

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 - 2. Änderung

" westlich der Friedberger Str. "

1. Planbereich, rechtlicher Zustand

Der Planbereich umfaßt die Grundstücke der Friedberger Straße Nr. 21 bis 37 (ungerade) zwischen der Friedberger Straße im Südosten und dem Kirdorfer Feld/Rotlaufgebiet im Nordwesten.

Für den Planbereich besteht der Bebauungsplan Nr. 18, Rechtskraft 01.07.1977, teilweise in der 1. Änderung vom 13.10.1982.

Die Qualität der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes entspricht nicht der sensiblen städtebaulich naturräumlichen Situation und bietet keine Gewähr zu einer geordneten und konfliktfreien städtebaulichen Entwicklung. Aus den vorstehenden Gründen ist eine Überarbeitung des Planbereiches erforderlich.

Diesen Sachverhalt nahm die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung vom 26.01.1989 zum Anlaß, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 mit dem Ziel zu beschließen:

"... Festsetzungen zu treffen, die am Ortsrand nur kleine freistehende Baukörper (Einfamilienhäuser) entstehen (zu) lassen."

2. Beschreibung der Randbedingungen

Der Planbereich ist städtebaulich geprägt durch:

- Überwiegend einzelstehende, zweigeschossige Wohngebäude entlang der Friedberger Straße,
- gewerbliche Nutzung in Teilbereichen (Gemengelagen),
- Nebengebäude in zweiter Reihe,
- Hausgärten im Übergang zum Kirdorfer Feld/Rotlaufgebiet,
- und der Verkehrsbelastung durch 21.000 Kraftfahrzeuge in 24 Stunden auf der Friedberger Straße.

2.2 Der Übergang von der Bebauung zur Landschaft im Planbereich ist als eine empfindliche Nahtstelle anzusehen. Die deutlich differierenden Geländehöhen erfordern eine situationsbezogene Anpassung neuer baulicher Elemente.

3. Planungsziel

Im Planbereich soll eine eingeschossige Wohnbebauung als Übergang zwischen dem Gebäudebestand und den unbebauten Freiflächen entstehen.

Eingedenk der vorstehenden Beschreibung der Rahmenbedingungen soll die Nutzung in eine Form gebracht werden, welche dem Übergang zur Landschaft förderlich ist.

Des weiteren wird gegenüber dem im Bebauungsplan Nr. 18 in der zur Zeit noch rechtskräftigen Fassung die Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt bewirkt. Entsprechend § 1 (5) BauGB wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden festgeschrieben. Dem wird insbesondere mit der gebündelten Erschließung und den daran angeordneten Kraftfahrzeugstellplätzen Rechnung getragen.

4. Strukturierung des Planbereiches/Zuordnung der Nutzungsarten

Im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 18, Rechtskraft 01.07.1977, ist die Nutzungsart als allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend der Baunutzungsverordnung 1968 festgesetzt. Die Grundstücke der Hausnummern 33, 35 und 37 liegen im Bereich der 1. Änderung, Rechtskraft 03.09.1982, mit der Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" (WA) entsprechend der BauNVO 1977.

Die gewerbliche Nutzung Kraftfahrzeugreparatur, Spenglerei, Karosseriebau sowie Schreinerei (4 Kreissägen) sind Betriebsarten, die zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnnutzung führen können. Es sind Handwerksbetriebe, die sich in diese Situation hineinentwickelt haben. Aufgrund des Bestandsschutzes konnten diese Betriebe sich seit den 70er Jahren an ihrem Standort behaupten. In bezug auf die Kraftfahrzeugwerkstatt zeichnet sich eine Reduzierung ab, da für das Grundstück Friedberger Straße 27 ein Bauinteresse in Richtung Wohnnutzung besteht. Von dieser Gemengelage ausgehend, ist die Neuordnung des Teilbereiches vorzunehmen.

4.1 Ausweisung der Nutzungsarten

Für die Flurstücke 897/92 und 93/2 des Planbereiches ist der Umnutzungsprozeß von gewerblicher Nutzung zur Wohnnutzung bereits eingeleitet. Auch hat sich in unmittelbarer Nähe zur Schreinerei die reine Wohnnutzung bereits verfestigt. Somit ergibt sich, daß eine Herabstufung dieses Gebietes vom "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) zum "Gewerbegebiet" (GE) der auch zukünftig gewerblich genutzten Flächen nicht möglich ist. Die Entwicklung soll durch die Ausweisung als "Besonderes Wohngebiet" (WB) auf eine Nutzungsmischung zulaufen, die der Wohnnutzung ein Übergewicht und einen entsprechenden Schutzraum zuweist, aber auch sonstige Nutzungen entsprechend § 4 a Abs. 2 Baunutzungsverordnung ermöglicht.

