

STADT FRIEDRICHSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 509 „Gleisdreieck Färberstraße“

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

Begründung

1 Zweck und Erfordernis der Planaufstellung

Das im Norden des Stadtteils Friedrichsdorfs gelegene Areal soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es soll den Neubau des Bauhofs der Stadtwerke Friedrichsdorf aufnehmen, der insbesondere alle Unterhaltungsmaßnahmen für Straßen (einschließlich Winterdienst), Kanal, öffentliche Grünflächen und andere Einrichtungen übernimmt. Die Einrichtungen zur Sammlung und Entsorgung von Wertstoffen und Sondermüll werden ausgegliedert und an einem anderen Standort angeordnet.

Die Flächen werden heute ausschließlich landwirtschaftlich/gärtnerisch genutzt.

Auf Grund der geringen Ausdehnung (kleiner 1 ha, durchschnittlich 50 m breit) und der Lage zwischen zwei Baugebieten ist das Areal als innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegend zu bewerten. Da für diese Flächen keine verbindliche Bauleitplanung besteht, ist das bestehende Baurecht nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Die Eigenart der näheren Umgebung ist uneinheitlich:

- Im Westen schließt sich jenseits der Bahntrasse ein großflächiges Gewerbegebiet mit produzierendem Gewerbe an, das am Rand entlang der L 3415/Färberstraße einzelne Wohnhausgrundstücke aufweist.
- Im Osten liegt jenseits der Bahnlinie nach Burgholzhausen ein Grundstück mit einer Einzelhandelsnutzung durch einen Discounter mit 1.200 m² BGF.
- Hieran schließt sich im Süden das Wohngebiet „Am Schäferborn“ an.
- Von geringerer Bedeutung ist im Nordosten ein Mischgebiet an der Färberstraße und
- im Nordwesten das Schulgelände Mitte, auf dem der Neubau der Philipp-Reis-Schule entstehen wird.

Im Norden, jenseits der L 3415/Färberstraße schließt sich der großflächige Spießwald an, der dem Außenbereich zuzuordnen ist.

Obwohl von einer vorrangigen gewerblichen Nutzung der Umgebung und somit Zulässigkeit der mit dem Bauhof beabsichtigten Art der Nutzung gesprochen werden kann, soll mit dem Bebauungsplan die ausschließlich gewerbliche Nutzung sowie das Maß der Nutzung, die überbaubaren Flächen und die zulässige Höhenentwicklung geregelt werden.

2 Lage im Stadtgebiet, Abgrenzung

Der Standort liegt in einem Dreieck, das aus den sich hier vereinigenden Bahnlinien der Hochtaunusbahn und der Linie 16 nach Friedberg über Burgholzhausen sowie der Färberstraße (bisher L 3415) gebildet wird. Es liegt somit am Endpunkt der durch die gemeinsame Bahntrasse definierten Trennlinie zwischen dem historischen Siedlungsgebiet des Stadtteils Friedrichsdorf und dem Entwicklungsbereich nach Städtebauförderungsgesetz mit den Wohngebieten Am Schäferborn und Am Römerhof sowie dem als Versorgungsbereich gedachten Houiller Platz.

Das Gelände gehört zur Gemarkung Friedrichsdorf und zu dem oben genannten per Erlass festgesetzten Entwicklungsgebiets nach Städtebauförderungsgesetz.

Begründung

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Friedrichsdorf, Flur 1 (siehe auch Abbildung 1):

Flurstück	Fläche	Tabelle 1, Flurstücke und Flächen
62/11	427 m ²	
63/12	670 m ²	
64/13	738 m ²	
65/14	734 m ²	
159/15	717 m ²	
161/16	751 m ²	
163/17	749 m ²	
166/18	535 m ²	
168/19	158 m ²	
19/1	851 m ²	
51/6	238 m ²	
51/7	208 m ²	
91/41	449 m ²	
179/40	1.166 m ²	
180/40	167 m ²	
40/1	334 m ²	
Summe Baugrundstück	8.892 m²	
Straßenverkehrsfläche		
53/14	1.524 m ²	

3 Verfahren

Am 11.06.2008 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, dass für die Fläche des „Gleisdreiecks“, die im Nordosten durch die Färberstraße, im Südosten durch die Eisenbahnlinie Friedrichsdorf-Friedberg und im Nordwesten durch die Eisenbahnlinie Friedrichsdorf-Brandoberndorf (Taunusbahn) begrenzt wird, ein Bebauungsplan mit der Nr. 509 und der Bezeichnung „Gleisdreieck Färberstraße“ aufgestellt werden soll.

