.
- durch die Schaffung verschiedener Landschaftsgestaltungszonen, die zahlreiche Anpflanzungen hochstämmiger Laubbäume und durch direkte und indirekte Pflanzgebote verschiedener Art auf den privaten Grundstücken soll ein Siedlungsgebiet mit hohem biotopischen Wert entstehen.

7.3 Planungsbindungen zur Einhaltung der Ziele und Grundsätze

(1) Landschaftsgestaltungszone 1 " Flurgehölzstreifen "

Zur Unterstützung der städtebaulich vorgesehenen Ausbildung eines ablesbaren Ortsrandes und zur Abgrenzung gegenüber den offenen Flurflächen wurde festgesetzt, daß im Bereich der östlichen Grenze des Entwicklungsmaßnahmegebietes bzw. des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan neben den vorhandenen bzw. neu zu schaffenden Feldwegen auf den privaten Grundstücksflächen in einer Grundstückstiefe von mind. 5,0 m ein Flurgehölzstreifen aus Strauchreihen von niedrigen Gehölzen über mittelhohe Gehölze bis zu Großsträuchern und Bäumen vorzunehmen ist.

(2) Landschaftsgestaltungszone " Lärmschutzwall "

Direkt anschließend an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches läuft die neue Ortsumgehung Seulberg (L 3435), von der eine hohe Emissionsbelastung gegenüber dem geplanten Wohngebiet ausgehen wird. Aus Lärmemissionsschutzgründen wurde deshalb ein Lärmschutzwall vorgesehen. Die Stadt Friedrichsdorf beabsichtigt, die Flächen des Lärmschutzwalles zu privatisieren, d.h. im Rahmen der Grundstücksverkäufe den direkten Anliegern zu übertragen. Um Landstraßenseitig eine einheitlich gestaltete Bepflanzung zu erreichen, wurde dieser Wallbereich mit verbindlichen Strauch-Pflanz-Geboten belegt. Bebauungsseitig wird die Anpflanzung ortsgerechter Laubbäume und Sträucher festgesetzt.

(3) Landschaftsgestaltungszone 3 " Am Bahndamm "

Die im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes erfolgten Bestandsaufnahmen sowie Empfehlungen im Zusammenhang mit der Anhörung Träger öffentlicher Belange haben ergeben, daß die bahnparallele Gehölzgruppen insbesondere als Vogelschutzhecken erhalten werden sollen. Da die zur Erhaltung vorgesehene Flächen teilweise von einer Vorhaltefläche für eine Erschließungsstraße überlagert wird, wurde festgesetzt, daß im Falle der Realisierung und damit der Beseitigung von Gehölzgruppen Anpflanzungen von Gehölzen gleichen biotopischen Wertes in der dann Erschließungsstraßen-parallelen Fläche vorgenommen werden. Da aus städtebaulichen Gründen der Abstand zwischen Bahn bzw. Erschließungsstraße ausreichend groß gehalten wird, ist für die Anpflanzung solcher Gehölze der sich daraus ableitende Flächenanspruch vorhanden.

(4) Landschaftsgestaltungszone 4 " Bachbegleitendes Grün "

und

(5) Landschaftsgestaltungszone 5 " Röhrrichtgürtel "

Unter dem Kapitel Gewässer wurde bereits auf den im Bebauungsplan eingetragenen Hinweis über eine in Aussicht genommene Wasserfläche gem. § 17 HWG bzw. für eine Ableitung des Teichwassers durch den in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzug gem. § 31 HWG gemacht.

Planungsabsicht ist, verschiedene Gewässer bis zu dieser ausgewiesenen Fläche zu führen, diese zu einer offenen Teichfläche aufzustauen und als offenen Bachlauf bis zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und danach in den bereits vorhandenen offenen Bachlauf zu führen. Dabei ist vorgesehen, am Taunusrandbereich das noch unverschmutzte Rehlingsbachwasser aufzufangen und innerhalb des bestehenden Kanalsystemes in die projektierte Teichfläche zu führen. Die Stadt Friedrichsdorf hat ein Ingenieurbüro für Wasserbau, Wasser- und Abfallwirtschaft mit der Untersuchung über die Realisierbarkeit dieses Vorhabens beauftragt. Nach Vorliegen der Ergebnisse wird ein wasserwirtschaftliches Genehmigungsverfahren gem. HWG eingeleitet werden.

In Kenntnis dieser Planungsabsicht der Stadt Friedrichsdorf wurden unter der Annahme der Realisierbarkeit landschaftsplanerische Überlegungen dahingehend getroffen, die Uferflächen der zukünftigen Teichanlage unter Berücksichtigung unterschiedlicher Uferausformungen zu bepflanzen.

Der vorgesehene Überlauf der Teichfläche soll in naturnahem Ausbau ausgeführt werden. Neben der Schaffung von biologisch differenzierten bachbegleitenden Teilbereichen sowie eine Seichtwasserzone längs des Bachlaufes ist eine bachbegleitende Gehölzzone von der Verwendung festgelegter Baum- und Straucharten vorgesehen.

- (6) Landschaftsgestaltungszone 6 " Mähwiese "
- und

- (7) Landschaftsgestaltungszone 7 " Spiel- und Sportrasenflächen"

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Freiflächen zwischen der Mischgebietsfläche, der Bebauung am Lilienweg und der Bebauung " Am Römerhof " wurde in intensiv und extensiv differenziert ausgewiesenen Rasenflächen festgelegt. Die extensiv zu nutzende " Mähwiese " soll als Wiese mit Kräuter- und Hochstaudenteilen angelegt werden. Die landschaftsplanerisch damit verbundene ökologische Wirkung ist zu erhalten. Aus diesen Gründen wurde festgesetzt, daß die Anwendung von Unkrautvernichtungsmitteln nicht zugelassen und die Wiesenflächen unter Berücksichtigung ihrer Nutzung im Jahr lediglich 2 mal zu mähen ist.

- (8) Gestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen

Bei der angestrebten, relativ hohen Bebauungsdichte und den zu erwartenden kleinen Grundstückszuschnitten im Zusammenhang mit der Durchführung des flächen- und kostensparenden Wohnungsbaus soll durch die landschaftsplanerischen Festsetzungen gesichert werden, daß ein möglichst hoher Anteil der nicht überbauten Flächen als Grün- und Gartenflächen mit entsprechender Vegetation angelegt werden.

Um die Oberflächenversiegelung in bebautem Gebiet so gering wie möglich zu halten, wird festgesetzt, daß nur 25 % der nichtüberbauten Grundstücksflächen undurchlässig für Oberflächenwasser befestigt werden darf. Darüberhinaus wird empfohlen, das Dachflächenwasser zur Entnahme für sekundäres Brauchwasser oder zur Bewässerung der Gartenanlagen über eine Zisterne in das Entwässerungsnetz zu leiten.

8.0 Sozialplan

Die Grundstücke für den Südbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme - Baugebiet " Am Römerhof " - sind in den letzten Jahren bis auf wenige Grundstücke von der Stadt Friedrichsdorf aufgekauft worden. Zur Zeit laufen Verhandlungen mit 2 Grundstückseigentümern, wobei sich abzeichnet, daß auch diese positiv für die Stadt Friedrichsdorf ausgehen werden. Für ein Grundstück in der Größenordnung von 4.500 m² sind die Verhandlungen gescheitert. Der Eigentümer verlangt von der Stadt Friedrichsdorf die Reprivatisierung von Bauland in einer ungerechtfertigten Größe und zu einem ebenfalls nicht zu rechtfertigenden Vorzugskaufpreis. Dieser weitgehenden Forderung konnte sich die Stadt Friedrichsdorf nicht anschließen. Sie hat deshalb am 4.12.1984 beim Regierungspräsidenten in Darmstadt Antrag auf Enteignung gem. § 57 StBauFG gestellt.

Die Weiterführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen wird durch die noch nicht im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücke nicht gehemmt.

