

Begründung zur Abrundungssatzung „Frankfurter Hohl“

Die städtischen Gremien haben im April 2002 beschlossen, für den Ortsrandbereich des Stadtteiles Seulberg in Verlängerung der Straße „Frankfurter Hohl“ eine Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erstellen.

1. Lage

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Stadtteiles Seulberg am Schnittpunkt der Straßen „Frankfurter Hohl“ mit der südwestlichen Stichstr. der „Wimsbacher Straße“. In westlicher Richtung befindet sich die Gleisanlage der S – Bahn (S5) Richtung Bad Homburg/Frankfurt.

2. Situation/Planungsanlaß

Durch die Neubebauung des ehemaligen Turnhallengrundstückes (heute Wimsbacher Str. 15 – 15 B) mit Mehrfamilienhäusern Mitte der 80er Jahre, hat sich im Bereich der Straße „Frankfurter Hohl“ die ehemals eindeutige Grenze zwischen Innen- und Außenbereich „verwischt“. Während das Turnhallengrundstück mehr der Wimsbacher Straße zugeordnet war, stellte nun - insbesondere der westliche Wohnblock 15 B - einen Straßenbezug zur Straße „Frankfurter Hohl“ her.

Dies hatte zur Folge, daß – wie auch das Regierungspräsidium Darmstadt in einem Widerspruchsverfahren bestätigte – die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nach Süden ausgedehnt wurde. Insofern wurden in der jüngsten Vergangenheit für zwei weitere an der Frankfurter Hohl gelegenen Grundstücke Baugenehmigungen (Doppelhäuser) erteilt.

Für diese zwei Doppelhäuser wurden die Erschließungsanlagen von der Wimsbacher Straße (Stichstr.) in die Frankfurter Hohl geführt. Damit ist der gesamte Randbereich, der jetzt zur Abrundung ansteht, im Sinne des BauGB als erschlossen anzusehen.

Da auf der einen Seite die Stichstraße von der Wimsbacher Str. kommend beidseitig bis in eine gewisse Tiefe bebaut ist, auf der anderen Seite an der Frankfurter Hohl die Doppelhäuser den Innenbereich nach Süden „verlagert“ haben, ist eine klare Abgrenzung zum Außenbereich auch heute noch nicht vorhanden. Dies belegt ein noch anhängiges Klageverfahren für das an die Bahnanlage angrenzende Flurstück 226/77 (bebaut mit Vereinsanlagen des Kleintierzuchtvereins), für das ein Bauvorbescheid versagt wurde.

Insofern ist ein Regelungsbedarf entstanden, für den die „Abrundungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) als das - dem geringen Umfang des Plangebietes angemessene - Instrument gewählt wurde.

3. Planungsziel/Festsetzungen

Das planerische Ziel der Abrundungssatzung ist, durch weitere Bebauung auch der südlich an die Stichstraße angrenzenden Grundstücke sowie die „Grenzziehung“ durch den Geltungsbereich der Satzung, eine eindeutige Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zum Außenbereich zu schaffen.

In der Abrundungssatzung ist die Errichtung von 4 zusätzlichen Baukörpern (Einzel- oder Doppelhäuser) vorgesehen, die sich an den Maßen der in den letzten Jahren entstandenen Doppelhäuser orientieren. Die bebaubare Grundfläche, reglementiert durch die vorgesehenen Baugrenzen, bewegt sich zwischen 0,25 und 0,30 GRZ.

Der Gebietstypus ist nicht klassifiziert, da er – gelegen zwischen Mischgebiet und Allg. Wohngebiet - nicht eindeutig ablesbar ist. Es sind max. II-geschossig Gebäude möglich, die, durch die

Baugrenzenfestsetzung und die „offene Bauweise“ limitiert, in einem städtebaulich „vernünftigen“ Verhältnis die Ortsrandbebauung abschließen.

4. Erschließung

Die aufeinander treffenden Stichstraßen „Wimsbacher Straße“ und „Frankfurter Hohl“ erfüllen schon heute die grundsätzlichen Anforderungen an eine Erschließungsstraße (Teerdecke). Zur Optimierung soll allerdings von den geschätzten vier Baugrundstücken jeweils ein ca. 2 m breiter Streifen zur Straßenverbreiterung herausgetrennt werden. Die Frage der Ausbaukosten wird über Verträge mit den Grundstückseigentümern geregelt.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits vorhanden. Die Dimensionen des Kanales lassen den Anschluß der möglichen Wohneinheiten ohne weiteres zu. Die Straßenbeleuchtung ist ggf. durch eine Lampe zu ergänzen.

