

Bebauungsplan "Teile der Flur 7 Gemarkung Oberhöchststadt"

Begründung gemäß § 9 Abs.8 BBauG

Lage: Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteiles Oberhöchststadt auf einer mittleren Höhe von ca. 210 m über NN. Im Norden grenzt es an den vorhandenen Friedhof und die Wohnbebauung der alten Ortslage. Im Westen schließt sich westlich der Niederhöchstädter Straße die vorhandene Wohnbebauung und im Südwesten vorhandenes Gewerbegebiet an. Südlich der K 768 und östlich der Steinbacher Straße liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Landschaftsschutzgebiet, auf denen intensiver Ackerbau betrieben wird. Das Plangebiet hat eine leichte Südwesthanglage von ca. 5%. Die Entfernung der Gewerbegebietsflächen bis zur L 3015 (Oberurseler Straße) beträgt ca. 1000 m, bis zum alten Ortskern 1200 bis 1300 m.

Anlaß: Die ehemals selbständige Gemeinde Oberhöchststadt hatte bereits am 20.3.1967 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das vorliegende Plangebiet beschlossen. Diese Planung sah die gesamte Fläche südlich der Industriestraße, sowie den Bereich zwischen dem Friedhofserweiterungsgelände und der Industriestraße als Gewerbegebiet vor. Der Bereich zwischen der Niederhöchstädter Straße und der Straße "In der Schneithohl" war seinerzeit bereits gewerblich genutzt. Diese Planung wurde am 13.12.67 durch den Regierungspräsident mit Auflagen genehmigt. Die Planung wurde anschließend erneut öffentlich ausgelegt und am 15.3.1971 als Satzung beschlossen. Von da an ist der weitere Verfahrensgang nicht mehr nachvollziehbar. Nach der Fusion 1972 hat die Stadtverordneten-Versammlung der Stadt Kronberg erneut am 27.7.1973 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Diese Planung wurde am 20.12.1974 als Satzung beschlossen, vom Regierungspräsident aus folgenden Gründen jedoch nicht genehmigt:

1. Es bestand für die Gemarkung Oberhöchststadt kein gültiger Flächennutzungsplan.
2. Der Bebauungsplan wies Mängel hinsichtlich des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz auf. Hier wurde insbesondere die fehlende Abstufung zwischen Gewerbegebiet und allgemeinem Wohngebiet beanstandet.
3. Es standen noch Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange aus, die sich nicht rechtzeitig zum Bebauungsplan-Entwurf geäußert hatten und
4. Seitens der RPU bestanden Bedenken bezüglich der Überlastung der Lufthygiene und der ungünstigen Verkehrserschließung.

Am 29.10.1976 wurde daraufhin die Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes beschlossen. In diesem Verfahren tauchten jedoch Bedenken auf, ob das Entwicklungsgebot beachtet sei.

da der Flächennutzungsplan der Stadt Kronberg erst am 23.11.1976 vom Regierungspräsident genehmigt wurde. Die Stadtverordneten-Versammlung der Stadt Kronberg hat daher am 10.3.1978 beschlossen, ein erneutes Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des neuen BBauG durchzuführen. Inzwischen waren jedoch zur Zeit der Selbständigkeit der Gemeinde Oberhöchstadt schon eine Reihe von Bauvorhaben genehmigt worden, die nicht den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes entsprachen. So sind die geplanten Gewerbegebietsflächen zunehmend durch Wohnbebauung durchgesetzt worden. Diese Entwicklung hat sich auf der Grundlage des § 34 BBauG auch unter Zuständigkeit der Stadt Kronberg fortgesetzt. Dieser Entwicklung wurde bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes, durch Umwandlung der ehemals als Gewerbegebiet vorgesehenen Flächen in Mischgebiet, Rechnung getragen. Vor einigen Jahren wurde weiterhin parallel zur Bauleitplanung das Umlegungsverfahren eingeleitet. In wesentlichen Teilen konnte durch Vorabentscheidung auch bereits die endgültige Grundstücksgröße festgelegt werden. Da bereits ca. 4/5 der Baulandflächen bebaut sind und ein großer Teil der Erschließungsanlagen fertiggestellt ist, ist es nun vordringliche Aufgabe das Umlegungsverfahren zum Abschluß zu bringen.

Geltungsbereich: Der Geltungsbereich deckt sich in seiner Fläche mit dem Bebauungsplan-Entwurf der am 13.12.1967 vom Regierungspräsidenten mit Auflagen genehmigt wurde.

