

Betr.: "1. Änderung des
Bebauungsplanes mit Landschaftsplan
Niederwiesenäcker - Im Rod"

ANLAGE 2

ERGÄNZUNGEN IN DER
BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN
"NIEDERWIESENÄCKER - IM ROD"

Als Begründung der "1. Änderung" wird die Begründung zum Bebauungsplan "Niederwiesenäcker - ,Im Rod" auf Seite 12 wie folgt ergänzt:

6. Bebauung und Nutzungen - die Festsetzungen im einzelnen

6.1 Wohngebiet - Neubebauung

Bebauung August-Bebel-Straße / In den Niederwiesenäckern

Hier ist eine zwingend zweigeschossige Bebauung vorgesehen - in offener Bauweise bzw. als Hausgruppen. Die Zweigeschossigkeit wurde zwingend festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Bebauung der Bestandsbebauung im alten Ortsteil anzupassen.

Zusatz: *)

- Zur Sicherung der städtebaulichen Struktur sowie zur Sicherstellung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden Höchstmaße für die Grundstücksbreiten festgesetzt.

Wohnhausgruppen entlang der Neubautrasse

Die Festsetzungen für die Neubebauung an der geplanten Verbindungsstraße wurden mit der Zielrichtung getroffen, hier eine verdichtete, kosten- und flächensparende Bebauung zu ermöglichen.

Zusatz: *)

- Zur Sicherung der städtebaulichen Struktur sowie zur Sicherstellung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden Höchstmaße für die Grundstücksbreiten festgesetzt.

*) Der Zusatz wurde durch die "1. Änderung des Bebauungsplanes mit Landplan Niederwiesenäcker - ,Im Rod" in die Begründung aufgenommen.

TEIL F

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit LandschaftsplanZum Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nauheim hat in ihrer Sitzung am 14.10.1988 den Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur "1. Änderung des Bebauungsplans mit Landschaftsplan Niederwiesenäcker - Im Rod" gefaßt.

Die 1. Änderung war erforderlich geworden, um den seit dem 5.08.1988 rechtswirksamen Bebauungsplan mit Landschaftsplan "Niederwiesenäcker - Im Rod" durch Festsetzungen zum Höchstmaß von Wohnbaugrundstücken zu ergänzen, nachdem der Regierungspräsident in Darmstadt durch Verfügung vom 4.07.1988 diese Festsetzungen von der Genehmigung des Bebauungsplanes mit Landschaftsplan "Niederwiesenäcker - Im Rod" ausgeschlossen hatte.

Die Gemeindevertretung beschloß am 14.10.1988 die öffentliche Auslegung des Entwurfs der "1. Änderung" gemäß § 3(2) BauGB. Die öffentliche Auslegung fand statt vom 14.11.1988 bis einschließlich 15.12.1988. Im Rahmen dieser Offenlage wurden Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Abwägung

Folgende Belange wurden in die Abwägung einbezogen:

- a) Vom Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) sowie vom Deutschen Bund für Vogelschutz (DBV) zusammen mit der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz (HGNO) wurden generelle Bedenken gegen die Baugebietsausweisung vorgebracht:

"Da wir grundsätzlich einer neuen Landschaftsversiegelung ablehnend gegenüber stehen, ohne daß hierfür ein ausreichender Ausgleich für die im Bebauungsplan betroffenen Biotope geschaffen wird, ist die Planung aus ökologischer Sicht abzulehnen."
(BUND)

"Da wir Bebauungsgebietserschließungen ohne Nachweis des echten Bedarfs und damit letztendlich einer Landschaftsversiegelung grundsätzlich ablehnend gegenüberstehen, nehmen wir zu dieser Änderung eine neutrale Haltung ein."
(DBV/HGNO)

Andererseits wurde begrüßt, daß im Baugebiet eine verdichtete Bebauung angestrebt wird:

"Positiv sei zu vermerken, daß hier eine verdichtete und flächensparende Bebauung erfolgen soll."
(BUND)

"Wenn auch im Ansatz positiv zu vermerken ist, daß die vorgesehene Bebauung verdichtet werden soll, um einen sparsamen Umgang mit der Fläche zu gewährleisten."
(DBV/HGNO)

Diese generellen Bedenken gegen die Baugebietsausweisung wurden zurückgewiesen, da die "1. Änderung des Bebauungsplans mit Landschaftsplan" ausschließlich planungsrechtliche Festsetzungen zum Höchstmaß von Grundstücksbreiten für die Wohnbaugrundstücke zum Inhalt hatte, das Baugebiet an sich also nicht mehr Gegenstand des Verfahrens war - zumal es bereits durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt genehmigt worden ist.

Es sei noch darauf verwiesen, daß sowohl BUND als auch DBV und HGNO während des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan mit Landschaftsplan "Niederwiesenäcker - Im Rod" gegen die Ausweisung der Baugebiete keine Bedenken erhoben hatten.

- b) Von mehreren Grundstückseigentümern (Daum, Lorenz, Wilius) wurde Einspruch erhoben "gegen die Festsetzung von Höchstmaßen für die Wohnbaugrundstücke innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen, in diesem Fall gegen das Höchstmaß von 10 m Grundstücksbreite für die in geschlossener Bauweise festgesetzten Flächen."

Der Einwand gegen die Festsetzung des Höchstmaßes wurde damit begründet, daß mit dieser Beschränkung der Grundstücksbreiten bei geschlossener Bauweise ein Zusammenlegen von (ca. 7) Reihenhausgrundstücken zu (3) Einzelhausgrundstücken für offene Bauweise nicht mehr möglich ist.

Von den Einwendern wurde der Wunsch nach Grundstücken mit der Möglichkeit der offenen Bauweise vorgetragen.

Die Einsprüche wurden zurückgewiesen, da es ja gerade das Ziel dieser Festsetzung ist, kleinere Grundstücke planungsrechtlich zu sichern - aus der städtebaulichen Zielvorstellung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden:

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise in einem Teil des Wohngebietes wurde - zusammen mit anderen Festsetzungen - mit der Zielsetzung getroffen, hier eine verdichtete kosten- und flächensparende Bebauung zu ermöglichen und zu sichern.

Der hier geäußerte Wunsch nach einigen größeren Grundstücken, auf denen freistehende Wohnhäuser in offener Bauweise errichtet werden können, kann nicht zur Konsequenz haben, daß die Festsetzung des Höchstmaßes für Grundstücksbreiten generell aufgehoben wird, da damit die Durchsetzung des städtebaulichen Konzeptes einer verdichteten Bauweise im gesamten Baugebiet gefährdet ist.

Daher mußte in Abwägung der privaten mit den öffentlichen Belangen an der Festsetzung eines Grundstückshöchstmaßes gerade für die geschlossene Bauweise festgehalten werden.

Um dem Wunsch der Einwander nach Grundstücken für freistehende Häuser zu entsprechen, sollte entweder im Rahmen der Umlegung bzw. Grundstückszuweisung eine Lösung gefunden werden oder durch eine Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich eine offene Bebauung ermöglicht werden.

aufgestellt von:

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Landwehrstr. 7 A
6100 Darmstadt

DER GEMEINDEVORSTAND
DER GEMEINDE NAUHEIM


Bürgermeister




Beigeordneter

Nauheim, den 20.02.1989