Das Bebauungsplanverfahren soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Das Verfahren ist hier zulässig, da der Geltungsbereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB liegt und durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Es besteht für die vorgesehene Nutzung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht; sie wird auch nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (*Erhal-*

Begründung

tungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Es wird von den Regelungen gem. § 13 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen,
- die Auslegung wird nach § 3 Abs. 2 BauGB und
- für die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Gem. § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). Zurzeit ist der Regionale Flächennutzungsplan in der Aufstellung. Aufgrund des Verfahrensstandes und der vorgesehenen Darstellungen des RegFNP-Entwurfs – gemischte Bauflächen – wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht und somit vor dem Regionalen Flächennutzungsplan rechtswirksam werden kann. Änderungen des noch wirksamen FNP des Umlandverbandes Frankfurt sind in solchen Fällen vom Planungsverband Ballungsraum Frankfurt Rhein/Main nicht mehr vorgesehen.

4 **Planungsrechtliche Vorgaben und rechtliche Bindungen**

4.1 **Regionalplanung**

Der Regionalplan Südhessen 2000 ordnet der Stadt Friedrichsdorf die Funktion eines Mittelzentrums im Verdichtungsraum zu. Der entsprechende Bereich wird wie auch im Landschaftsrahmenplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Flankiert wird diese Fläche im Westen und Osten von einer Nebenstrecke der Bahn, es schließen sich Siedlungsflächen, Bestand, an. Die Planfläche ist Bestandteil eines regionalen Grünzuges.

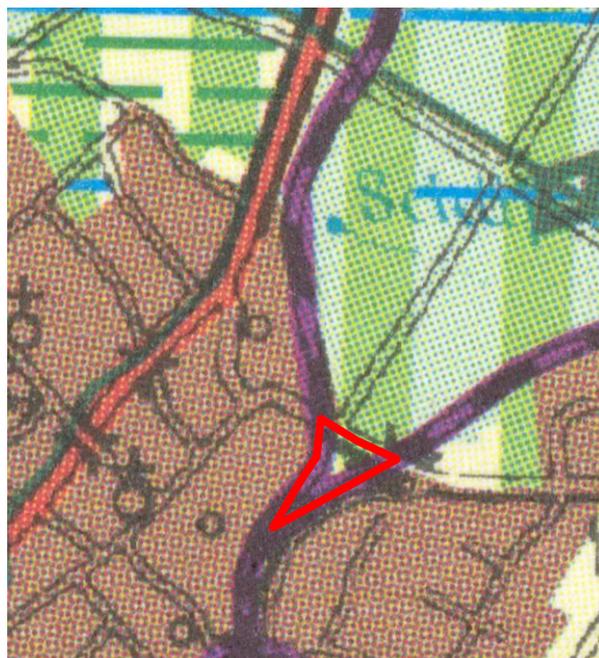


Abbildung 1; Regionalplan

Begründung

4.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt, Stand 31.12.2007 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche, Verkehrsgrün, dar. Über die gesamte Fläche erstreckt sich des Weiteren die Kennzeichnung gem. § 5 Abs. 4 BauGB als Entwicklungsbereich nach Städtebauförderungsgesetz.

An den Rändern des Plangebiets sind jeweils Flächen für den Schienenverkehr im Nordosten die Färberstraße (bisherige L 3415) als überörtliche Straße dargestellt. Daran schließen sich folgende Darstellung an:

- Im Westen gewerbliche und beidseitig der Färberstraße gemischte Bauflächen.
- Im Südosten Grünfläche Sport mit Übergängen in gemischte und Wohnbauflächen.
- Im Norden Fläche für die Forstwirtschaft mit der Abgrenzung des zwischenzeitlich aufgehobenen Landschaftsschutzgebietes.



Abbildung 2; Flächennutzungsplan

4.3 Regionaler Flächennutzungsplan (Entwurfssfassung Mai 2008)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main befindet sich in der Aufstellung. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Kommunen erfolgte erstmals in 2007. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden mit entsprechenden Beschlußempfehlungen in die Planung eingearbeitet. Der Beschluß des Entwurfs soll 2009 erfolgen.