<u>Größe:</u>	Gesamtes Plangebiet	14.8374 ha	=	100,0 %
	Gewerbegebiet	7.6675 ha	=	51,7 %
	Mischgebiet	1.6077 ha	=	10,8 %
	Friedhofsfläche	1.7836 ha	=	12,0 %
	allgemeines Wohngebiet	2.3674 ha	=	16,0 %
	Verkehrsflächen	1.4112 ha	=	9,5 %

Ziele und Zwecke:

Die vorliegende Planung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kronberg entwickelt. Zirka 4/5 der Baulandflächen sind bereits mit unterschiedlicher Dichte bebaut. Auf die inzwischen eingetretene bauliche Entwicklung mußte Rücksicht genommen werden. Die Festsetzung der Art der Baugebiete erfolgte aufgrund der inzwischen eingetretenen Entwicklung und der älteren Planungen, soweit diese mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen.

In den Gewerbegebieten haben sich in der Zwischenzeit eine Reihe von Handwerksbetrieben, mittelständige Betriebe und eine gewerblich betriebene Tennisanlage mit Hallen- und Freiplätzen niedergelassen. Die Festsetzungen der offenen oder geschlossenen Bauweise, der Geschößzahlen und der Ausnutzungsziffern nehmen auf die inzwischen eingetretene bauliche Entwicklung Rücksicht.

Da inzwischen, insbesondere im Bereich der Handwerksbetriebe für den Betriebsinhaber und evtl. weitere in dem Betrieb beschäftigte Personen Wohnungen entstanden sind, empfahl es sich, von der Ausnahmeregelung des § 8 Abs. 3 BauNVO Gebrauch zu machen. Diese Gewerbebetriebsflächen betragen ca. 2/3 der Baulandflächen. Um Beeinträchtigungen angrenzender Mischgebietsflächen und der in etwas größerem Abstand vorhandenen Flächen für allgemeines Wohngebiet durch die Gewerbegebiete weitgehend auszuschließen, wurden weiterhin die Textfestsetzungen Nr. 4 und 5 in den Bebauungsplan aufgenommen, die festlegen, daß die von dem im Gewerbegebiet befindlichen Anlagen ausgehenden Immissionen, die zulässigen Richtwerte der in den angrenzenden Gebieten zulässigen Richtwerte nicht überschreiten.

Flächen, in denen bereits 1975 Handwerksbetriebe, sowie Wohnungsbau der über die Ausnahmeregelung des § 8 Abs. 3 BauNVO hinausgeht, vorhanden waren, sind als Mischgebietsflächen dargestellt. Die mit dem Zusatz "A" bezeichnete Mischgebietsfläche zwischen der Steinbacher Straße und Dieselstraße war ursprünglich auch einmal als Gewerbegebietsfläche vorgesehen. Ende der 60-iger Jahre und in den frühen 70-iger Jahren erfolgte aber hier bereits eine Durchsetzung dieser Flächen mit Mietwohnungsbau. Dieser Entwicklung wurde bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1976 durch Ausweisung als Mischgebietsfläche Rechnung getragen. Aufgrund der im Vortaunus stark gestiegenen Baulandpreise besteht seit einigen Jahren die Tendenz, auch in Mischgebietsflächen intensiven Wohnungsbau zu betreiben.

Um diese Entwicklung, die von der Stadt Kronberg bereits frühzeitig als Fehlentwicklung erkannt wurde, einzuschränken, wurden hier Mindestgrundstücksgrößen von 900 qm vorgesehen, um eine intensive Wohnbebauung in Form von Reihenhäuser oder gleichartiger Bauweise einzuschränken und die Ansiedlung von Gewerbetreibenden zu begünstigen. Denselben Ziel dient auch die Festsetzung über die Einzelhausbebauung. Diesem Grundgedanken entsprechend wurden auch die Ausnutzungsziffern, die Geschobzahl und die Baugrenzen festgesetzt. Die Anordnung der Mischgebietsflächen entlang der Straße "Im Sand" und der "Industriestraße" erfolgte auf Veranlassung des Regierungspräsidenten in früheren Bauleitplanverfahren aufgrund des Immissionschutzgesetzes um die Gewerbegebietsflächen gegen die Flächen des allgemeinen Wohngebietes abzugrenzen.

Die Festsetzungen in den Wohnbauflächen schreiben im wesentlichen den derzeitigen Bestand fest. Hier sind ohnehin nur noch wenige Baulücken vorhanden. Die Festsetzungen über die Baugrenzen in diesem Gebiet nehmen im wesentlichen Rücksicht auf die vorhandene Bebauung. Die gartenseitige Baugrenze dient dem Ziel, auf den schmalen aber langen Grundstücken noch eine unbebaute Gartenlandfläche freizuhalten. Damit soll weiterhin die Möglichkeit einer Zweit- oder Drittbebauung eingeschränkt werden, da damit erhebliche Erschließungsprobleme auf den Grundstücken auftreten würden. Eine tief in die rückwärtige Gartenlandfläche hineingestaffelte rückwärtige Bebauung würde automatisch lange Zufahrten, zu tief im Gartenland liegenden Garagen oder PKW-Stellplätzen und damit Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke nach sich ziehen. Die Festsetzungen über die Baugrenzen sind im allgemeinen Wohngebiet einheitlich geregelt und können selbst bei Grundstücken mit größerer Tiefe nicht als einseitige Benachteiligung angesehen werden, da sich die Ausnutzbarkeit der Grundstücke nach den Ausnutzungsziffern richtet, die einheitlich im allgemeinen Wohngebiet geregelt sind.