Die bestehende Schreinerei auf dem Flurstück 104/2 hat den Bestandschutz bereits überschritten. Zwar müssen die Allgemeinheit und die Nachbarschaft die entstehenden Nachteile und Belästigungen auch eines überwirkenden Bestandschutzes zugemutet werden können, doch hat der ansässige Betrieb diese Grenze erreicht. Eine Duldungspflicht über das heutige Aktivitätsniveau hinaus ist unzulässig. Darüber hinaus kann von seiten der Gewerbeaufsicht verlangt werden, daß Maßnahmen ergriffen werden, die dem neuesten Stand der Technik entsprechen, um die von diesem Betrieb ausgehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren. Welches diese Maßnahmen im einzelnen sind, hat das Gewerbeaufsichtsamt zu entscheiden.

5. Einbindung der neuen Bausubstanz in den Ortsrand

Die neu hinzutretenden Baukörper lösen den bestehenden Ortsrand, gebildet durch die Nebengebäude mit Hausgärten, auf.

Für Baukörper, die den Ortsrand im Übergang zum Landschaftsraum bilden, gelten besondere Anforderungen. Im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 18, der diese Belange unberücksichtigt ließ, sind im 2. Änderungsentwurf diese Erfordernisse mit in die Abwägung einbezogen worden. Aus diesen besonderen städtebaulichen Gründen heraus sind folgende Festsetzungen entwickelt worden:

- Maximale Grundfläche der baulichen Anlagen 120 qm je Grundstück,
- Stellplätze und Garagen sind nur auf den entsprechend ausgewiesenen Flächen zulässig,
- Anpflanzung von Obstbäumen an der Grenze zum Rotlaufgebiet/Kirdorfer Feld
- und Traufhöhe 3 Meter.

6. Festsetzungen zum Schutz und zur Pflege von Natur- und Lebensraum/Verzicht auf einen Landschaftsplan

Der Planbereich ist seit April 1967 durch einen Bebauungsplan nach BBauG der Rechtswirkung von Landschaftsschutzverordnungen entzogen (vgl. Idsteiner Urteil zum Verhältnis Planungsrecht zur Landschaftsschutzverordnung).

Die städtebauliche Neuordnung führt zu einer Reduzierung der versiegelbaren Bodenfläche um Netto 1.600 qm (Gebäudegrundflächen und Wegeflächen/ohne erforderliche Stellplatzflächen).

Tabelle:

städtebauliche Ordnung	mögliche Flächenversiegelung (realistisch)
B-Plan Nr. 18 (inkl. I. Änderung)	ca. 85 %
B-Plan Nr. 18 i. d. II. Änderung	ca. 40 %

Die gebündelte Erschließungsfläche ist auf das Mindestmaß reduziert und die Oberfläche wasserdurchlässig.

Weitere Festsetzungen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft sind den textlichen Festsetzungen A Nr. 8, 13 - 16 und B Nr. 7 und den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

Die landespflegerischen Forderungen werden aufgenommen, z. B. durch die kleinen Baukörper im reinen Wohngebiet als Ortsrandbebauung mit einer deutlichen Trennung der beiden Doppelhäuser (Im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan, der Baukörperlängen bis 50 m und bis zu 9,0 m Traufhöhe zuläßt). Somit wird auch aus einiger Distanz erkennbar bleiben, daß es sich um getrennte Bauwerke handelt. Weiterhin dienen dem landespflegerischen Ziel die Festsetzung der Firstrichtung, die geneigten Dachflächen, die reduzierten Gebäudehöhen und der Streuobstgürtel.

- 6.1 Als Träger öffentlicher Belange schreibt die Obere Naturschutzbehörde/Regierungspräsidium Darmstadt zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 am 08.12.1989, daß der Planbereich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet liegt, geplante oder bestehende Naturschutzgebiete nicht betroffen sind.

Das Amt für Landwirtschaft und Landentwicklung Usingen gibt an, daß die von ihr zu vertretenden öffentlichen Belange der Landwirtschaft, Landeskultur, Siedlungsstruktur und Landschaftspflege keinen Anlaß geben, Anregungen und Bedenken vorzubringen.

Da auch und gerade aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes zahlreiche textliche und sonstige Festsetzungen getroffen wurden, die versiegelbare Fläche erheblich reduziert wurde, wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien festgeschrieben wurden sowie landschaftspflegerische Elemente integriert wurden, ist die Regelerfordernis "Landschaftsplan zum Bebauungsplan" für diese 2. Änderung eines bestehenden Planes nicht gegeben.

