

---

## Innenbereichs- und Abrundungssatzung „Peter-Geibel-Straße“

---

30. Juli 2007

# Begründung

## 1 Lage und Abgrenzung

Das Satzungsgebiet liegt am westlichen Rand der Siedlung und des Stadtteils Burgholzhausens, westlich der Peter-Geibel-Straße und nördlich der Königsteiner Straße, die als L 3415 gewidmet ist. Es umfasst folgende Flurstücke oder Teile davon in der Gemarkung Burgholzhausen Flur 5:

	Flurstücksnummer	Fläche gesamt	Fläche im Geltungsbereich
Innenbereich	85	1.039 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>
	87	3.931 m <sup>2</sup>	1.070 m <sup>2</sup>
	89/5	1.480 m <sup>2</sup>	365 m <sup>2</sup>
	89/7	671 m <sup>2</sup>	671 m <sup>2</sup>
	92/2	387 m <sup>2</sup>	387 m <sup>2</sup>
	92/3	415 m <sup>2</sup>	415 m <sup>2</sup>
	94/2	608 m <sup>2</sup>	496 m <sup>2</sup>
	95	2.105 m <sup>2</sup>	654 m <sup>2</sup>
	97/1	797 m <sup>2</sup>	797 m <sup>2</sup>
	97/2	802 m <sup>2</sup>	802 m <sup>2</sup>
	98	917 m <sup>2</sup>	917 m <sup>2</sup>
Außenbereich	84	5.662 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>
Summe			7.284 m <sup>2</sup>

## 2 Bestand

Der Planbereich gehört zu einem Siedlungsrand der sich in den Nachkriegsjahren westlich des Erlenbaches entwickelt hat und durch die auf der Grundlage eines Bebauungsplanes an der Peter-Geibel-Straße entstandenen öffentlichen Einrichtungen, Kindergarten, Grundschule und Sportgelände, verfestigt hat. Die im Anbindungsbe- reich an die Königsteiner Straße schmale Peter-Geibel-Straße, wurde im Zuge der Bebauungsplanung im weiteren Verlauf großzügig ausgebaut. Dieser Bereich er- schließt auch den Bereich der vorgesehenen Abrundung des Gebiets.

Der Innenbereich ist straßenbegleitend mit freistehenden, vorrangig zweigeschossi- gen Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Neben der vorrangigen Wohnnutzung und Gebäuden und Räume für freiberufliche Nutzungen im Sinne des § 13 BauNVO befin- det sich auf dem Flurstück 87 ein landwirtschaftlicher Betrieb, dessen Wohnhaus und Hofladen in den Geltungsbereich fällt. Durch das Heranwachsen des Siedlungsbe- reichs sind Wohnhaus und Hofladen Bestandteil des Innenbereichs im Sinne des § 34 BauGB geworden.

Die Grundstücke haben eine typische Größe von über 500 m<sup>2</sup>, das kleinste besitzt eine Fläche von 387 m<sup>2</sup>, das größte 915 m<sup>2</sup>. Die GRZ liegt allgemein unter 0,3. Le- diglich bei der Doppelhausbebauung auf den Flurstücken 92/2 und 92/3 (Peter- Geibel-Straße 8 und 8a) liegt sie bei 0,37.

---

## **Innenbereichs- und Abrundungssatzung „Peter-Geibel-Straße“**

---

Die zur Abrundung vorgesehene Fläche des Außenbereichs ist eine mit einzelnen Spalier-Obstbäumen bestandene Wiese, die z.Z. für die Gänseaufzucht verwendet wird. Im Norden schließt sich eine geschlossene Streuobstwiese an.

### **3 Planung**

Der Planbereich ist im Wesentlichen bereits bebaut. Regelungsbedarf besteht aufgrund

- der unterschiedlichen Entwicklung der Dichte,
- der möglichen Nachverdichtung bei Ersatz der Bebauung und Teilung der Grundstücke
- des notwendigen Schutzes der angrenzenden Streuobstbestände gegen eine weiter ausufernde Bebauung
- der Integration des Wohnhauses und Hofladens des landwirtschaftlichen Betriebes in den Innenbereich durch die herangewachsene Bebauung
- der sinnvollen Abrundung durch ein bereits erschlossenes Teilstück des Flurstücks 84, das aufgrund seines geringfügigen Bestandes mit Obstbäumen von den angrenzenden geschlossenen Streuobstwiesen ausgegrenzt werden kann.