9.0 Flächenbilanz

Gesamtfläche Entwicklungsmaßnahmegebiet lt. Verordnung der Hessischen Landesregierung	88,0 ha		
Fläche des bereits bebauten Bereiches "Am Schäferborn" (es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan)	19,0 ha		
Fläche des Gewerbegebietes Friedrichsdorf-Mitte (es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan)	19,0 ha		
Fläche des Zentralen Bereiches "Houiller Platz" (es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan)	7,0 ha		
Fläche der verbleibenden, südlichen Entwicklungsmaßnahmebereichs-Fläche einschl. der Fläche für die Neue L 3057 sowie die südlich davon angrenzenden Bereiche	33,0 ha		
Bruttobaulandfläche für den Bebauungsplanbereich "Am Römerhof"	28,8 ha	=	100 %
Nettosiedlungsfläche (Wohnbaufläche und Mischfläche)	18,5 ha	=	64,2 %
öffentliche Erschließungsfläche	3,5 ha	=	12,2 %
öffentliche Grünfläche	6,3 ha	=	21,8 %
Gemeinbedarfseinrichtungen	0,5 ha	=	1,8 %

10.0 Weitere Erläuterungen, Statistik und Kosten

Bis auf wenige Flächen (Größenordnung ca. 10 %) sind die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke bereits im Besitz der Stadt Friedrichsdorf. Die noch erforderliche Bodenordnung soll entsprechend den Ergebnissen des Sozialplanes, der erforderlichen Primärererschließungsmaßnahmen und der abschnittsweisen Realisierung vorgenommen werden.

Die Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Friedrichsdorf gesichert.

Die geordnete Beseitigung der Abwässer ist durch den Abwasserverband Oberes Erlenbachtal gesichert.

Die Kosten der Gesamtmaßnahmen werden überschlägig wie folgt veranschlagt:

Erschließungskosten:

a) Wasserversorgung	DM 1.580.000,--
b) Abwasserbeseitigung	DM 2.930.000,--
c) Straßenbeleuchtung	DM 600.000,--
d) öffentliche Erschließungsfläche Straßen, Wohnwege, Gehwege	DM 7.059.430,--
e) öffentliche Teich- und Grünfläche	DM 1.500.000,--
zusammen	DM 13.669.430,--
	=====

Friedrichsdorf, August 1985

Stadt Friedrichsdorf
Bauverwaltungs- und Planungsamt
hoh-me

**Begründung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 506 "Am Römerhof" gemäß § 13 des Bundesbaugesetzes (BBauG)**

Der seit dem 20.09.1985 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 506 "Am Römerhof" geht davon aus, daß die HAUPTerschließungsstraße (Wohnsammelstraße) im Süden an die seit 28.12.1983 bestandskräftig planfestgestellte L 3057 neu (Ortsumgehung Seulberg) angeschlossen wird. Im Planungsstadium des Bebauungsplanes "Am Römerhof" ergab sich die Notwendigkeit, zum Schutz des direkt an die Ortsumgehung angrenzenden allgemeinen bzw. reinen Wohngebietes vor Immissionen der Ortsumgehung einen Lärmschutzwall am Südrand des Bebauungsplangebietes vorzusehen.

Die Planfeststellung für die Ortsumgehung Seulberg beinhaltet auch ein Regenrückhaltebecken, das das Oberflächenwasser der verschiedenen Kreuzungsbereiche (südwestlich des B-Plangebietes) aufnehmen soll.

Der Standort des 1983 planfestgestellten Beckens konkurriert nun mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da es inmitten des o. g. Lärmschutzwalles liegt. Im Bereich des Beckens wäre nur der Bau einer Lärmschutzwand möglich. Da dies eine städtebaulich, landschaftsgestalterisch und technisch unbefriedigende Lösung darstellen würde, wurde bei Aufstellung des Bebauungsplanes in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches eine Alternativplanung für das Becken, außerhalb des Lärmschutzwalles, als "Hinweis auf ein in Aussicht genommenes Regenrückhaltebecken" aufgenommen.

Der Anschluß des im ersten Bauabschnitt bereits erschlossenen Baugebietes "Am Römerhof" an die Ortsumgehung Seulberg ist unabdingbar. Somit liegt der baldige Bau dieser Umgehungsstraße im städtebaulichen Planungsinteresse der Stadt Friedrichsdorf. Es kann nicht abgewartet werden, bis ein sehr zeitaufwendiges Planfeststellungsverfahren zur Änderung des Standortes für das Rückhaltebecken abgeschlossen ist. Daher soll über das Bauplanungsrecht nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes eine weniger zeitaufwendige Ersatzplanung geschaffen werden, in der eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes nach § 13 BBauG in der Weise erfolgt, daß das darin als Hinweis aufgenommene Regenrückhaltebecken eine konkrete Festsetzung des Bebauungsplanes wird.

Wie sich aus der Zusammenhangsschilderung ergibt, werden die Grundzüge der Planung durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, da damit die für den Bebauungsplan bestehende Konzeption der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung, die sich aus der Gesamtheit und Zusammenschau der bestehenden planerischen Festsetzungen ergibt, nicht angetastet wird. Dies schon deshalb nicht, weil zum einen ein rechtsbeständig planfestgestelltes Regenrückhaltebecken (wenngleich auch als "Darstellung") bereits Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist und zum anderen die jetzt beabsichtigte Änderung als "Hinweis" in die ursprüngliche Planung aufgenommen wurde.

Die verhältnismäßig kleine Wasserfläche soll gestalterisch durch Pflanzfestlegungen in die Landschaftszonen des Bebauungsplanes einbezogen werden. Bei den landschaftsplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll hierzu die Landschaftsgestaltungszone 8 "Feuchtbiotop" hinzugenommen werden, in der die Anpflanzung von wassernahen Gehölzen (Weiden) sowie den standortgerechten Wasserstauden und Gräsern vorgesehen ist.

Friedrichsdorf, August 1986

Stadt Friedrichsdorf
Bauverwaltungs- und
Planungsamt
hoh-hü

Begründung zur zweiten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 506
"Am Römerhof" gemäß § 13 BBauG

In dem seit dem 20.09.1985 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 506 "Am Römerhof" ist die in dem beigelegten Planausschnitt gekennzeichnete Reihenhauszeile (geschlossene Bauweise) durch eine Anlage für Gemeinschaftsstellplätze unterbrochen. Diese Festsetzung stellt sich in der jetzigen Bebauungsphase als sehr problematisch dar.

Zum einen konkurriert diese Unterbrechung der Bauzeile mit der Festsetzung "geschlossene Bauweise", mit der gewollt ist, Bauzeilen über 50 m Länge zu ermöglichen; zum andern entstünden für die direkten Nachbarn der Stellplatzanlage durch die zwangsläufig zuzuteilenden Flächen hinter den Parkplätzen in südlicher Richtung überdurchschnittlich große Grundstücke. Dies widerspricht wiederum der Zielsetzung des Plangebers, hier eine verdichtete Bebauung durchzuführen.

Diese Problematik wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gesamtgebiet nicht erkannt. Um hier eine städtebaulich befriedigende Situation zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Dabei ist vorgesehen, die Anlage für Gemeinschaftsstellplätze herauszunehmen und diese Fläche unter Fortführung der Baugrenzen mit in den überbaubaren Bereich einzubeziehen.

Die notwendigen Kfz.-Stellplätze können entsprechend den bestehenden Textfestsetzungen des Planes auf den Baugrundstücken selbst bzw. in unmittelbarer Nähe geschaffen werden.

Wie sich aus dieser Schilderung ergibt, werden die Grundzüge der Planung durch die vereinfachte Änderung nicht berührt. Die für den Bebauungsplan bestehende Konzeption der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung bleibt in ihrer Gesamtheit unverändert. Damit sind die Voraussetzungen für eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BBauG gegeben.