Der Plan stellt diesen Bereich als gemischte Baufläche dar. Es wird daher davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan der mit dem RegFNP beabsichtigten Entwicklung nicht entgegensteht.

Abbildung 3;
Regionaler Flächennutzungsplan
(Entwurfsstand Mai 2008)

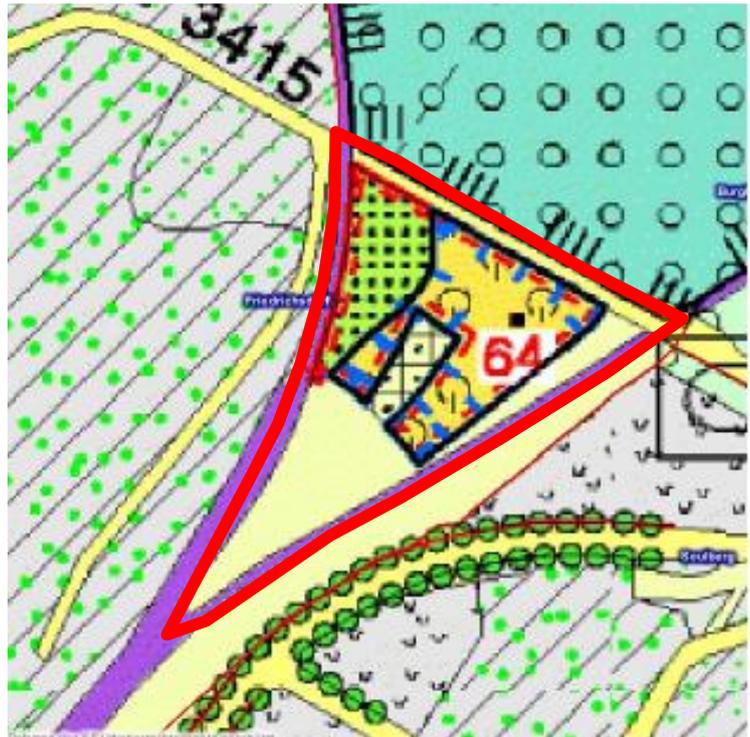
Begründung

4.4 Landschaftsplanung

Die Entwicklungskarte 2000 stellt einzelne Teilbereiche des Plangebiets sehr differenziert dar. Die Darstellungen hinsichtlich des Schutzes und der Entwicklungsziele greifen jedoch nicht, da sie aufgrund des § 21 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz nicht auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuchs anzuwenden sind. Die Darstellung erfolgt hier nur zur Vollständigkeit.

(Aufgrund der Novellierung des HENatG 2006 hat sich die Nummerierung der § und Absätze verändert)

-  Verkehrsgrün teilweise überlagert mit einem Bestand an Kleingartennutzung.
-  Gebiete, bei denen besondere Formen der Pflege oder der Bewirtschaftung sicherzustellen sind (§ 3 (2) Ziff. 4 i.V. mit Ziff. 9 HENatG); überlagert mit der Bestandsdarstellung von Streuobst.
-  Biotopvernetzungselemente, Gebüsch, Feldgehölz, Buschwerk, Hecke, Hohlweg; hier mit einer entsprechenden Bestandsdarstellung



Diese Flächen sind überlagert mit den Darstellungen der rechtliche Bindungen gem. HENatG

-  Lebensräume und Landschaftsbestandteile gem. §23 (1) HENatG(Einzelfallprüfung)
-  Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§3 (2) Ziff. 8 HENatG), Vorschläge des Planungsträgers und Übernahmen aus Planentwürfen
-  Maßnahmen zur Erhaltung, Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft, einmalig investiv (Neuanlage von Biotopen, Wiederherstellung brachgefallener Flächen) Nr. 64:
„Streuobst, Wiederaufnahme: Bei Streuobstbrachen: Flächenhafte Verbuschung roden, Obstbaumschnitt, Folgepflege durch Mahd oder Beweidung. Hinweise zur Unternutzung in Anlehnung an die Codes ‚ökologisch bedeutsames Grünland““

Abbildung 4; Landschaftsplan

Bezüglich der dargestellten „Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Vorschläge des Planungsträgers und Übernahme aus Planentwürfen“ ist anzumerken, dass dieser Vorschlag nicht umgesetzt wurde.