Der oben beschriebene Geltungsbereich wird insgesamt als Innenbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 in Verbindung mit Nr. 3 ausgewiesen.

Es werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

- Die zulässige Art der Nutzung wird mit Allgemeinem Wohngebiet festgesetzt (§ 4 BauNVO). Die Erweiterung, Änderung und Erneuerung der Anlagen des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Die Bezugsgrößen für folgende Angaben sind nur die im Geltungsbereich liegenden Flächen der Flurstücke:

- Die Grundstücksgröße beträgt mindestens 500 m<sup>2</sup> (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
- Die zulässige GRZ beträgt 0,2 (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
- Die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt II (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
- Es sind max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

## Innenbereichs- und Abrundungssatzung „Peter-Geibel-Straße“

### 4 Rechtliche Grundlage

#### § 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

(5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden.

Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 beizufügen.

### 5 Vorhandenes Planungsrecht und Plandarstellungen

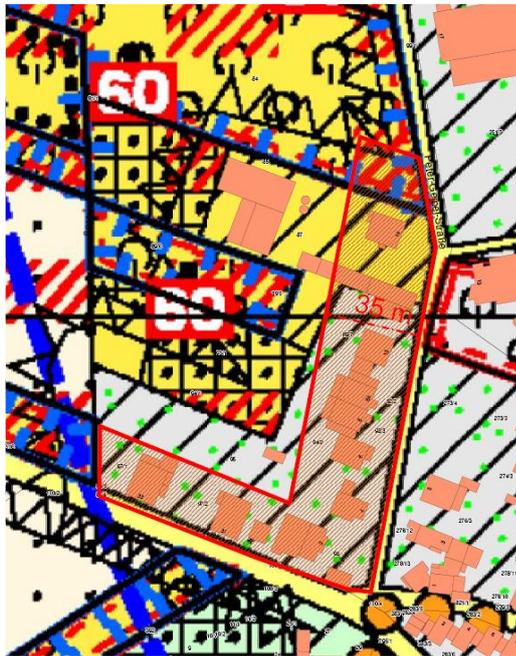
#### Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt



Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich überwiegend als Gemischte Baufläche dar. Das Grundstück des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs (Flurstück 87 und 85) sowie die nördlich anschließende Abrundung wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zur Zuordnung zum Innenbereich siehe Erläuterung zum Bestand.

## Innenbereichs- und Abrundungssatzung „Peter-Geibel-Straße“

### Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt



Der Landschaftsplan weist das Gebiet im Westenlichen als Siedlungsfläche aus, in der die Durchgrünung erhalten werden soll. Hieran schließt sich im Norden für das landwirtschaftliche Grundstück (Flurstück 87 und 85) die Darstellung des Entwicklungsziels „landwirtschaftliche Fläche“ an.

Das nördlich anschließende Flurstück 84 enthält folgende Darstellung einer rechtlichen Bindung:

„Lebensräume und Landschaftsbestandteile gem. § 23 (1) HeNatG (Die Darstellungen unterliegen der Prüfung durch die Naturschutzbehörden im Einzelfall)“

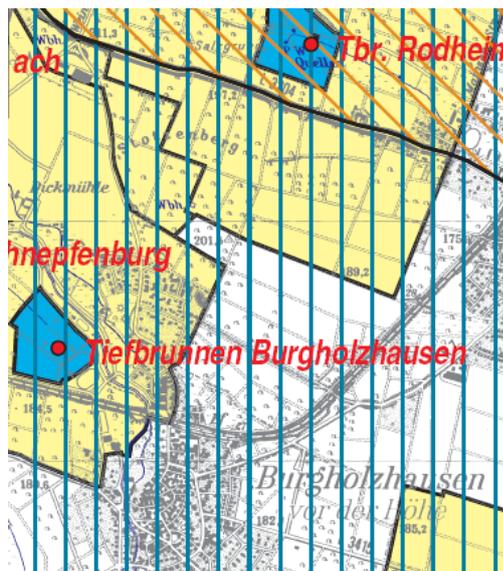
Aufgrund der Novellierung des HENatG von 2006 findet sich die hier relevante Unterschutzstellung von Streuobstwiesen im Außenbereich nunmehr wieder in § 31 (1) Nr. 7.

„Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 3 (2) Nr. 9 HENatG)“;  
jetzt § 11 (2) Nr. 5.

Überlagert wird dies durch die Darstellung des Entwicklungsziels gem. § 3 (2) Nr. 2 HENatG: „Biotopverbundgebiet mit vorrangigem Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen“;  
jetzt § 11 (2) Nr. 4c.

### Sonstige rechtliche Bindungen

#### Wasserschutzgebiete



Karte der Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete  
Stand: 01.November 2004

Kreis-ID - Zähler  
Kreis-ID - Zähler  
● Brunnen

WSG-ID, festgesetzt  
WSG-ID, im Verfahren  
Gewinnungsanlage mit Name

#### Trinkwasserschutzgebiete

Im Verfahren	Zone I
Zone II	Zone III
Zone IIIA	Zone IIIB

#### Heilquellenschutzgebiete

Dargestellt sind die Gewerkschaften der Heilquellenschutzgebiete, die Unterscheidung in die einzelnen Zonen wird in Übereinstimmung mit dem

#### Qualitativ

Im Verfahren	Zone I
Zone II	Zonen III, III/1, IIIA, II-IV
Zonen III/2, IIIB, IV	

#### Quantitativ

Im Verfahren	Zonen A-neu, A, B, B1, B2, B3, B4, C, C1, C2
Zonen B-neu, D, D1, D2, E	

Wasserschutzzone III des Tiefbrunnens Burgholzhausen

Wasserschutzzone D der Heilquellen von Bad Nauheim

---

## Innenbereichs- und Abrundungssatzung „Peter-Geibel-Straße“

---

### 6 Auswirkungen auf die Umwelt

Für den Bereich der Satzung, der den bestehenden Innenbereich abschließend abgrenzt und in seinem Maß der Nutzung begrenzt, können keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt festgestellt werden. Dies gilt auch für den Teilbereich des landwirtschaftlichen Betriebes, der in den Geltungsbereich fällt, einschließlich des Teilbereichs des Flurstücks 85, der weiterhin die Abstandsflächen des Wohnhauses und einen Hausgarten aufnimmt.

Die Abrundung um Teile des Flurstücks 84 mit ca. 450 m<sup>2</sup> wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bewertet. Aufgrund der Randlage zwischen bebautem Siedlungsbereich und den landwirtschaftlichen Flächen mit den Streuobstbeständen und ihrer geringen Ausstattung mit Obstbäumen ist diese Wiesenfläche von vernachlässigbarer Bedeutung für den Biotopverbund. Die Eingriffe durch eine Wohnbebauung geringen Umfangs, insbesondere die Beseitigung von voraussichtlich 3-4 Obstbäumen können auf den verbleibenden Flächen des Flurstücks 84 problemlos durch hochwertige, integrierte Neupflanzungen ausgeglichen werden.

### 7 Sonstige öffentliche und private Belange

#### Lärmschutz

Der Geltungsbereich fällt in den Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der Autobahn. Die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Entlastungsstraße Friedrichsdorf, Nordabschnitt, durchgeführte Ermittlung der Lärmimmissionen für Burgholzhausen bei Überlagerung der Emitenten A5 und L3057neu von 2003 weisen Beurteilungspegel von 57 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts aus. Diese Werte können für die Freibereiche und Erdgeschosse herangezogen werden. Für die ersten Ober- und Dachgeschosse liegen sie gut 1 dB(A) höher.

Im Rahmen des Baus der Entlastungsstraße entstand ein Sichtschutzwall auf der Ostseite der Autobahn der mit der Integration von vorhandenen Einschnittböschungen durchschnittliche Höhen von ca. 6 m erreicht. Hierdurch wurden die Lärmimmissionen um durchschnittlich 2 dB(A) reduziert.