Friedrichsdorf, April 1987

Begründung zur dritten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 506 "Am Römerhof"

1. Ausgangssituation

Der III. Bauabschnitt des Baugebietes "Am Römerhof" steht zur Realisierung an. Da es sich hier um eine Entwicklungsmaßnahme nach § 53 Städtebauförderungsgesetz (alt) handelt, besteht eine enge Bindung zwischen Bebauungsplanung und Verwirklichung der einzelnen Bauprojekte. Aus den Erfahrungen der früheren Bauabschnitte kristallisiert sich schon bei den ersten Überlegungen, wie eine Bebauung dieses Abschnitts denkbar sein könnte, heraus, daß einige der bestehenden Festsetzungen nicht praktikabel bzw. sogar nicht realisierbar sind. Wesentlich ist hierbei insbesondere, daß durch vermessungstechnische Verschiebungen die Baustraßen, Baugrenzen, Lage der Baugrundstücke nicht mehr mit der Planung übereinstimmen und insofern angepaßt werden müssen.

Die kritischen und damit Änderungsbedürftigen Punkte werden nachstehend aufgeführt und erläutert. Wie daraus zu ersehen ist, wird das Grundkonzept des Bebauungsplanes, nämlich die Schaffung von Wohnbauflächen (WA) und die ringartige Erschließung und Bebauung nicht verändert. Damit liegen die Voraussetzungen vor, die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorzunehmen.

2. Die Änderungen im einzelnen

2.1 Veränderung der Wendehammer

Der derzeit gültige Bebauungsplan sieht im III. Bauabschnitt 2 Wendehammer vor, die durch ihre Ausbuchtung zur Unbebaubarkeit der direkt angrenzenden Grundstücke führen. Um hier eine Minderung zu erreichen, war eine Verschiebung der Wendehammer erforderlich, mit der eine bauliche Nutzbarkeit der angrenzenden Flächen wiederhergestellt wird.

2.2 Vergrößerung Bautiefe "Innerer Ring"

Insbesondere im II. Bauabschnitt hat sich gezeigt, daß die im Norden des Baugebietes liegenden Grundstücke erhebliche Verschattungsprobleme mit den davor errichteten, zum Hang aufsteigenden Gebäuden hatten. Daher erscheint es sinnvoll, die Baugrenze weiter von den betroffenen Nachbargrundstücken abrücken zu lassen. Um hier im Bereich des inneren Ringes dennoch eine möglichst große Bautiefe zu erhalten, wurden die Grundstücke zu Lasten des freien Platzes in der Mitte des Ringes um ca. 5 m erweitert.

2.3 Veränderungen von Baugrenzen insgesamt

Durch die unter 2. aufgeführten Verschattungsprobleme ist auch in den anderen Bereichen eine Verschiebung der Baugrenze, was übrigens durch die Veränderung der Wendehammer erleichtert wird, erforderlich. Weiterhin müssen die Baugrenzen den geänderten Platzgestaltungen bzw. Wegführungen angepaßt werden.

2.4 Herausnahme Fläche "Gemeinschaftsgaragen" im "Inneren Ring"

Da der Marc-Aurel-Ring die einzige Erschließungsstraße für den "Inneren Ring" ist, wird es städtebaulich nicht für wünschenswert gehalten, die Garagen in großer Anzahl vor sämtlichen Gebäuden "aufreihen" zu lassen. Auch sollte für den durchzuführenden städtebaulichen Wettbewerb die Möglichkeit der Variation der Gebäude- wie auch der Stellplatzgestaltung möglich sein. Die derzeitige Festsetzung der Gemeinschaftsgaragen würde z. B. den Bau einer Tiefgarage an anderer Stelle verbieten.

2.5 Herausnahme Bauweise "Äußerer Ring"

Wie sich im I. und II. Bauabschnitt gezeigt hat, kann die Festsetzung einer bestimmten Bauweise die Belegung der Flächen entsprechend den Bauwünschen der Friedrichsdorfer Bürger behindern. Sollte z. B. der Bedarf an freistehenden und Doppel-Häusern groß sein, behindert die im derzeitigen Plan festgelegte "geschlossene Bauweise" den Bau eines freistehenden Hauses, da diese Festsetzung zwingend ist. Auch im Bereich der nordwestlich gelegenen Kettenhäuser ist die derzeitige "offene Bauweise" unzweckmäßig, da es gerade System einer Kette ist, daß in Teilbereichen oder gänzlich auf die Grenzen gebaut werden muß. Um hier am besten auf städtebauliche Ziele und die Wünsche der Antragsteller eingehen zu können, sollte hier von der Festlegung einer Bauweise abgesehen werden.

2.6 Reduzierung Geschossigkeit "Innerer Ring"

Derzeit ist im "Inneren Ring" eine 3geschossige Bauweise zulässig. Da diese Gebäude auf dem höchsten Punkt des sogenannten "Dillinger Berges" errichtet werden, ist der Verschattungsgrad am höchsten. Um dies zu mindern, wurde die Festsetzung in "2-, bzw. 2-3-geschossig" abgeändert. Dies hat insbesondere den Hintergrund, daß lt. Bebauungsplanvorgabe über den einzelnen Fußwegen Verbindungsbauten vorzusehen sind. Da hier das Erdgeschoß ungenutzt bleiben muß, könnte so eine 2geschossige Ausnutzung (also eine 3geschossige Bebauung) über der Durchfahrt erreicht werden. Im Anschluß an diese 3geschossigen Verbindungsbauten wäre dann eine abstufende Bebauung möglich, was durch die bloße Herabzonung auf zwei Geschosse verhindert würde.

Mit der Dreigeschossigkeit der Verbindungsbauten wird eine Auflockerung der Ringbebauung erreicht, ohne daß es zu einer Verschattung von Wohnhausgrundstücken kommt, da die Dreigeschossigkeit nur im Bereich der Fußwege erreicht wird.

2.7 Herausnahme Firstrichtung Kettenhausbebauung

Bei der Kettenhausbebauung des II. Bauabschnittes, die unmittelbar an das nördliche Kettenhausgrundstück des III. Bauabschnittes angrenzt, hat sich die Festlegung der Firstrichtung ebenfalls als problematisch herausgestellt, da aus städtebaulichen Gründen die Drehung des obersten Gebäudes zur Betonung der Durchgangssituation erforderlich wurde. Es sollte nun jenseits des Fußweges, der die beiden Kettenhausgruppen trennt, die Errichtung eines Pendants ermöglicht werden, um eben die gewisse Torsituation zu erreichen. Auch sind gerade bei Kettenhäusern verschiedene Dachformen möglich, bei den sich eine einheitliche Firstrichtung nicht ermitteln läßt.

2.8 Veränderung Baumstandorte

Im Bebauungsplan ist in der einen Hälfte des Marc-Aurel-Ringes der Fußgängerweg auf der linken, in der anderen Hälfte auf der rechten Fahrbahnseite vorgesehen. Um unnötige Straßenüberquerungen zu vermeiden, empfiehlt es sich, den Fußgängerweg auf einer Seite zu belassen. Da die Pflanzbindungen für Straßenbäume im derzeitigen Plan mit dem Gehweg laufen, ist insoweit auch ein Versatz der Pflanzbindungen erforderlich.

Friedrichsdorf, Mai 1989

**Begründung zur 4. vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 506 "Am Römerhof"**

Zu Beginn der Realisierung des V. Bauabschnittes im Römerhof hat sich herausgestellt, daß der bestehende Bebauungsplan einige Unzulänglichkeiten aufweist:

1. Insbesondere im Bereich Merkurweg/Alemannenweg/An den Röthen ist die Bebauung im bestehenden Plan so vorgesehen, daß nur eine Nordwest- bzw. Südost-Orientierung der Grundstücke möglich ist. Neben der allgemeinen Beeinträchtigung der Wohnqualität bringt dies Nachteile bei der Nutzung der passiven Sonnenenergie mit sich. Die passive Sonnenenergienutzung durch Öffnung der Gebäudehauptfassaden in südliche Richtung erleichtert den nach der neuen Wärmeschutzverordnung strengeren Wärmeschutznachweis und dient neben der Einsparung von Heizenergie der besseren Belichtung der Grundstücke.