4.5 Verkehrsplanung

Das Plangebiet liegt an der Färberstraße/L 3415, von der aus es auch erschlossen werden soll. Diese Landesstraßen wurden am 01.07.2008 zur Gemeindestraße abgestuft. Sowohl im Flächennutzungsplan als auch Generalverkehrsplan 2000 des Umlandverbandes Frankfurt ist die Straße Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes und behält unbeschadet der Klassifizierung diese Funktion.

Der schienengebundene öffentliche Nahverkehr ist am Haltepunkt Friedrichsdorf mit den Linien der S5, Linie 16 (Friedrichsdorf-Friedberg) und der Hochtaunusbahn sowohl zu Fuß (Entfernung ca. 1000 m), mit dem Auto (P+R-Plätze) als auch mit dem Stadtbus erreichbar.

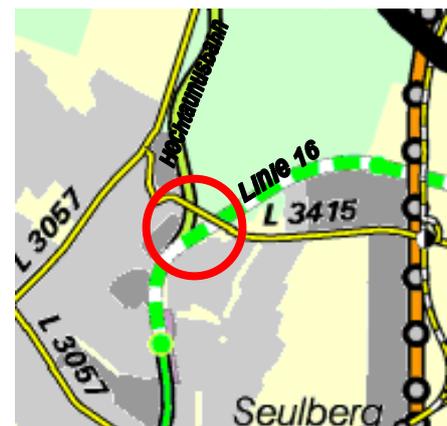


Abbildung 5; Generalverkehrsplan 2000

Begründung

5 Bestand

Die vorhandene Nutzung in Form einer kleinteiligen Mischung von Landwirtschaft, Obst- und Kleingärten war typisch für die früheren Randlagen der Siedlungsfläche des Stadtteils Friedrichsdorf. Schon zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstand durch den Bau der Bahnlinien und der Verbindungsstraße nach Burgholzhausen eine Insellage, die die Fläche für andere Nutzungen oder Entwicklungen unattraktiv machten. Selbst der südliche Teil des Geländes, der lange Zeit von einer Gärtnerei genutzt wurde, liegt im Wesentlichen brach.

In den letzten Jahren hat das privatwirtschaftliche Interesse an Gartenland und der Bewirtschaftung von Obstwiesen stetig abgenommen, lediglich die Nutzung als Freizeitgärten ist noch nachgefragt. Aufgrund der isolierten Lage durch die Barrieren der Bahntrassen spielt dies hier eine geringe Rolle. Auch die im Flächennutzungsplan (Parkanlage, private und öffentliche Grünflächen) antizipierte Nutzung als Freizeit und Erholungsfläche konnte sich nicht einstellen.

Aufgrund der vertieften Lage zur westlichen Bahntrasse und der Straße, der Unzugänglichkeit der anschließenden Flächen des Gewerbegebietes, sowie der starken Verbuschung entlang der Böschungen spielt das Gebiet in der Wahrnehmung der Landschaft kaum eine Rolle. Die fehlende Durchwegung macht es auch für die landschaftsbezogene Erholung unzweckmäßig.

Das Areal weist heute eine reiche Biotopstruktur auf, die einerseits auf die Garten- und Obstbewirtschaftung zurückgeht andererseits durch die jahrzehntelang abnehmende Nutzungsintensität zur Verbuschung und einem größeren Totholzanteil geführt hat. Teile dieser Strukturen liegen auch auf den Böschungsbereichen der Bahntrassen.

Aufgrund des geotechnischen Gutachtens des Büros Geo-Consult GmbH, Büdingen vom 23.06.2008 liegen keine Hinweise auf wesentliche Ablagerungen oder Abgrabungen vor. Lediglich die heutige Zufahrt stellt eine größere Aufschüttung dar, die Ziegel-, Keramik, Schlacke- und Metallreste enthält. Vor Beseitigung sind diese noch abfalltechnisch zu untersuchen.

Offene Gewässer sind nicht vorhanden. Im Gelände befinden sich zwei Grundwasserbeobachtungsbrunnen, die jedoch verlegt werden können. Das Gebiet liegt auch nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Durch die Lage zwischen den Bahntrassen und der überörtlichen, stark belasteten Straße sowie die Nähe zu den gewerblichen Anlagen der Fa. Rühl ist die Fläche insoweit belastet, dass sie als Wohn- und Erholungsraum ungeeignet ist. Da die gewerblichen Anlagen aufgrund ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohngebieten bereits strengen Auflagen und Kontrollen unterliegen, wird jedoch kein Bedarf für Untersuchungen und Festsetzungen zur hier geplanten ebenfalls gewerblichen Nutzung gesehen.