Wesentlicher Bestandteil der Planung ist weiterhin die Sicherung der Friedhofserweiterungsflächen. Die vorhandenen Friedhofsflächen erstrecken sich auf die nördlich an das Plangebiet angrenzende Fläche der Parzelle 164/1 und die bereits im Geltungsbereich liegenden Parzellen 164/9 und 164/8. Diese Flächen sind bereits vollständig belegt. Die im Bebauungsplan dargestellten Friedhofserweiterungsflächen konnten von der Stadt Kronberg bereits erworben werden. Die Friedhofserweiterung wurde unter Beifügung eines Gutachtens der Landesanstalt für Bodenforschung und des Gesundheitsamtes am 2.2.1979 beantragt und am 26.9.1979 durch den Hochtaunuskreis genehmigt. Der Erlass des Hessischen Ministers des Innern vom 12.1.1981 kann daher keine Anwendung mehr finden.

Landschaftsplanung und Grünordnung:

Bereits im Jahre 1977 hat die Stadt Kronberg beschlossen für das gesamte Gemarkungsgebiet einschl. der Ortsteile Schönberg und Oberhöchstadt einen Landschaftsplan aufzustellen. Die Planung wurde in den Jahren 1978 und 1979 von einem freischaffenden Landschaftsarchitekten erarbeitet. Aufgrund des Gesetzes über den Umlandverband hat die Stadtverordneten-Versammlung der Stadt Kronberg am 29.4.1980 den Landschaftsplan beschlossen und an den Umlandverband zur Einarbeitung in den Landschaftsplan des Umlandverbandes weitergegeben. Da die Planung des Umlandverbandes noch nicht vorliegt wurde vorsorglich gemäß § 4 des Hess.Naturschutzgesetzes bei der Unteren Naturschutzbehörde der Antrag gestellt, auf die Aufstellung eines Landschaftsplanes zu verzichten. Mit Bescheid vom Dezember 1981 wurde dem Antrag stattgegeben mit dem Hinweis, daß gemäß § 9 Abs.1 Ziff.25 BBauG in dem Bebauungsplangebiet ausreichende Pflanzgebote enthalten seien. Der Bescheid wurde damit begründet, daß sich der Bebauungsplan bereits seit Jahren in der Aufstellung befindet, der Geltungsbereich bereits weitgehend bebaut ist und die Freiflächen angelegt sind und benutzt werden.

Im Rahmen des Verfahrens nach dem § 2 Abs.5 und § 2a Abs.6 BBauG haben die Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz in Darmstadt, die Landesanstalt für Umwelt, das Amt für Landwirtschaft und Landentwicklung in Usingen und der Regierungspräsident noch Einfluß darauf genommen, grünplanerische Festsetzungen in die Bauleitplanung aufzunehmen. Soweit das noch möglich war, wurde diesen Anregungen stattgegeben. Es handelt sich hier insbesondere um eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zur Abgrenzung des Gebietes zur offenen Landschaft hin, den Anteil der zu bepflanzenden Freiflächen auf den Grundstücken, die Absicherung der Pflanzgebote nach § 118 HBO und die Forderung, die Hofflächen zur Vermeidung der Versiegelung als Pflaster auszuführen. Die mehrfach geäußerte Anregung entlang der Straßen eine Alleebeplanzung vorzunehmen, konnte aufgrund der inzwischen eingetretenen baulichen Entwicklung und der Tatsache, daß keine Flächen zur Verbreiterung der Straßen mehr zur Verfügung stehen, nicht nachgekommen werden. Die Festsetzung, die zubefestigenden Freiflächen in Pflaster auszuführen, erscheint unproblematisch, da die vorhandenen Gewerbebetriebe in den letzten Jahren ohnehin diese Befestigung durch Verbundpflaster vorgenommen haben. Die Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz hat im Rahmen des Verfahrens nach § 2a Abs.6 BBauG mitgeteilt, daß sie die aufgenommenen Bindungen für die Bepflanzung für ausreichend hält.