5. Verkehr

Durch die Abrundung in Verbindung mit der Verbreiterung der Stichstr. der Wimsbacher Str. auf mindesten 7,0 m soll die zur Zeit für den allgemeinen Verkehr gesperrte Stichstr. geöffnet werden. Das ermöglicht den Abfluß des Ziel- und Quellverkehrs aus der „Frankfurter Hohl“ in die Wimsbacher Str., was die derzeitige beengte Situation, sowohl in der Stichstr. als auch der „Frankf. Hohl“, wegen des entfallenden Wendeverkehrs entspannt. Auch für die landwirtschaftlichen Verkehre ist mit der Verbreiterung eine leichtere Durchfahrt möglich.

Die durch die zusätzliche Bebauung entstehende verkehrliche Mehrbelastung, etwa der Wimsbacher Str. mit den anschließenden Knotenpunkten, ist aufgrund der geringen Größenordnung nicht meßbar und kann vernachlässigt werden. Inwieweit verkehrsregelnde Maßnahmen im Gebiet selbst erforderlich sein könnten, ist im jeweiligen Fall von der Straßenverkehrsbehörde zu entscheiden und unterliegt nicht dem hier vorliegenden Planungsrecht. Hierbei sind die Belange des landwirtschaftlichen Verkehrs zu berücksichtigen.

6. Bestehende Planungen

- Die maßgebliche Fläche ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsbereich Bestand“ dargestellt.
- Der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Frankfurt für Friedrichsdorf sieht in diesem Bereich „Fläche für die Landwirtschaft, Wiese bzw. Streuobst“ vor. Innerhalb dieser Flächen sind allerdings, wie oben beschrieben, mittlerweile zwei Doppelhäuser entstanden, so daß der FNP entsprechend anzupassen ist. Dies ist im Parallelverfahren zur Aufstellung dieser Satzung vorgesehen.
- Die Fläche befindet sich im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Osttaunus“. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutz ist veranlaßt (s.u.).

7. Natur und Landschaft

7.1 Landschaftsschutz

Derzeit unterliegt die maßgebliche Fläche dem Landschaftsschutz. Im laufenden Abgrenzungsverfahren wurde die Herausnahme aus der Landschaftsschutzverordnung „Osttaunus“ beantragt. Die Entlassung wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt zwischenzeitlich schriftlich bestätigt.

7.2 Eingriffe

Mit Ausnahme des stark baulich genutzten Flurstückes 226/77 (Kleintierzuchtanlage mit Vereinshaus) werden durch die Abrundungssatzung Eingriffe in 3 Wiesen- und Obstbaumgrundstücke

vorbereitet. Im einzelnen sind 6 Kirschbäume, 3 Mirabellenbäume, 6 Apfelbäume und 1 Birnbaum zum Austausch vorzusehen. Ca. 50 % der Obstbäume sind stark überaltert.

Es ist beabsichtigt, die Eigentümer der betroffenen Flurstücke durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zu einem 1:1-Ersatz aller wegfallenden Bäume durch Neuanpflanzung im südlichen Bereich der langgezogenen Obstbaumgrundstücke zu verpflichten. Diese Flächen bieten aufgrund des geringen Bestandes ausreichend Platz für die notwendigen Ersatzmaßnahmen.

Im Falle des Flst. 59/1, was die größte Fläche im Geltungsbereich aufweist, stehen darüber hinaus die Flurstücke 21/1 und 22/1 der Flur 46 der Gemarkung Seulberg für Neuanpflanzungen zur Verfügung. Der Ersatz der abgängigen Bäume wird den jeweiligen Grundstückseigentümern zugerechnet.

Flächen oder Teile eines Naturschutzgebietes sind von der Planung nicht betroffen. Allerdings ist der Streuobstbestand als Biotop iSd § 15 d Abs. 2 HENatG anzusehen. Die Inanspruchnahme ist nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmegenehmigung wird vor Inkraftsetzen der Satzung bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises beantragt.

8. Umlegung/Grundeigentum

- Durch die beabsichtigte Verbreiterung der Stichstraße ist ein etwa 2 m breiter Geländestreifen abzutreten. Dies wird einvernehmlich im Wege eines Vertrags, der auch die Ablösung der Erschließungskosten beinhalten wird, mit den Eigentümern geregelt.
- Ein öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren ist aufgrund der geringen Größe des Baugebietes nicht vorgesehen. Die katastermäßige Herstellung der Baugrundstücke ist im Wege der Grundstücksteilung vorgesehen.

9. Immissionen

Immissionen für die zukünftigen Baugrundstücke sind lediglich von der vorbeiführenden S-Bahnlinie zu erwarten. Aufgrund der überschaubaren Taktfrequenz der S-Bahn/Taunusbahn wird die Regelung, daß ruhebedürftige Räume bevorzugt an der von der Gleisanlage abgewandten Seite eingerichtet werden sollen, als Schutzmaßnahme für ausreichend erachtet.

Friedrichsdorf im Dezember 2002