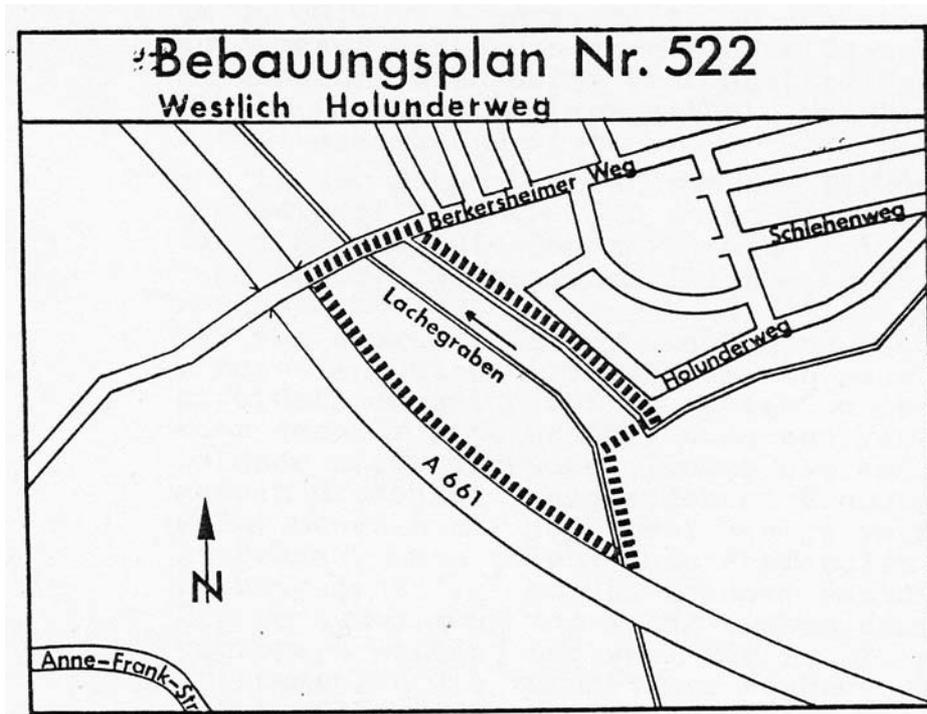


## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 522

- Westlich Holunderweg -

Ortsbezirk 9 + 10



Übersicht:  
(nicht maßstäblich,  
nur zur Orientierung)

### 1. Bestandsdarstellung

#### 1.1 Bedeutung des Planungsgebietes

Der Bebauungsplan umfasst ein südlich des Berkersheimer Weges gelegenes Gebiet, welches von der A 661, den südwestlich vom Holunderweg verlaufenden Feldwegen 54/427 und 23 und einem Teil des Lachegrabens begrenzt wird.

Das Gelände parallel zur Autobahn wird landwirtschaftlich genutzt. Bei dem für eine Bebauung vorgesehenen Areal handelt es sich zum Teil um eine aufgegebene Gärtnerei, den Lagerplatz einer Baufirma und einen bestehenden Gartenbaubetrieb.

#### 1.2 Planungsrechtliche Situation

##### 1.2.1 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Planes bestanden seither noch keine Festsetzungen durch einen Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz.

### 1.2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist teilweise aus dem Änderungsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt am Main Nr. 152 - genehmigt vom Hessischen Minister des Innern am 06.01.1977 - entwickelt. In Abweichung vom Flächennutzungsplan ist das vorgesehene Gewerbegebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ferner ist eine Fläche für Gewerbe festgesetzt, welches das Wohnen nicht wesentlich stört.

Soweit der Bebauungsplan von dem Flächennutzungsplanentwurf des UVF (§ 2 a (6) BBauG - Fassung) abweicht, hat die Stadt Frankfurt auf der Grundlage des Bebauungsplanes Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Bis zur endgültigen Verabschiedung des Flächennutzungsplanes des Umlandverbandes werden noch mehrere Jahre erforderlich sein. Für den Ablauf dieser langen Zeit kann das für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehende Gelände nicht ungenutzt liegen bleiben. Denn der im ganzen Stadtgebiet angespannten Wohnungsmarktlage, wofür ohnehin nur noch sehr wenige Verfügungsflächen in Frage kommen (siehe dazu Rahmenplan "Zukünftige Neubaugebiete"), ist unabweisbar Rechnung zu tragen. Die Neuausweisung von Wohngebieten darf deshalb nicht verzögert werden, nur weil der z. Zt. gültige Flächennutzungsplan die zukünftigen Neubaugebiete nicht als Wohnbaufläche darstellt. Würde die Stadt mit der Festsetzung der neuen Baugebiete warten bis der neue Entwurf des Flächennutzungsplanes des Umlandverbandes wirksam geworden ist, so würde die Erstellung von unabweisbar erforderlichem, neuem Wohnraum blockiert. Und dies zu einem Zeitpunkt, zu dem für den Bebauungsplan Nr. 522 mit einer unmittelbaren und kurzfristigen Verwirklichung der Bauvorhaben im höchsten Maße zu rechnen ist. Unter diesen Gesichtspunkten ist die Anwendung des § 4 a (3) BBauG gerechtfertigt.