5.1 Verkehrslärm

Die folgenden Darstellungen sind den flächendeckenden Schallimmissionsplänen für Friedrichsdorf aus dem Jahr 2001 entnommen, denen bereits die Prognose des Verkehrs mit der Entlastungsstraße zugrunde lagen, die hinsichtlich der Querschnittsbelastung auf der Färberstraße den heutigen Berechnungen entsprechen. Da es sich bei dem Bauhof fast ausschließlich um eine Tagesnutzung handelt ist diese auch maßgeblich.

Für die Planung maßgeblich sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil I. Empfohlen wird für Gewerbegebiete (GE) die Unterschreitung eines Tageswert von 65 dB(A). Dies kann auch im Randbereich zur Färberstraße gewährleistet werden. Besondere Vorkehrungen sind nicht erforderlich.

Begründung

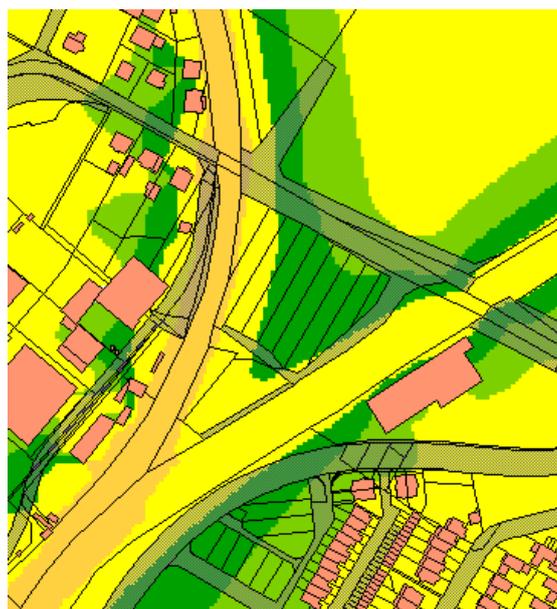


Abbildung 6; Schienenverkehr

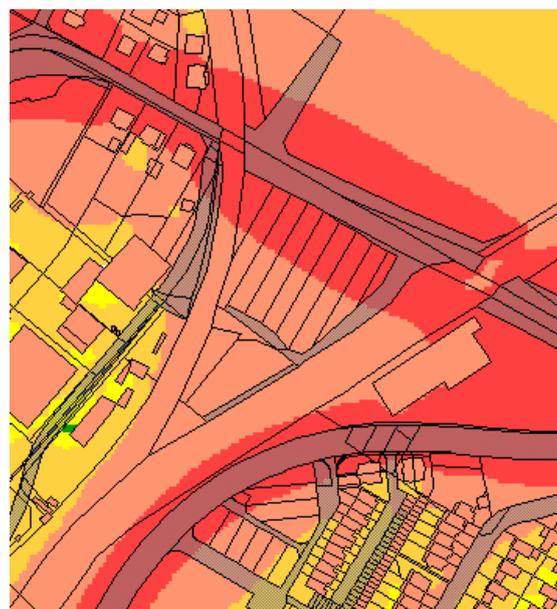
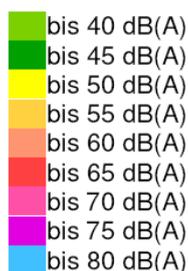


Abbildung 7; Straßenverkehr

6 Planung

6.1 Bebauung

Vorgesehen ist zunächst der Bau einer Fahrzeughalle sowie eines Werkstatt und Bürogebäudes. Der größte Teil des Geländes wird für eine vielfältigen Zwecken dienende Hofffläche benötigt, die ergänzt wird durch einige Lagerbereiche und die notwendigen Stellplätze. Da das Grundstück langfristig als Standort der Stadtwerke dienen und somit auch sich verändernden Anforderungen gerecht werden soll, wird auf eine differenzierende Ausweisung der Grundstücksflächen verzichtet, lediglich durch Baugrenzen ein definierter Abstand zu den angrenzenden Schienen- und Straßenflächen gesichert.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Färberstraße, frühere L 3415, die seit dem 01.07.2008 in der Baulast der Stadt Friedrichsdorf liegt. Sie stellt den wichtigsten Zubringer zwischen den Stadtteilen Friedrichsdorf und dem Norden Köpperns zur Entlastungsstraße und somit überörtlichen Verkehr dar. Die von der Färberstraße aus erfolgende Erschließung des Plangebietes bringt somit eine gute Erreichbarkeit von und zu allen Stadtgebieten mit sich.