Hierfür wurde die Hausgruppe Merkurweg mit einer weiteren Stichstraße versehen, die über den Alemannenweg hinweg auf die Straße An den Röthen geführt wird. Die Straße An den Röthen wird mit dieser Maßnahme im nördlichen Bereich um eine Bauzeile nach Süden verschoben. Weiterhin wurde die Gebäudestellung im Baufeld "Alemannenweg/An den Röthen" so modifiziert, daß für alle Fassaden eine Nord-/Südausrichtung möglich ist.

2. Nach wie vor liegt der Bebauung des Römerhofes die Zielvorgabe "kosten- und flächensparendes Bauen" zugrunde. Um möglichst vielen Bewerbern die Möglichkeit zum Erwerb eines Baugrundstückes zu eröffnen, war von vornherein eine verdichtete Bebauung vorgesehen. Dies bezieht sich auch auf die Minimierung der öffentlichen Verkehrsflächen, was zwangsläufig dazu führt, daß öffentlicher Parkraum kaum vorhanden ist. Gedanklich wurde davon ausgegangen, daß auf den Wohngrundstücken in keinem Fall mehr als 2 Wohneinheiten entstehen, die einen Stellplatzbedarf von seinerzeit max. 3 Stellplätzen ausgelöst hätten.

Im IV. BA haben jedoch einige Eigentümer aus Finanzierungsgründen mehr als 2 Wohneinheiten in ihr Gebäude integriert.

Neben dem seit der Inangriffnahme des Baugebietes ständig gestiegenen Motorisierungsgrad hat die zusätzliche Einrichtung von Wohneinheiten die Stellplatzsituation verschärft. Es ist nicht absehbar, wie sich die Anzahl der Wohneinheiten auf den einzelnen Hausgrundstücken zukünftig entwickeln wird. Zur Einhaltung des seinerzeitigen Planzieles ist es unumgänglich, die Anzahl der Wohneinheiten pro Baugrundstück durch Bebauungsplanfestsetzung auf 2 zu begrenzen.

3. In der Vergangenheit wurde die Fläche von Kfz.-Stellplätzen, die außerhalb des Baugrundstückes liegen und von den Bauherren mit-erworben wurden, der Größe des Baugrundstückes zur Berechnung von GRZ und GFZ zugerechnet. Da dies nach der Baunutzungsverordnung nur mit einer Automatik verbunden ist, wenn es so im Bebauungsplan festgesetzt ist, wurde zur Sicherung der bisherigen Handhabung eine entsprechende Textfestsetzung mit aufgenommen.
4. Eine Vielzahl von Bauherren haben in der Vergangenheit bei der nachträglichen Herstellung der Außenanlagen nahezu die gesamte Vorgartenfläche befestigt. Das völlige Fehlen von Vorgartengrün wirkt sich negativ auf das städtebauliche Gesamtbild aus. Zwar wurde versucht im Rahmen der zivilrechtlichen Vereinbarungen über die Gruppierungsentwürfe dem entgegenzusteuern; eine greifbare Durchsetzungsmöglichkeit bestand jedoch bis dato nicht. Daher sollte eine bauordnungsrechtliche Festsetzung, die besagt, daß mind. 1/3 der jeweiligen Vorgartenfläche unbefestigt zu lassen und zu begrünen ist, integriert werden.
5. Die teilweise starken Geländeneigungen im IV. BA in Verbindung mit dem Wunsch der einzelnen Bauherren, möglichst über ein plan-ebenes Grundstück zu verfügen, haben zur Errichtung einer Vielzahl von überhohen Stützmauern geführt. Der Appell im Rahmen der Gruppierungsentwürfe, die Grundstücke an die Geländeneigung anzupassen und mit natürlichen Böschungen zu arbeiten, blieb häufig unbeachtet. Gefördert wurde dies durch die Bestimmung der Hess. Bauordnung, das Stützmauern bis 1,5 m keiner bauaufsichtlichen Zustimmung bedürfen. Um der städtebaulich unerwünschten "Terrassenbauweise" wirksam zu begegnen, soll über die bauordnungsrechtliche Regelung, daß an Grundstücksgrenzen nur Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig sind, entgegengewirkt werden.

Die Struktur des Baugebietes wird durch die Planänderung nicht berührt. Der Baugebietscharakter (allgemeines/reines Wohngebiet), die Ausnutzungsziffern, die Gestaltungsart, die Bauweise, die Bautiefe sowie die Geschossigkeit sollen zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes mit dieser Planänderung nicht abgewandelt werden.

Wie aus den vorangegangenen Erläuterungen ersichtlich wird, handelt es sich bei der 4. vereinfachten Änderung im wesentlichen um eine geringfügige Verschiebung von Straßentrassen (wie sie auch bereits im IV. BA durchgeführt wurden) und eine Festschreibung von Planungsvorstellungen, die bei der Installierung des Baugebietes bereits bestanden hatten, aber nicht in Form von Bebauungsplanfestsetzungen existierten.

Begründung zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 506
"Am Römerhof"

Bei der Bearbeitung des 6. Bauabschnittes des Baugebietes "Am Römerhof" stellte sich heraus, daß einige Festsetzungen des seit 1985 gültigen Planes sich negativ sowohl auf die verkehrliche Erschließung, als auch auf die Bebauung auswirken.

Im wesentlichen von der Änderung betroffen ist der Wendehammer/-Platz am Merowingerweg, der verschoben wurde. Nach dem "alten" Plan ist eine sich um den Platz anordnende, riegelartige Winkelbebauung vorgesehen. Dies ist städtebaulich nicht schlüssig, da der erste Teil des Merowingerweges (4. Bauabschnitt), wie auch die nordöstliche Fortsetzung des Merowingerweges im jetzigen Bauabschnitt, durch die Festsetzung "Einzel- und Doppelhäuser" geprägt ist. Die derzeit gültige Festsetzung der Riegelbebauung widerspricht dem.

Um auf der einen Seite den Charakter des Merowingerweges und auf der anderen Seite dem Wunsch vieler Bauherren nach einer verstärkten Anzahl von Einzel- und Doppelhäusern Rechnung zu tragen, soll durch die Verschiebung des Platzes unter geringfügiger Erhöhung der öffentlichen Verkehrsflächen eine Auflösung des Riegels erreicht werden. Neben der Herstellung einer kurzen, ca. 3,00 m breiten Anliegerstraße wird so auch eine Fußgänger-Verbindung zum "Trajansweg" möglich.

Weiterhin wurden zu Gunsten der Baufelder die Gemeinschaftsstellplätze verschoben sowie die Baugrenzen erweitert. Zur Auflockerung wurde eine der beiden Reihenhauszeilen an der Oberen Römerhofstraße unterbrochen.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen unverändert beibehalten werden.

Die Kreisplanungs- und Bauaufsichtsbehörde wurde zum Änderungsentwurf gehört. Bedenken und Anregungen ergaben sich nicht. Einwendungen des Grundstückseigentümers (Stadt Friedrichsdorf) entfallen. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt, so daß eine Beschlußfassung im vereinfachten Änderungsverfahren erfolgen kann.

Bei der letzten (4.) vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Am Römerhof" wurden verschiedene Textfestsetzungen (Vorgartenversiegelung, Stützmauerhöhe, Höchstzahl von 2 Wohneinheiten pro Grundstück, Anrechnung der Stellplatzflächen auf die Ausnutzung) eingefügt, die ausweislich der Begründung sich auf das gesamte Baugebiet "Römerhof", also nicht nur auf den Bereich der 4. Änderung, beziehen sollten. Die Bauaufsichtsbehörde beim Kreisausschuß des Hochtaunuskreises hat diese textlichen Änderungen fälschlicherweise nur dem 5. Bauabschnitt zugeordnet und im älteren Teil des Baugebietes (4. Bauabschnitt) eine dritte Wohneinheit - gegen die ausdrückliche Ablehnung der Stadt Friedrichsdorf - genehmigt.