Erschließung:

1. Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Niederhöchstädter Straße (K 768) und die Steinbacher Straße an den Ortskern Oberhöchstadt und die Oberurseler Straße (L 3015) angeschlossen. Über die K 768 erfolgt weiterhin ein Anschluß an die Gemeinden Steinbach und Eschborn und somit an das überregionale Verkehrsnetz. Innerhalb des Plangebietes sind die Gewerbegebietsflächen an die Industriestraße angeschlossen. Die Dieselstraße und die Straße "In der Schneithohl" haben an ihrem Ende ausreichend dimensionierte Wendehämmer. Ein direkter Anschluß dieser Straßen an die K 768 besteht nicht und ist auch nicht vorgesehen. Entlang der K 768, die das Plangebiet im Süden begrenzt,

liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Grünstreifen mit Leitplanke. Eine Unterbrechung dieses Grünstreifens zur Herstellung eines Straßenanschlusses oder Fußgängerüberweges, liegt nicht im Interesse der Stadt Kronberg. Bedenken des Hessischen Straßenbauamtes Frankfurt sind somit unbegründet. Die öffentlichen Wegeflächen in Verlängerung der Dieselstraße und der Straße "In der Schneithohl" dienen ausschließlich der rückwärtigen Erschließung vorhandener Grundstücke, die in dieser Form schon seit Jahren besteht. Mit Ausnahme unbedeutender Restflächen befinden sich fast alle für die Erschließung notwendige Flächen im Besitz der Stadt Kronberg. Die Erschließungsanlagen sind bereits weitgehend fertiggestellt.

2. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind inzwischen vorhanden. Die Kanalisation erfolgt im Mischsystem und ist über die Ortskanalisation an den Verbandssammler des Abwässerverbandes Westerbach angeschlossen.

Berücksichtigung des Hochwasserschutzes:

Mit Rundverfügung vom 8.9.1981 (V 3-61 d o2-4/81) wurden die Taunusrandgemeinden vom Regierungspräsidenten in Darmstadt darauf hingewiesen, daß die Besiedlung des Vortaunus ein Ausmaß erreicht hätte, das die Leistungsfähigkeit der Gewässer als Vorfluter weit übersteigt. Die großen Niederschläge in diesem Jahr haben u.a. im Einzugsbereich des Westerbaches, Steinbaches, Urselbaches etc. zu Schäden in Millionenhöhe geführt. Bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung sei der Hochwasserschutz als öffentlicher Belang gem. § 1 Abs. 6 BBau zu berücksichtigen. Eventuell erforderliche wasserwirtschaftliche Maßnahmen müßten planfestgestellt die Finanzierung gesichert und die Auftragserteilung mit einem Bauzeitenplan nachgewiesen werden. Diese Voraussetzungen seien Gegenstand im Genehmigungsverfahren nach § 11 BBauG.

Auf die vorliegende Planung kann diese Rundverfügung nicht angewandt werden, da sich keine zusätzliche Belastung des Vorfluters aus der Rechtskraft des Planes ableiten läßt. Alle öffentlichen

Erschließungsanlagen einschl. der Oberflächenbefestigung sind hergestellt, nur zum Teil noch nicht abgerechnet. Mit Ausnahme weniger Baulücken ist die Bebauung des Gebietes weitgehend abgeschlossen. Das Aussetzen der Genehmigung des Bebauungsplanes kann ein Auffüllen der Baulücken nach § 34 BBauG nicht verhindern. Es besteht eher die Gefahr, daß der Anteil befestigter Hofflächen ohne Bauleitplanung größer werden kann als in der Textfestsetzung Nr.6 des Bebauungsplanes vorgesehen ist. Wie bereits im Absatz "Anlaß" vermerkt, soll der Bebauungsplan aufgrund der inzwischen eingetretenen Entwicklung, dem Ziel dienen die seit langem eingeleitete Umlegung abzuschließen.

Kosten: Aus der Verwirklichung der Planung entstehen folgende Kosten:

Steinbacher Straße	
Gehweg, Parkbuchten und Bordsteinanlage	78.000, --DM
Straßenentwässerung	84.000, --DM
Dieselstraße	
Fahrbahn (Restmaßnahme), Gehweg und Bordsteinanlage	180.000, --DM
Im Sand	
Fahrbahn (Restmaßnahme), Gehweg und Bordsteinanlage	162.000, --DM
Niederhöchstädter Straße	
Parkbuchten	36.000, --DM
Industriestraße	217.545, --DM
In der Schneithohl	200.300, --DM
	<hr/>
noch nicht veranlagte Gesamterschließungs-	
kosten:	957.845, --DM
	=====

Hiervon trägt die Stadt Kronberg den Anteil der nicht durch die z.Zt.geltenden Ortssatzungen oder durch Verträge mit Erschließungsträgern gedeckt wird.

Bodenordnende Maßnahmen:

Das Plangebiet bedarf einer Umlegung entsprechend den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes. Die Umlegung wurde bereits vor Jahren eingeleitet. In einigen Fällen erfolgte bereits eine Vorabentscheidung.

September 1981