Auf der Grundlage aktueller Verkehrsuntersuchungen wurden die Machbarkeit und der notwendige Ausbau der Erschließung geprüft.

Aus dem vorliegenden Verkehrsgutachten zum Ausbau der Färberstraße mit dem Bahnübergang können die Verkehrsbelastungen in Höhe des Bahnübergangs entnommen werden. Die Analysebelastung für die abendliche Spitzenstunde beträgt ca. 810 Kfz/h, für das Prognosejahr 2015 werden voraussichtlich 960 Kfz/h zu erwarten sein. Die Analyse der Fahrten der Beschäftigten, der Dienstfahrten und Anliefervorgänge kommt zu einer Prognose von 32 Fahrten jeweils als Quell- und Zielverkehr in den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden.

Auch wenn aufgrund der geringen Anzahl der Linkseinbieger dies nicht unbedingt notwendig ist, wird aus Verkehrssicherheitsgründen ein Aufstellbereich eingerichtet. Dadurch werden Verkehrsbehinderungen des fließenden Verkehrs im Bereich der Färberstraße vermieden. Um weiterhin die Auswirkungen der geplanten Zufahrt auf den beschränkten Bahnübergang zu vermeiden, wurde die

Begründung

Zufahrt zum geplanten Bauhof etwa in der Mitte des Grundstückes angeordnet. Der Aufstellbereich schließt sich unmittelbar an die Baumaßnahme „Umgestaltung der Färberstraße“ und dem dort geplanten Fahrbahnteiler an. Das Brückenbauwerk östlich des Gleisdreieckes wird nicht tangiert. Die erforderliche Breite des Aufstellbereiches beträgt 5,50 m und die Verziehungslänge 55 m.

6.3 Freiflächen, Begrünung

Aufgrund der Regelungen der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) können bei der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu 75% der Grundstücksfläche durch die Bebauung einschließlich der Hof- und Lagerflächen, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen genutzt werden. Bei den restlichen Flächen soll die natürliche Funktion des Bodens erhalten werden. § 8 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung regelt für die Grundstücksfreiflächen, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Auf weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan wird verzichtet.

6.4 Festsetzungen

6.4.1 Art der Nutzung

Die Art der zulässigen Nutzung wird als Gewerbefläche gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Durch textliche Festsetzung sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäftsgebäude (Einzelhandelsbetriebe) generell unzulässig, um negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden.

Ebenfalls durch textliche Festsetzung sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen sind aufgrund der isolierten Lage des Geländes, der erhöhten Anforderungen an die verkehrliche Erschließung und den Immissionsschutz hier nicht standortgerecht.

6.4.2 Maß der Nutzung und Überbauung

Das Maß der zulässigen Nutzung wird mit einer GFZ von 1,0 festgesetzt. Dieses lässt genügend Spielraum für weitere Entwicklung gegenüber der jetzigen Bebauungsabsicht mit einer BGF von rund 4.000 m².

Das Maß der Überbauung wird mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt. Auch dieses wird durch die aktuelle Bauplanung nicht ausgeschöpft auch hinsichtlich der Regelungen, die unter 6.4 für die Grünflächen maßgeblich sind. Die überbaubaren Flächen werden zusätzlich durch eine Baugrenze beschränkt, die gleichzeitig einen Schutz für die Nachbargrundstücke darstellen.

Es sind max. 3 Vollgeschosse zulässig. Dies ist ausreichend sowohl für das Werkstatt-/Bürogebäude, das in einem 3. Geschöß noch Archivräume aufnehmen soll als auch die überhohen Fahrzeughallen. Eine wesentliche Vergrößerung der Büroflächen mit einhergehendem Verkehr durch Beschäftigte und Besucher soll wegen der Lage und der beschränkten Leistungsfähigkeit der Erschließung nicht stattfinden.