Zwar wurde im folgenden Widerspruchsverfahren die Auffassung der Stadt Friedrichsdorf bestätigt und die Bauaufsichtsbehörde angewiesen, die Baugenehmigung zurückzunehmen; gleichzeitig wurde zur Klarstellung empfohlen, die Geltung der Textfestsetzungen für den Gesamtbereich des Römerhofes nochmals durch einen Beschluß der Stadtverordnetenversammlung zu bekräftigen. Daher wurde in den Beschlußtext über die vorliegende 5. Änderung der Anwendungswille dieser Bestimmungen auf den gesamten B-Plan 506 explizit mit aufgenommen. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Beschluß in dieser Form dann am 18.12.1998, mit dem Satzungsbeschluß über die 5. Änderung, gefaßt.

Friedrichsdorf im Dezember 1998

Begründung zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 506 „Am Römerhof“

Der Bebauungsplan Nr. 506 „Am Römerhof“ enthält in dem Bereich der letzten Bauabschnitte zwischen Trajansweg und Bahnlinie bzw. Umgehungsstraße Seulberg Festsetzungen, die geringfügig geändert bzw. an bereits eingetretene Entwicklung angepaßt werden müssen. Dies soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgen, da die Grundzüge der Planungen dadurch nicht berührt werden.

Wesentliche Änderungen des Inhaltes sind:

1. Die Umwandlung einer öffentlichen Grünfläche in private Grünfläche auf dem Blockbereich zwischen Bahnlinie/Obere Römerhofstraße/Triebfeldstraße.

Die Herstellung einer öffentlichen Fläche in diesem Bereich erscheint nach dem Stand der Entwicklungen des Baugebietes an dieser Stelle für wenig sinnvoll. Besser wäre es, diese Fläche bei der baulichen Entwicklung dieses Blockbereiches zur Verfügung zu stellen; insbesondere um bei der dort zu erwartenden 2- bis 3-geschossigen Wohnanlage die Stellplatzsituation entspannen zu können.

2. Die leichte Verschiebung der Baugrenze in diesem Bereich sowie die Herabsetzung der GRZ von 0,4 auf 0,3.

Mit der unter Punkt 1 genannten Maßnahme wird das Baugrundstück erheblich vergrößert. Da nun ein größeres Grundstück als Berechnungsgrundlage dient, reicht 0,3 GRZ aus, um auf die gleiche Ausnutzung zu kommen.

3. Die Zulassung einer 3-geschossigen Bauweise entlang der Oberen Römerhofstraße auf diesem Grundstücksblock.

Um eine gute Ausnutzung der relativ groß gewordenen Blockfläche zu erreichen, sollte die Möglichkeit bestehen, diesen Teilbereich 3-geschossig zu gestalten. Das ist sowohl im Eingangsbereich des Baugebietes städtebaulich verträglich, als auch ohne Beeinträchtigungen für bereits bestehende Nachbarbebauungen möglich.

4. Die Anpassung der Baugrenzen an den neugestalteten Weg rechts der Triebfeldstraße.

Bereits in der 5. Änderung wurde ein Fußweg vorgesehen, welcher in westlicher Richtung aus dem Merowingerweg heraus Richtung Triebfeldstraße verlaufen soll. Dieses Teilstück schließt diese Planung ab. Da im derzeitigen Plan eine Fußwegeverbindung nicht vorhanden war, müssen die Baugrenzen entsprechend angepaßt werden.

5. Verschiebungen der Bau- und Stellplatzflächen südlich der Oberen Römerhofstraße.

Hierbei handelt es sich um eine Reihenhauseszeile, welche am südwestlichen Ende eine Gemeinschaftsstellplatzanlage vorsieht. Um die gerade bei Reihenhäusern prekäre Stellplatzsituation zu entspannen, wurde die Stellplatzanlage erweitert und die Möglichkeit gegeben, dort Garagen zu errichten. Die öffentliche Verkehrsfläche wurde dem angepaßt.

Da die Stadt Friedrichsdorf Grundstückseigentümer ist und bestehende Wohnhäuser von den Planänderungen nicht betroffen sind, wurde als berührter Träger lediglich das Amt für Kreisplanung und Controlling beim Hochtaunuskreis gehört, das seinerseits die erforderlichen Fachbehörden im eigenen Haus beteiligt hat.

Die eingegangene Stellungnahme ist aus der Anlage 2 ersichtlich. Sie besteht einzig aus DIN-Vorschriften des Rettungs- und Katastrophenschutzes, die ohnehin bei der grundsätzlichen Aufstellung des Bebauungsplanes schon beachtet wurden und für die vorliegende Änderung von nur geringer Bedeutung sind.

Bedenken gegen die Planänderung wurden nicht vorgetragen, so daß der Änderungsbebauungsplan zum Satzungsbeschluß empfohlen wird.

Friedrichsdorf, November 2000

Begründung zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 506 „ Am Römerhof“

Der o.g. Bebauungsplan setzt für den bisher unbebauten Bereich zwischen den Straßen Obere Römerhofstraße, Am Zollstock und Lilienweg pauschal eine „Mischgebiets“-Fläche fest. Da mittlerweile konkrete Bauabsichten vorliegen, ist vorgesehen, im vereinfachten Verfahren den Bebauungsplan hinsichtlich einzelner Festsetzungen anzupassen.

Derzeit ist im Bebauungsplan eine **Traufhöhe** von 8,0 m vorgesehen, was bei Gewerbebauten max. eine 2-geschossige Bebauung zulässt. Dies geht an der inzwischen eingetretenen städtebaulichen Entwicklung mit überwiegend mehrgeschossigen Bauten (Houiller Platz, Schäferborn, Firma M.I.T.) vorbei. Städtebaulich ist hier ohne weiteres eine 3 - 4geschossige Bebauung denkbar, die zur Wohnbebauung des Baugebietes „Am Römerhof“ abnimmt.

Damit dies möglich ist, wird die Traufhöhenfestsetzung durch eine Festlegung der Aussenwandhöhe mit der Angabe der Höhe über dem Meeresspiegel (NN) ergänzt / ersetzt. Referenzhöhe ist die von den beauftragten Vermessern der Fa. OFB (zukünftiger Bauherr) ermittelte NN-Höhe. Zur Oberen Römerhofstr. wird sich damit die bisher zulässige Traufhöhe geringfügig (ca. 0,30 m) erhöhen.

Die im Bereich der Mischgebietsfläche angedachte Wohnbebauung, welche den bestehenden Wohnhäusern am nächsten ist, soll max. 2-geschossig bleiben.

Die derzeitige Festlegung der „offenen“ Bauweise lässt nur Gebäudelängen von 50 m zu. Um – angesichts der Größe des Grundstückes – auch andere städtebauliche Möglichkeiten zu eröffnen, soll diese Regelung entfallen.

Als letztes sind im Osten Grundstücksbegradigungen vorgesehen, die mit der Verschiebung der Baugrenze einher gehen.

Die Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung sowie die Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen werden beibehalten.

Zusätzliche **Eingriffe in Natur und Landschaft** werden durch die Planung nicht vorbereitet. Für die „Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ soll ergänzend geregelt werden, dass wegen des stark überalterten Bestandes ein **Ersatz** möglich ist, der auf dem Baugrundstück zu erfolgen hat.

Von den durch den ursprünglichen Bebauungsplan geschützten 8 Obstbäumen befinden sich heute in dem maßgeblichen Bereich noch 6 Apfel- und Kirschbäume. Ein Apfelbaum ist jünger, 4 Bäume tragen kaum noch Früchte und einer ist abgestorben. Insofern ist eine Erhaltung nicht mehr vertretbar. Über die Gleichwertigkeit des Ersatzes ist im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden.

Da die Änderungen insgesamt die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berühren, soll die Anpassung im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vorgenommen werden.

