

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 206 "Weidenstämme"

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 13.5.1971 gemäß BBauG § 2, 8 und 9 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weidenstämme“ beschlossen.

Der genaue Verlauf des Geltungsbereichs ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich. Er umfasst Teile der Flur 24 und 25. Ein großer Teil des Geltungsbereichs wird als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, da durch die starke Entwicklung der Gemeinde Gemeinbedarfseinrichtungen verschiedenster Art erforderlich werden.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist zurzeit ungenütztes Brachland. Dieses Gebiet wird von dem Hauptsammler des Abwasserverbandes „Oberes Erlenbachtal“ durchzogen und ist bereits durch eine Hauptzuleitung der Wasserversorgung erschlossen. Der großzügig angelegte Naherholungsbereich am Erlenbach und die Einfamilienhausbebauung sollen dazu beitragen, diese ungenützte Fläche wieder reizvoll in die Landschaft einzubinden.

Der Bebauungsplan dient als Grundlage einer Baulandumlegung.

Die Erschließungskosten werden mit ca. DM 500.000,- veranschlagt.

Ab
sch
rif
t

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 206 "Weidenstämme" - 1. Änderung

Bei der Durchführung der Planung für das Bürgerhaus hat es sich als zweckmäßig erwiesen, die Feuerwehr dort mit unterzubringen.

Da eine starke Nachfrage nach Bauplätzen für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser in diesem Gebiet besteht, soll das nun frei werdende Gelände einer dementsprechenden Nutzung zugeführt werden. Weitere Änderungen des Bebauungsplanes ergeben sich durch diese Maßnahme nicht.

Die beabsichtigte Änderung wurde bei der laufenden Baulandumlegung bereits berücksichtigt.

Abschrift

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 206 "Weidenstämme" - 2. Änderung

Fläche a) Aufgrund der starken Nachfrage nach Einfamilienhäusern in diesem Gebiet sowie der nördlich des Erlenbaches inzwischen getroffenen Ausweisung für Naherholung wurde es möglich, die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche für Naherholung zu reduzieren.

Das frei werdende Gelände soll nunmehr einer 1-geschossigen Wohnbebauung zugeführt werden.

Die Erschließung mittels Stichweg sowie die Aufteilung der künftigen Bauplätze ist gesichert, da die Stadt aufgrund eines vorangegangenen Baulandumlegungsverfahrens Eigentümerin der gesamten in die Änderung zu a) einbezogenen Fläche ist.

Voraussichtliche Erschließungskosten: ca. 166.000,00 DM

Fläche b) Die zur Herabstufung der Ausnutzungsziffern vorgesehene Bebauungsfläche befindet sich ausnahmslos im Eigentum von privaten Bauträgern.

Die Änderung erfolgt auf Antrag dieser Bauträger und wird mit der veränderten Marktsituation auf dem Wohnungsbausektor begründet.

Die Aufteilung der nach der 2. Änderung vorgesehenen Bauplätze richtet sich nach dem Zuteilungsanspruch der Eigentümer aus dem vorangegangenen Baulandumlegungsverfahren im Gebiet „Weidenstämme“.

Grundsätzlich ist die Erschließung der Fläche b) gesichert.

Die innere Erschließung des Wohngebietes wird den Bauträgern durch die Stadt mittels Erschließungsvertrag auferlegt.

Erschließungskosten aufgrund dieser Änderung entstehen voraussichtlich nicht.

Die beabsichtigten Änderungen zu a) und b) sichern aufgrund der niedrigen Ausnutzungsziffern eine gute städtebauliche Konzeption.

ABSCHLUSS

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 206 "Weidenstämme" - 3. Änderung

Die Sachdarstellung dieser Beschlußvorlage (DS-Nr. 121/2002) wird als offizielle Begründung des Änderungsbebauungsplanes in diesen Beschluß einbezogen.

Sachdarstellung:

Auf die DS-Nr. 8054/2002 wird verwiesen.

Wie bereits mitgeteilt wurde, liegt an der Limesstraße im Ortsteil Köppern zwischen den Wohnhäusern 15 und 17 ein städtisches Grundstück, das z. Z. als Garten genutzt wird. Im Bebauungsplan Nr. 206 „Weidenstämme“ aus dem Jahre 1972 war hier eine Straßenverbindung vorgesehen, die nie realisiert wurde. Auch nach heutigen Vorstellungen ist eine sinnvolle Straßenanbindung über dieses Flurstück nicht denkbar.

Daher ist beabsichtigt, das Grundstück einer Verwertung als Wohnbaufläche zuzuführen. Durch die geringfügige Änderung, welche die Grundzüge der Bebauungsplanung nicht berührt, kann das vereinfachte Planänderungsverfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Damit es zu keiner Beeinträchtigung der umgebenden Wohnbebauung kommt, wurden die Ausnutzungswerte der nördlich angrenzenden zweigeschossigen Bebauung übernommen. Das Grundstück wurde mit einer umlaufenden Baugrenze versehen, die zu den Nachbarn auf der Nordseite sowie den südöstlich gelegenen Garagen den gesetzlichen Mindestabstand von 3 m, nach Südwesten (Fußweg/Bahntrasse) sowie nach Nordosten (Limesstraße) einen Abstand von 5 m einhält. Auch diese Festlegung ist den Bestimmungen des nördlich angrenzenden Wohnbereiches angepaßt.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Bebauungsplanänderung nicht eingeleitet, da es sich bekanntermaßen um die Verwertung eines geplanten Straßenstückes mit entsprechend hohem Versiegelungsgrad handelt. Insoweit führt die Bebauung mit Wohnhäusern eher zu einer planerischen Verbesserung der Grünflächenbilanz. Die über den Hochtaunuskreis beteiligte Untere Naturschutzbehörde hat insoweit keine Bedenken vorgetragen.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde das Offenlegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplanänderungsentwurf hat in der Zeit vom 08. bis 26. April 2002 zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung offen gelegen. Ferner wurde mit Schreiben vom 20.03.2002 den folgenden Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 26.04.2002 gegeben:

1. Deutsche Telekom AG
2. Abwasserverband „Oberes Erlenbachtal“
3. Süwag AG
4. Verkehrsverband Hochtaunus
5. Kreisausschuß des Hochtaunuskreises, Amt für Kreisplanung und Controlling
6. Mainova AG
7. Stadtwerke
8. Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft mbH

Alle eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen enthielten die Aussage, daß die entsprechenden Belange entweder nicht berührt werden oder Bedenken und Anregungen nicht vorgetragen werden. Stellungnahmen von Privatpersonen sind nicht eingegangen.

Insgesamt kann daher der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen werden.

gez. Günter Bastian

Erster Stadtrat