6.4.3 Straßenverkehrsfläche

Zur langfristigen Sicherung des Verkehrs und der Erschließung wird dem Bebauungsplan ein Ausbauzustand der Färberstraße zugrunde gelegt, der Fahrbahnbreiten von 3,50 m im Regelquerschnitt, von 5,50 m im Aufweitungsbereich, sowie einen Fahrbahnteiler in Höhe des Bahnübergangs aufweist. Beidseitig wird die Straße durch kombinierte Geh- und Radwege von 2,50 m und Sicherheitsstreifen von 1 m ergänzt. Der größte Teil dieser Verkehrsanlage kann auf dem vorhandenen Verkehrsflächenflurstück 53/14 untergebracht werden. Lediglich zum Bahnübergang hin wird ein zusätzlicher Streifen von ca. 2 m Breite benötigt. Die erforderlichen Böschungflächen kommen im

Begründung

Baugrundstück zu liegen. Aufgrund der Tatsache, dass das Brückenbauwerk im östlichen Anschluss keine verfügbare Breite besitzt, um die Geh- und Radwege fortzusetzen, ist vorerst der Bau des südlichen Geh- und Radweges nicht vorgesehen. Ein Zeitpunkt für einen Um- oder Neubau der Brücke ist nicht absehbar.

6.4.4 Einfahrtsbereiche

Zur Gewährleistung der Sicherheit des Verkehrsflusses insbesondere im Bereich des höhengleichen Bahnübergangs und Beschränkung auf eine Zufahrt mit eigener Aufweitung für Linksabbieger wird der Zufahrtsbereich beschränkt und an anderen Stellen untersagt.

7 *Abwägung*

7.1 Private Belange

Soweit die Flächen noch nicht im Besitz der Stadt sind, liegen die Kaufverträge bereits vor und werden kurzfristig wirksam.

Die Nachbargrundstücke sind im Besitz der Baulastträger der Schienentrassen: Deutsche Bundesbahn und Verkehrsverband Hochtaunus. Deren Grundstücke und Nutzungen werden nicht berührt. Durch zusätzliche, durch die Baugrenzen gesicherte Abstandflächen werden die nachbarrechtlichen und betrieblichen Belange der Schienenbaulastträger berücksichtigt.

7.2 Öffentliche Belange

Im Vordergrund steht die Forderung des § 1a BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Statt neue Baugebiete aus landwirtschaftlichen Flächen zu schaffen wird hier zunächst eine ungenutzte Innenbereichsfläche mobilisiert, die nicht geeignet ist, Wohn- und andere Aufenthaltsnutzungen aufzunehmen. Aufgrund dieser über den Planbereich hinausgehenden Betrachtung kommt daher die vorliegende Planung den gesetzlichen Forderungen nach.

Hierbei wird nicht übersehen, dass die vorhandene hohe biologische Wertigkeit des Areals nicht erhalten werden kann. Bei einer Grundstücksgröße von knapp 9.000 m² und einem zusammenhängenden Nutzflächenbedarf von ca. 6.000 m² sowie dem unvorteilhaften Zuschnitt der Grundstücksfläche können nur geringe Grünbestände erhalten und mit neuen Pflanzungen ergänzt werden. Dies ist jedoch bei Baugrundstücken im Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB, die erstmalig bebaut werden, naturgegeben. Vorhaben des Innenbereichs sind daher auch nicht den Eingriffsregelungen des Naturschutzrechts unterworfen.

Der Bebauungsplan ergänzt und beschränkt die nach § 34 BauGB zulässige Entwicklung und regelt ausreichend seine städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Das Gelände wird einer standortgerechten Nutzung zugeführt mit Rücksicht auf die verkehrlichen Belange und angrenzenden Nutzungen, so dass keine bodenrechtliche Spannungen ausgelöst werden.

Die Art der Nutzung mit nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 8 BauNVO und die tatsächlichen Abstände zu den nächst gelegenen Mischgebieten gewährleistet für diese hinreichenden Immissionschutz.

Begründung

8 *Rechtsgrundlagen*

1. Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 1.1.2007
2. Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) m.W.v. 1.5.1993
4. Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung vom 28. September 2005 (GVBl. I S. 662)
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Drittes Gesetz zur Verwaltungsstrukturreform vom 17. Oktober 2005 (GVBl. I S. 674)
6. Hessisches Straßengesetz
in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Straßengesetzes und zur Neuordnung von Behörden der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung vom 29. März 2007 (GVBl. I S. 250)
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
8. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619)