In zentralen Fragen, so zum Beispiel Erschließungsmuster/Maß der baulichen Nutzung, bestimmten die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes das Abwägungsergebnis entscheidend.

7. Erschließung

Der Bebauungsplan ermöglicht in seiner rechtskräftigen Fassung eine privatrechtliche Erschließung der Bebauung in 2. Reihe. Dort war eine maximale Distanz zur öffentlichen Straße von 40 m (geradlinig) möglich. Im vorliegenden Plan erhöht sich diese Distanz geringfügig auf 50 m. Entscheidend bei der Abwägung, ob eine öffentliche Erschließung erforderlich ist, war allerdings der Flächenvergleich. Eine öffentlich-rechtliche Erschließung verlangt eine Mindestbreite von 4,75 m (nach EAE - Begegnungsfall Lkw/Pkw) mit einer entsprechenden Belastbarkeit der Verkehrsfläche. Zudem ist bei der öffentlich-rechtlichen Version eine Wendeanlage erforderlich, welche dreiachsigen Lastkraftwagen das Wenden ermöglicht. Hierfür werden rund 150 qm Fläche benötigt.

Die privatrechtliche Erschließungsstrasse benötigt eine Breite von 4,0 m gepflastert (+ Randstreifen unbefestigt), eine geringere Belastbarkeit und eine Wendeanlage, die mit 7 m Abstand zwischen den Stellplätzen und mit 50 qm Fläche ausreichend bemessen ist. Allein die Wendeanlage bedeutet eine Flächensparnis gegenüber einer öffentlichen Erschließungsanlage von 110 qm. Versorgungstechnisch ist die festgesetzte 5 m Trasse mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausreichend groß bemessen. Einen zwin- genden Grund für eine öffentlich-rechtliche Ausweisung besteht aus dieser Sicht nicht.

Die Frage der Müllentsorgung ist ebenso unproblematisch, da die verwendeten Müllbehältnisse problemlos an dem Beginn des Weges gestellt werden können.

- 7.1 Bei der Abwägung, die Erschließung des WR-Gebietes grundstücksbezogen zu ermöglichen oder, wie vorliegend, gebündelt vorzunehmen, waren folgende Sachverhalte entscheidend:
- a) Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (siehe Nr. 6), vgl. Bodenschutzklausel im BauGB § 1 (5) letzter Satz. Bei der grundstücksbezogenen Erschließung entstünden mindestens 4 Zufahrten mit etwa 925 qm Wegeflächen.
 - b) Die naturschützenden Aspekte, wie reduzierte Flächenversiegelung (Fragen zur Abflußverschärfung) und aufheizbare Wegeflächen (Kleinklima) (siehe Nr. 6).
 - c) Reduzierung der zusätzlichen Konfliktpunkte an der Friedberger Straße von mindestens 4 Ein-/Ausfahrten auf eine Ein-/Ausfahrt.
 - d) Reduzierung der Störung durch die An- und Abfahrt von KFZ auf eine gebündelte Zufahrt. Eine Beeinträchtigung des Grundstückes Friedberger Straße 25 kann so vermieden werden. Lediglich diejenigen Flächen werden zur Erschließung herangezogen, die auch einen Vorteil aus der Bebaubarkeit ziehen.
 - e) Entsprechend der städtischen Abwassersatzung muß jedes Grundstück einen unmittelbaren Anschluß an den öffentlichen Kanal haben (vgl. § 8). Somit ist ein Anhängen an ein vorderliegendes Grundstück nicht möglich. Vergleichbares gilt auch für die anderen Versorgungsträger. Durch die vorliegende Konzeption ist diese Forderung erfüllt.

In der neuesten Änderung der Baunutzungsverordnung vom 26.01.1990 wurde die versiegelbare Grundfläche eines Grundstückes auf das 1,5-fache der zulässigen Grundfläche begrenzt.

Da bei einer öffentlich-rechtlichen Zuwegung (Straße) diese Fläche nicht berücksichtigt wird, hätte die hier favorisierte privat-rechtliche Zuwegung den Nachteil nach § 19 (4) BauNVO angerechnet zu werden. Damit aus der gebündelten privatrechtlichen Erschließung ähnliche Vorteile erwachsen, ist unter der textlichen Festsetzung A/8 eine Nichtberücksichtigung vorgesehen. Gebunden ist diese Erleichterung an bestimmte Auflagen die die Qualität und Quantität der Zuwegung bestimmt.

Bad Homburg v.d.Höhe, 24.03.1992

gez. Weber

Weber
Stadtrat

gez. Lotz

Lotz
Stadtplanungsamt