### 1.2.3 Entwicklungsplanung - Landschaftsplanung

Der von der Stadt Frankfurt als Entwicklungsplan gem. § 1 (5) Bundesbaugesetz und Landschaftsplan gem. § 4 HENatG beschlossene Freiflächenentwicklungsplan stellt Fläche für Landwirtschaft, Schutzpflanzung an der A 661, Wegeverbindungen und Baugebiet dar. Der Bebauungsplan ist entsprechend entwickelt; die Abschirmung gegen die A 661 wird durch eine zu begrünende Lärmschutzwand und die Fläche für die Landwirtschaft, die Fußwegeverbindungen durch die Flurstücke 21/8 u. a. sowie 23 sichergestellt.

### 1.2.4 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan für die Planungsregion Untermain vom 18.06.1979 ist das Planungsgebiet als Gebiet, in dem eine Bewirtschaftung oder Pflege der Grundstücke sicherzustellen ist, dargestellt. Einer Abweichung vom Regionalen Raumordnungsplan wurde unter Auflagen vom Regierungspräsidenten in Darmstadt am 11.07.1984 zugestimmt.

## 2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

### 2.1 Anlass

Der Bebauungsplan bildet die Voraussetzung, parallel zu bereits vorhandenen Wohnbereichen zusätzlichen eingeschossigen Wohnungsbau zu ermöglichen. Dem Bedarf an Grundstücken für Einfamilienhäuser ist somit entsprochen. Darüber hinaus ist die städtebaulich notwendige Umsetzung eines Gewerbebetriebes aus dem Ortsteil Alt-Eschersheim nach hier ermöglicht. Dieser Betrieb ist seit Jahren an den Grenzen seiner dortigen Entwicklungsmöglichkeit angelangt und kann die ihm von den zuständigen Behörden gestellten Auflagen nicht mehr erfüllen. Im Hinblick auf die sich an-

bahnende Entwicklung (Flächennutzungsplan Nr. 152) erwarb der Betriebsinhaber die Liegenschaft Berkersheimer Weg 151 c in der Absicht, seinen Betrieb hierher zu verlegen. Hierzu wurde im Bebauungsplan Nr. 309 Gewerbegebiet festgesetzt. Dieser Plan war bereits als Satzung beschlossen, wurde jedoch zurückgezogen, um ein Gewerbegebiet direkt neben dem Siedlungsgebiet "Frankfurter Berg" nicht zur Festsetzung zu bringen. Aus diesen Gründen wurde nunmehr abgesetzt vom allgemeinen Wohngebiet ein kleines Gewerbegebiet festgesetzt, in welchem nur Vorhaben zulässig sind, die das Wohnen in der Umgebung nicht stören.

## 2.2 Inhalte des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt fest, zwei allgemeine Wohngebiete mit eingeschossiger Bebauung, Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 0,5. Im südlicheren Wohngebiet ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude nur Einzelhausbebauung zulässig. Eine kleinere Fläche ist als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl 0,5 und einer Geschossflächenzahl 0,9 festgesetzt. In diesem Bereich sind nur solche betriebliche Einrichtungen zulässig, welche das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören. Ferner ist zwischen der Wohnbebauung und der A 661 landwirtschaftliche Fläche sowie Versorgungsfläche für ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt.

## 2.3 Soziale Infrastruktur

Besondere Maßnahmen zur Deckung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur sind im Planbereich wegen seiner geringen Ausdehnung nicht erforderlich.

## 3. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Wohngebiete erfolgt vom Berkersheimer Weg über den auf 5,5 Meter Breite auszubauenden Feldweg 54/137.

Das Gewerbegebiet ist über den parallel zur Autobahn verlaufenden Weg erschlossen. Die davon etwa rechtwinklig abknickende private Zufahrtsstraße mit einer Länge von ca. 65 m zu dem Gewerbegebiet dient ausschließlich der Erschließung des Gebietes. Die Zufahrtswege zum Wohn- und Gewerbegebiet sind für Fahrzeuge mit 22 t Gesamtgewicht zu befestigen.

## 4. Lärmschutz

Die Lärmschutzberechnungen haben ergeben, dass entsprechend der prognostizierten Verkehrsbelastung der A 661 die Lärmschutzwand in der festgesetzten Höhe zum Schutz des Neubaugebietes erforderlich ist. Die Lärmschutzwand lässt eine Minderung des Verkehrslärms auf tags 59 Dezibel (A) und nachts 52 Dezibel (A) erwarten. Diese Werte sind im Hinblick auf die an die vorhandene A 661 heranrückende Bebauung vertretbar.

## 5. Voraussichtliche Kosten der Gemeinde

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anfallenden Kosten belaufen sich nach Angaben der dafür zuständigen Ämter überschlägig:

Grunderwerb für Regenwasserrückhaltebecken	ca. 25.000 DM
Erschließung	ca. 500.000 DM
Lärmschutzwand	ca. 540.000 DM
Weg an der Autobahn (keine Anl. i. S. § 127 BBauG)	<u>ca. 765.000 DM</u>
	Summe ca. 1.830.000 DM =====

Hiervon entfallen auf die Gemeinde

Grunderwerb für Regenwasserrückhaltebecken	ca. 25.000 DM
Erschließung	ca. 50.000 DM
Lärmschutzwand	ca. 540.000 DM
Weg an der Autobahn (keine Anl. i. S. § 127 BBauG)	<u>ca. 765.000 DM</u>
	ca. 1.380.000 DM =====