Mit Schreiben vom 09. März 2000 wurden die betroffenen Träger öff. Belange und die betroffenen Nachbarn unterrichtet bzw. beteiligt. Grundsätzliche Einwendungen gegen die Planänderung wurden nicht vorgetragen.

Friedrichsdorf, August 2000

STADT FRIEDRICHSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 506 „Am Römerhof“ 8. vereinfachte Änderung

BEGRÜNDUNG

Magistrat der Stadt Friedrichsdorf
Stadtplanungs- und Hochbauamt
Postfach 13 40, 61364 Friedrichsdorf
Tel. 06172 / 731-250, Fax: 06172 / 731-306
E-Mail: reinhard.wegmann@friedrichsdorf.de

1 **Ziele, Zweck und Erfordernis der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan Nr. 506 „Am Römerhof“ soll im nördlichen Bereich nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) insoweit geändert werden, dass die ursprünglich für den gewerblichen Teil vorgesehene Fläche reduziert und der überwiegende Teil – einschließlich einer ehemaligen Teichfläche - für den Bau von Eigenheimen entwickelt wird.

Die derzeitige „Mischgebietsfläche“ im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 506 „Am Römerhof“ weist gemäß der 7. vereinfachten Änderung (August 2000) eine Nutzungskonzeption mit einem erheblichen Teil an gewerblicher Baufläche aus, wobei die Wohnbaufläche eine untergeordnete Größe einnimmt. Diese gewerbliche Bebauung ließ sich bis heute nicht gem. den Vorgaben zum städtebaulichen Entwicklungsbereich veräußern.

Um dem aktuellen Bedarf gerecht zu werden, sollen die gewerbliche Baufläche in etwa auf das Maß der gegenüberliegenden Gewerbefläche „Am Zollstock 1“ (Fa. M.I.T.) zurückgenommen sowie die weiteren Restflächen für eine Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden. Der mit dem bestehenden B-Plan „abgeschnittene“ Grünzug zwischen der Bebauung der Oberen Römerhofstraße und des Lilienweges soll dabei bis zur Straße „Am Zollstock“ weitergeführt werden, um den Erholungsbereich sinnvoll an die folgenden Erschließungsstraßen (Bahnhof, Innenstadt) anzubinden.

2 **Lage im Stadtgebiet, Abgrenzung**

Das Plangebiet liegt im Bereich „Mitte“ der Stadt Friedrichsdorf zwischen den Straßen „Obere Römerhofstraße“, „Am Zollstock“ und „Lilienweg“.

Es schließt an die Wohngebiete „Am Römerhof“ (im Süden) und „Am Schäferborn“ (nördlich) an. Nordwestlich befindet sich das Kern- und Mischgebiet mit Versorgungsfunktion „Houiller Platz“, westlich der Gewerbestandort der Firma M.I.T. Ca. 150 m südwestlich liegt der Bahnhof Friedrichsdorf.

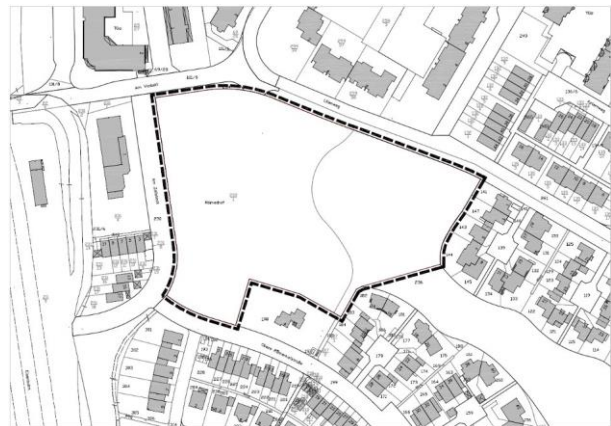


Abbildung 1: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Seulberg, Flur 30:

Flurstück	Fläche
232/1	15.481,0 m ²
236 (westl. Teilstück)	7.683,0 m ²

Tabelle 1: Flurstücke und Flächen

3 Verfahren

Am 03.06.2008 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 506 „Am Römerhof“ durchzuführen.

Das Änderungsverfahren soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Das Verfahren ist hier zulässig, weil durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es bleibt bei der grundsätzlichen Planung eines Wohngebietes und zusätzlicher gewerblicher Nutzung. Die Planung eines Teiches am Lilienweg wurde nicht weiter verfolgt, da seit langem bekannt war, dass eine Versorgung dieses Teich mit Wasser nicht möglich ist. Der hierfür geplante Anschluss an Quellen im Spießwald scheitert an der Versagung der wasserrechtlichen Genehmigung, die wasserwirtschaftlich begründet ist. Ausreichende Wassermengen hätten nicht zur Verfügung gestanden.

Es besteht für die vorgesehene Änderung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht; sie wird auch nicht vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB wird in diesem Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Auslegung wird nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und für die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen.

4 Planungsrechtliche Vorgaben und rechtliche Bindungen

4.1 Flächennutzungsplan und Regionaler Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt, Stand 31.12.2007, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche dar. Am nördlichen Rand verläuft ein Grünstreifen mit der Bezeichnung „Parkanlage“.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP, Entwurfsfassung Mai 2008) für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, der den o.g. Flächennutzungsplan ersetzen wird, befindet sich in der Aufstellung.

Das Plangebiet wird darin als „gemischte Baufläche“ geplant und im östlichen Teilbereich als „Grünfläche“ dargestellt. Das „Vorranggebiet für den Regionalparkkorridor“ verläuft an der südlichen Grenze des Gebiets hin zu dem als „Haltepunkt im Regionalverkehr“ gekennzeichneten Bahnhof Friedrichsdorf.

Die maßgeblichen Inhalte der Flächennutzungsplanung stimmen mit der hier vorgesehenen Planänderung überein. Die leichten Flächenverschiebungen, die enthalten sind, sollen im laufenden Verfahren des RegFNP eingearbeitet werden.

4.2 Bestehende Bebauungsplanung

Für das Plangebiet gelten der Bebauungsplan Nr. 506 „Am Römerhof“, rechtskräftig seit dem 12.09.1985, und dessen 7. Änderung vom 15.09.2000.

Der Bebauungsplan „Am Römerhof“ von 1985 weist das Plangebiet als Mischgebiet aus. Es ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 bei einer maximalen Traufhöhe von 8,0 m zuläs-

sig. Des Weiteren sind als Dachform Flach- und Satteldächer zulässig sowie eine offene Bauweise. Der Plan enthält einen „Hinweis auf eine in Aussicht genommene Wasserfläche (...) bzw. Bachverlauf (...)“. Am Zollstock ist eine „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (...)“ gekennzeichnet.

Mit der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Am Römerhof“ wurde das Mischgebiet in zwei Baufenster unterteilt. Im westlichen Bereich des Plangebiets, an der Straße „Am Zollstock“, wurde die Festsetzung „offene Bauweise“ aufgehoben sowie die Traufhöhe auf 196,60 m ü. NN festgesetzt. Das östliche Baufenster erhielt die Festsetzungen: Dachform Satteldach, offene Bauweise, maximal 2 Geschosse. Die GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 bleiben in beiden Bereichen unberührt.

Mit den oben genannten Festsetzungen wurde eine relativ massive gewerbliche Bebauung im Westen und eine Wohnbebauung im Osten des Geltungsbereichs der 7. Änderung angestrebt. Diese Bebauung wurde bis heute nicht realisiert.

5 **Bestand**

Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut. Seit Aufstellung des Bebauungsplans „Am Römerhof“ 1985 war der westliche Teil des Plangebiets (ca. 15.000 m² der 21.150 m²) als Mischgebiet festgesetzt. Im Jahr 2000 wurde die 7. Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel durchgeführt, die Voraussetzungen für eine konkret geplante gewerbliche sowie Wohnbebauung zu optimieren, was wegen Verzicht des Investors nicht umgesetzt werden konnte.