Für die Beurteilung können die 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“), die maßgeblich ist für die Beurteilung, ob eine Lärmschutzvorsorgepflicht durch Straßenbaulastträger ausgelöst wird und die DIN 18005, „Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ herangezogen werden. Die unterschiedlichen Berechnungsverfahren können hier vernachlässigt werden. Diese Normen weisen für Allgemeine Wohngebiete folgende Grenzwerte aus:

	Beurteilungspegel	16. BImSchV	DIN 18005
tagsüber 06:00-22:00	57 (-2)	59	55
nachts 22:00-06:00	52 (-2)	49	45

Es ergeben sich somit für die Nacht Überschreitungen der Grenz- bzw. Orientierungswerte. Für diese Zeiträume ist insbesondere der Lärmschutz der Ruhebereiche in den Wohngebäuden wichtig, der durch passiven Lärmschutz an den Gebäuden zu

---

## **Innenbereichs- und Abrundungssatzung „Peter-Geibel-Straße“**

---

gewährleisten ist. Dies schließt nicht aus, dass eine weitere, für ganz Burgholzhausen wirksame Lärmschutzverbesserung an der Autobahn angestrebt wird.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel unter 55 dB(A) und somit im Lärmpegelbereich I nach Tabelle 8 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Insgesamt sind in diesem Pegelbereich keine besonderen Anforderungen an die Außenbauteile zu stellen bzw. im Bebauungsplan zu definieren. Die erforderliche Schalldämmung wird von herkömmlichen Bauteilen erreicht, die den Anforderungen an den Wärmeschutz genügen.

### Erschliessung

Die Darstellung der gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan erstreckt sich auf das gesamte Flurstücks 95. Große Teile hiervon liegen jedoch im Außenbereich und sind nicht erschlossen. Eine Einbeziehung in die Satzung ist nicht vorgesehen. Die Abrundung bezieht sich ersatzweise auf die erschlossene Fläche an der Peter-Geibel-Straße.

Aufgrund der Festsetzungen besteht ein Entwicklungspotential von max. 6 WE an der Peter-Geibel-Straße und wenigen weiteren an der Königsteiner Straße. Die verkehrlichen, entwässerungstechnischen und versorgungstechnischen Auswirkungen können problemlos von der vorhandenen Infrastruktur aufgenommen werden.

### Soziale Infrastruktur

Die Flächen liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Grundschule und Kindergarten. Einrichtungen der Versorgung sind im Stadtteil und Stadtzentrum in erreichbarer Entfernung vorhanden.

### Landwirtschaft

Durch die Festsetzungen werden landwirtschaftliche Belange, insbesondere des im Geltungsbereich vorhandenen Betriebes nicht wesentlich berührt. Der Verlust von 450 m<sup>2</sup> Bewirtschaftungsfläche kann andernorts kompensiert werden. Planungsrechtlich relevante Konflikte zwischen dem Betrieb und den angrenzenden Wohnnutzungen sind aufgrund der Betriebsform einschließlich der Tierhaltung nicht zu erwarten.

Diese Einschätzung entspricht der vorangegangenen Abstimmung mit dem Fachbereich Ländlicher Raum des Hochtaunuskreises (Schreiben vom 06.12.2006 und Gesprächsvermerk vom 21.12.2006)

### Private Belange

Die heutigen Eigentümer und Nutzer werden in ihren derzeitigen ausgeübten Nutzungen und Nutzungsrechten nicht beschränkt.

## **8 Hinweise zum Verfahren**

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da nur ein im Außenbereich gelegenes Baugrundstück mit einer Fläche von 450 m<sup>2</sup> in die Ausweisung als Abrundung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB einbezogen wird. Alle anderen Teile des Geltungsbereichs werden derzeit schon als Innenbereich im Sinne des § 34 (1) BauGB bewertet.

---

**Innenbereichs- und Abrundungssatzung „Peter-Geibel-Straße“**

---

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13, Abs. 2, Nr. 3 BauGB).

Eine Genehmigung der Satzung durch die höhere Verwaltungsbehörde gem. § 10 Abs. 2 ist nicht erforderlich.