

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes NW 11 "An der Sodener Straße"

Der Geltungsbereich für die Änderung liegt westlich der Stadtmitte zwischen Wiesbadener Straße und Sodener Straße sowie südlich der Sodener Straße bis zum Fußweg entlang des Heuchelbaches.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan NW 11 setzt entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes von 1960, aus dem er entwickelt wurde, für den Bereich südlich der Sodener Straße Grünland (GR) - Dauerkleingärten fest.

Der Planentwurf für die Änderung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1977 entwickelt. Die Fläche zwischen Wiesbadener Straße und Sodener Straße ist hier als Wohnbaufläche sowie Baugrundstück für Gemeinbedarf (Kirche) und für das Gebiet südlich der Sodener Straße als Fläche für den Gemeinbedarf (Jugendheim) dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes NW 11 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gemeinde- und Jugendhauses mit Hausmeisterwohnung der Ev. Freikirchlichen Gemeinde schaffen. Die Anpassung an den neuen Flächennutzungsplan von 1977 wird hiermit gleichzeitig vollzogen.

Für das Jugend- und Gemeindehaus ist eine zweigeschossige Bauweise innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen vorgesehen. Für den Bereich der Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet wird die vorhandene bauliche Nutzung im Bestand gewahrt. Festschreibung als Baugrundstück für den Gemeinbedarf erfolgt ferner für das Grundstück der Kirche an der Sodener Straße.

Aufgrund der Anregung des Wasserwirtschaftsamtes soll der den Heuchelbach begleitende Fußweg zwecks Gewässerunterhaltung auf 3 m verbreitert werden.

Im Bürgerbeteiligungsverfahren wurde angeregt, für die im Anschluß an das Baugrundstück für Gemeinbedarf entlang der Sodener Straße erschlossenen Grundstücke eine Wohnbebauung zuzulassen. Es wurde weiterhin vorgeschlagen, an der Sodener Straße im Anschluß an das Bauvorhaben der Freikirchlichen Gemeinde eine Tanzschule mit Jugendbetreuung zu errichten.

Gegen die Wohnbebauung der Flurstücke 151, 152, 153/1 und 118/9 entlang der Sodener Straße bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Diese Nutzung ist eine sinnvolle Abrundung des vorhandenen Wohngebietes und eine endgültige Abgrenzung gegenüber der Grünfläche am Heuchelbach. Die vorhandene Erschließung in der Sodener Straße, die in diesem Bereich bisher nur einseitig genutzt war, erfährt dadurch eine bessere Auslastung. Die zweigeschossige Wohnbebauung wird mit einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,7 festgesetzt.

Den Anregungen, eine Tanzschule mit Jugendbetreuung zu errichten, kann aufgrund nachfolgender Abwägung nicht zugestimmt werden:

Nach Darstellung der Antragsteller soll das Unternehmen in erster Linie kommerziell betrieben werden. Die Jugendbetreuung soll vom Unternehmer selbst übernommen werden. Außerdem ist an die Angliederung eines Tanzsportclubs gedacht. Das Vorhaben erfüllt nicht die Kriterien, die an eine Gemeinbedarfseinrichtung gestellt werden müssen. Die Erstellung von zwei etwa gleichgroßen Einrichtungen an dieser Stelle würde den Grünbereich am Heuchelbach sehr stark einengen und außerdem die Verkehrsbelastung in der Sodener Straße unerträglich ansteigen lassen. Aus diesen Gründen ist eine zweite Einrichtung nicht vertretbar.

Die Grundstücke sind erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz sind nicht vorgesehen.

Bad Homburg v.d.Höhe, 27.01.1981

Stadtplanungsamt

gez. Lotz

Dipl.-Ing. Lotz