Bei der in 1985 „in Aussicht genommenen“ Wasserfläche bestand wegen der fehlenden Speisung keine Realisierungschance (s.o.).

Derzeit stellt sich die Fläche in weiten Teilen als nicht bewirtschaftetes Grasland auf niedrigstem Niveau (Ruderalflur) dar. Es wird am Lilienweg von einer markanten Kastanien-Allee gesäumt. Auch an der Oberen Römerhofstraße ist Straßenbegleitgrün zu finden. An der im Landschaftsplan verzeichneten Stelle am westlichen Rand des Plangebiets befinden sich zwei stark verbuschte Gehölzgruppen, die sich im Verlauf des Brachliegens der ehemals landwirtschaftlichen Flächen entwickelt haben. Im Übergang zu dem Grünzug zwischen den Wohngebieten „Am Schäferborn“ und „Am Römerhof“ wurden junge Obstbäume der Aktion „Seulberger Geburtstagsbäume“ gepflanzt. Im Bereich „Am Viadukt“, gegenüber dem Houiller Platz, befinden sich ca. 1.500 m² mit wassergebundener Decke. Diese Fläche wird als Parkplatz und gelegentlich als Festplatz genutzt. Das Gebiet wird von einem betonierten – ehemals landwirtschaftlich genutzten - Weg durchquert.

Im Plangebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern oder Altlasten liegen nicht vor.

6

Planung Planung

6.1 **Bebauung**

Die geplante Wohnbebauung sieht relativ geringe Dichtewerte vor und möchte durch eine intensive Be- und Durchgrünung der Standortqualität für gehobene Wohnformen Ausdruck verleihen.

In dem nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets ist eine bis zu viergeschossige gewerbliche Bebauung vorgesehen. Diese korrespondiert mit der benachbarten Bebauung am Houil-

ler Platz und Am Zollstock, die ebenfalls gewerbliche Nutzungen sowie eine gewisse Höhenentwicklung, tlw. bis zu 6 Vollgeschossen, aufweist.

Die geplante Wohnbebauung wird dominiert von Doppel- und Einzelhäusern. Die Gebäude sind zweigeschossig mit Ausbau des Dachgeschosses vorgesehen. In dem überwiegenden Teil der Wohnbaufläche sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Gruppenweise sind Satteldächer oder Flach- bzw. flach geneigte Pultdächer vorgeschrieben. Im östlichen Bereich des Plangebiets ist ein Baufeld für Einzelhäuser mit großzügigen Grundstückszuschnitten geplant.

Die Größe der Wohnbaugrundstücke entspricht der innerstädtischen Lage und reicht von ca. 200 m² bis zu ca. 500 m² (im Mittel 286 m²). Es ergeben sich ca. 44 Grundstücke:

- 21 Grundstücke bis 250 m²,
- 5 Grundstücke 250 m² bis 300 m² und
- 18 Grundstücke größer 300 m².

Die geplante Bebauung fügt sich bezüglich Dimension und Geschossigkeit in die Umgebung ein, erlangt jedoch durch die Anordnung der Gebäude und die Aufnahme des Grünzugs einen eigenen Charakter, der sich von den die Umgebung prägenden Hausgruppen und Reihenhäusern abhebt, ohne die Harmonie zu stören. Auf diese Weise werden die an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Wohngebiete schonend verknüpft, ohne allerdings formlos ineinander zu zerfließen.

6.2 Freiflächen, Begrünung

Im öffentlichen Bereich finden sich zwei Freiflächen: Anschließend an die Straße Am Zollstock eine ca. 1000 m² große „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (...)“ (Erhaltungsfläche) und eine ca. 2400 m² große öffentliche Grünfläche die an den aus Süd-Osten kommenden Grünzug anschließt und das Plangebiet in ost-westlicher Richtung durchläuft.

Die Erhaltungsfläche orientiert sich in ihrer Lage an dem vorhandenen Gehölzbestand und wurde im Vergleich zu dem bestehenden Planungsrecht um ca. 300 m² vergrößert.

Die Erschließungsstraßen und die öffentliche Parkfläche werden durch Bäume gefasst. Insbesondere die südliche Randerschließung zur Grünfläche trägt mit der vorgesehenen alleinartigen Gestaltung dem Grundprinzip eines stark durchgrünten Wohnbereiches Rechnung.

6.3 Verkehrliche Erschließung, ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der gewerblichen Bebauung erfolgt über die Straße Am Zollstock.

Die Wohnbebauung wird durch drei neue Erschließungsstraßen angebunden. Die Anlage dieser Straßen ist zur Sicherstellung der Erschließung notwendig. Zur Erschließung des südlichen Teilbereichs dienen eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit und eine Privatstraße, die in die Straße Am Zollstock münden. Die Wohnbebauung nördlich der öffentlichen Grünfläche wird über eine U-förmige Erschließungsstraße vom Lilienweg aus angebunden. Sechs Grundstücke werden direkt vom Lilienweg aus erschlossen.

Alle öffentlichen Erschließungsstraßen sind mit einem mindestens einseitigen Gehweg ausgestattet und haben eine Gesamtbreite von 6,50 m. Die Ausweisung einer 4,50 m breiten Privatstraße im Süden des Plangebiets ist ausreichend, da sie lediglich zur Erschließung einer geringen Hauszahl dient und kein öffentliches Interesse an einer Durchwegung besteht.

Am Lilienweg (gegenüber der Einmündung des Rosenwegs) wird ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 25 Plätzen angelegt. Dieser deckt den Bedarf, der für den südlichen Houiller Platz besteht. Der von der Bebauung ausgelöste ruhende Verkehr ist gemäß Stellplatzsatzung auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen. Zusätzlich werden ca. 6 öffentliche Stellplätze für Besucher des Wohngebiets in der U-förmigen Erschließungsstraße geschaffen.

Zwei Fuß- und Radwege verbinden die Erschließungsstraßen in nord-südlicher Richtung. Auf diese Weise ist die Durchdringung und Anbindung des Plangebiets an die Umgebung, u.a. an den Grünzug und den Houiller Platz, für den nicht motorisierten Verkehr gewährleistet.

6.4 Festsetzungen

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 506 „Am Römerhof“ werden durch die 8. Änderung nur insoweit geändert, wie dies aufgeführt wird. Ansonsten gelten die sonstigen Festsetzungen des „Ur-Planes“ auch für den Änderungsbebauungsplan.

6.4.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung wird hauptsächlich als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und untergeordnet (lediglich im Kreuzungsbereich „Am Zollstock/Lilienweg“) als „Kerngebiet (MK)“ gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA₂) sind Wohngebäude zulässig. Nur ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem. § 4 (2) Nr. 2 u. 3 BauNVO). Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Dies begründet sich in der Zielsetzung „Entwicklung eines hochwertigen Wohngebiets“ ohne konzeptfremde Nutzungen.

Im Kerngebiet (MK) sind die gem. § 7 (2) BauNVO Nr. 2 zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten und die gem. § 7 Nr. 5 zulässigen sowie gem. § 7 (3) Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen generell ausgeschlossen, da laut Einzelhandelskonzept der Stadt Friedrichsdorf dieser Bereich nicht zu den zentralen Versorgungsbereichen gehört, eine Analogie zum Houiller Platz vermieden und die hohe Wohnqualität in der Umgebung sichergestellt werden soll. Ein ausreichendes Flächenangebot für den Einzelhandel, Beherbergungsbetriebe etc. besteht auf dem Houiller Platz.

Die mit diesen Festsetzungen geplante Art der Nutzung soll eine leistungsfähige und standortgerechte Entwicklung des Plangebiets mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen sicherstellen und einen Abschluss des Houiller Platzes bilden.

6.4.2 Maß der Nutzung, Überbauung und Grundstücksgröße

Für den Bereich MK ist das Maß der zulässigen Nutzung mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 2,0 festgesetzt. Dies soll gewährleisten, dass – in Verbindung mit der 4-Geschossigkeit – ein Gebäude mit einer gewissen Dominanz entstehen kann, um städtebaulich den Kreuzungspunkt und gleichzeitig den Abschluss der gewerblichen Bebauung zu markieren. Das vorgegebene Baufenster und das Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine hohe Flexibilität der gewerblichen Bebauung bei gleichzeitig geordneter städtebaulicher Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden und zulässigen Bebauung in der näheren Umgebung.

Für WA₂ wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse mit 2 Geschossen, die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgelegt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß dem städtebaulichen Entwurf eng gehalten, um sowohl den parkähnlichen Bebauungscharakter des Baugebietes, als auch klare Siedlungsstrukturen zu gewährleisten.

6.4.3 Bauweise, Baugrenze

In dem allgemeinen Wohngebiet sind überwiegend Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In dem östlichen Baufenster – im Übergang zur bestehenden Bebauung des Lilienwegs – sind Einzelhäuser festgesetzt. Im Süden des Plangebiets, erschlossen durch die Privatstraße, ist eine offene Bauweise zulässig. Die festgesetzten Bauweisen sichern in Verbindung mit den Baugrenzen eine hochwertige und durchgrünte Bebauung, die gleichzeitig eine gewisse Varianz bezüglich Grundstücksgröße und Dichte erlaubt.

In dem Kerngebiet bestimmt die Baugrenze die Positionierung einer zukünftigen Bebauung. Diese orientiert sich an den Straßen Am Zollstock – Lilienweg und erreicht somit die geplante städtebauliche Wirkung (s.o.).

6.4.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In dem allgemeinen Wohngebiet sind abschnittsweise für die Hauptdachflächen geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° bis 50° bzw. Flach- oder Pultdächer mit einer Neigung von 0° bis 23° vorgeschrieben. Diese Festsetzung ermöglicht die Ausbildung von zwei unterschiedlichen Haustypen und somit eine Varianz in der äußeren und inneren Gestaltung.

Für Doppelhäuser ist aus technischen und gestalterischen Gründen eine einheitliche Dachneigung vorgeschrieben. Abweichungen sind möglich, wenn diese einheitlich für die gesamte Hausgruppe gestaltet werden.

In dem Kerngebiet sind Flach- oder Pultdächer mit einer Neigung von 0° bis 23° vorgeschrieben. In Verbindung mit der maximal zulässigen Geschossigkeit wird so eine optimale Ausnutzung des Baukörpers, aber auch eine Anpassung an die im Umfeld bestehende Bebauung, ermöglicht.

6.4.5 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt hauptsächlich über öffentliche Straßenverkehrsflächen. Die Fahrbahnbreite ist mit 5,00 m, die Breite der vorgeschlagenen ein- oder beidseitigen Gehwege mit 1,50 m angesetzt. Bei 5,00 m Fahrbahnbreite ist die Begegnung von zwei PKW konfliktfrei möglich, die von PKW und LKW oder Müllfahrzeug bei verminderter Geschwindigkeit. Daher sind diese Abmessungen für den zu erwartenden Anliegerverkehr angemessen.

Die Erschließung der südlichen Grundstücke ist über eine private Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 4,50 m vorgesehen. Hier erfolgt keine Befahrung mit Müllfahrzeugen.

Die Fläche für „Private Garagen, Stellplätze“ dient zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs eines Eckgrundstücks.

„Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg“ sichern die Durchlässigkeit des Gebiets in den sich anschließenden Grünzug und zwischen den Wohngebieten „Am Schäferborn“ und „Am Römerhof“.

Westlich der Gewerbebebauung, zwischen Lilienweg und Wohnbebauung, wird eine öffentliche Parkplatzfläche angelegt.

6.4.6 Grünflächen

Zentraler Bestandteil des Entwurfskonzeptes ist eine öffentliche Grünfläche. Diese führt den von Osten kommenden Grünzug fort in Richtung Straße „Am Zollstock“. Hier bildet eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die den Bestand an alten Obstbäumen sichert, den Abschluss. Diese Grünfläche dient der Anbindung der Wohngebiete an den Naherholungsraum und ist Bestandteil der Regionalparkroute.

Die private Grünfläche im Osten dient als Puffer zwischen der bestehenden Wohnbebauung am Lilienweg und der Neuplanung.

Anzupflanzende Bäume dienen der räumlichen Gliederung und ersetzen abgängige Bäume.

6.4.7 Energieversorgung

Um die umweltschonende Wärmeversorgung des Plangebiets zu fördern, wird eine Fläche für ein Blockheizkraftwerk vorgesehen.

7 Abwägung

7.1 Private Belange

Die beplanten Flächen befinden sich im Besitz der Stadt Friedrichsdorf. Hieran grenzen an:

- a. Das Grundstück Obere Römerhofstraße 4, Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde Friedrichsdorf.
- b. Die Grundstücke Lilienweg 1 bis 7 und Obere Römerhofstraße 12 und 14, Privateigentum.

Zu a.

Zur bisherigen zulässigen Nutzung ergeben sich für das Grundstück der Evangelischen Kirchengemeinde Friedrichsdorf kaum Änderungen. Eher profitiert das Gemeindehaus von der Ausweisung von angrenzenden gut durchgrünerten Wohnbaugrundstücken im Gegensatz zur bisherigen riegelartigen, hauptsächlich gewerblichen Nutzung.

Zu b.

Auf die bestehende Bebauung Lilienweg 1 bis 7, soll in der Weise Rücksicht genommen werden, dass in der Hauszeile in direkter Nachbarschaft

1. hauptsächlich Einzelhäuser zugelassen werden, was eine bessere Durchlichtung und Durchlüftung der Grundstücke,
2. der bestehende Weg als „Puffer“ aufrecht erhalten wird und
3. die Baugrenzen so angeordnet werden, dass ein größtmöglicher Abstand der zukünftigen Wohnhäuser zur bestehenden Hausgruppe gewährleistet bleibt.

Die Wohnbaugrundstücke Obere Römerhofstraße 12 und 14 erfahren durch die lediglich eine geplante, im südwestlichen Bereich (durch einen Fußweg getrennte) anrainende Doppelhaushälfte keinerlei nennenswerte Nachteile. Direkte Berührungen bestehen nicht, Verschattungen sind ausgeschlossen.

Die das Plangebiet durchziehenden Fußwege und das öffentliche Grün führen insgesamt zu einer qualitativen Aufwertung, insbesondere zu der derzeit gültigen ursprünglichen Planung .

7.2 Öffentliche Belange

In § 1a BauGB ist gefordert, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen vorzuziehen.

Das Plangebiet ist seit Aufstellung des Bebauungsplans in weiten Teilen als Mischgebiet mit einem Nutzungsschwerpunkt auf gewerblicher Nutzung dargestellt. Jedoch konnte es auch mit der 7. Änderung keiner Vermarktung zugeführt werden. Mit der vorliegenden 8. Änderung wird der Anteil des Wohnungsbaus erhöht, um der Nachfrage und damit der realitätsnahen Versorgung Friedrichsdorfs mit gewerblichen und wohnbaulichen Grundstücken Rechnung zu tragen.

Eine Verkehrszunahme im Vergleich zur bisher zulässigen Nutzung ist auszuschließen. Hier wird eher eine Reduzierung stattfinden, da eine mit dem ursprünglich geplanten Gewerbe verbundene Spitzenbelastung zu den Hauptverkehrszeiten ausbleibt.

Die deutliche Erweiterung der „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (...)“ führt zu ökologisch höherwertigen planerischen Vorgaben.

Im Rahmen einer landschaftsplanerischen Begutachtung wurde festgestellt, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, die Kaltluftentstehung und die Luftqualität ergeben. Durch die Stadtlage sind erhebliche Eingriffe in die Tierwelt nicht zu erwarten, Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tierarten liegen nicht vor. Die Bilanzierung nach Kompensationsflächenverordnung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Kompensation außerhalb des Plangebiets nicht erforderlich ist.

Friedrichsdorf im August 2009