Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 56 - 2. Vereinfachte Änderung
„Nieder-Erlenbacher Weg / Beudeweg“

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56, 2. Vereinfachte Änderung „Nieder-Erlenbacher Weg / Beudeweg“ liegt in der Gemarkung Ober-Erlenbach, Flur 12. Er wird im Nordwesten begrenzt durch die Vilbeler Straße, im Nordosten durch den Beudeweg, im Südosten durch die Wegeparzelle – Flurstück 328 – und im Südwesten durch den Nieder-Erlenbacher Weg. Der Nieder-Erlenbacher Weg, sowie die zur Erweiterung der Straßenverkehrsfläche mit einbezogenen Teilflächen der Flurstücke 405/1, 404/1, 403/1 und 402/1 liegen innerhalb des Geltungsbereiches.

2. Anlass der Planänderung

Bereits während der 1. Vereinfachten Änderung beantragte der Bau- und Planungsausschuss eine Änderung der Ausnutzung sowie größere Baufenster für die Einzelhausbebauung am Nieder-Erlenbacher Weg. Die geforderte Prüfung ergab, dass sich der Zeitplan für das laufende B-Planverfahren, sowie das Umlegungsverfahren durch die neu hinzu gekommenen Änderungen um ein weiteres halbes Jahr verschoben hätte. Da sich zugleich auch der Baubeginn für das gesamte Neubaugebiet verzögert hätte, sollten die gewünschten Änderungen in einem weiteren Verfahren als 2. Vereinfachte Änderung vollzogen werden.

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt für den Bereich der freistehenden Einzelhausgrundstücke Nieder-Erlenbacher Weg 14, 28, 30, 32, 46, 48, 62 und 64 eine maximal überbaubare Grundfläche von 95 qm fest. Die Lage dieser Fläche ist, aus stadtgestalterischen Gründen, durch entsprechende, eng gefasste Baugrenzen exakt festgelegt. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 436 und 531 qm.

Durch die Grenzbebauung der Reihenhausgrundstücke entsteht an dem für die Einzelhäuser festgelegten Standort zeitweise eine Verschattung, welche möglicherweise als qualitative Einschränkung angesehen werden mag. Daher soll jetzt durch großzügiger angelegte Baugrenzen ein größerer Spielraum hinsichtlich der Standortwahl eingeräumt werden. Im Rahmen dieser erweiterten Baugrenzen lässt sich problemlos auch eine individuellere, grundstücksbezogene Ausnutzung regeln. Daher wird die Ausnutzung der Einzelhausgrundstücke, ähnlich der bestehenden Einzelhausbebauung, durch die Festsetzung einer GRZ von 0,22 statt der durchgängig einzuhaltenden GR 95 qm ersetzt. Damit bleibt die Ausnutzung der kleineren Grundstücke im Rahmen der bisherigen Festsetzung, während auf den größeren Grundstücken eine bauliche Zuwachsfläche in vertretbarem Umfang entsteht.

Die GRZ 0,22 bleibt bewusst unter der für die bestehende Straßenrandbebauung am Beudeweg und an der Vilbeler Straße festgesetzten Ausnutzung, da bei flexibleren Baugrenzen auch der Flächenbedarf für Wege, Zufahrten einschließlich Wendemöglichkeit auf den Baugrundstücken usw. steigt, und die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO hierfür zulässige Überschreitung der Grundflächen von maximal 50% auf 100% erhöht werden muss. Durch diese differenzierte Festsetzung kann auch weiterhin der Zielsetzung einer ruhigen Wohnnutzung mit intensiver Begrünung der Freiflächen als Fortsetzung der bestehenden alten Gartenflächen entsprochen werden.

Für den überwiegenden Teil Reihenhausbebauung ist ein städtisches Förderprogramm als Wohnen für junge Familien vorgesehen. Die Planung des, in einem Auswahlverfahren beauftragten Planungsbüros sieht eine schlüssige, klare Gestaltung der Reihenhäuser und Garagen vor. Die darin vorgesehene Gestaltung der Garagendächer entlang des Nieder-Erlenbacher Weges als begrünte Flachdächer bildet einen überzeugenden Übergang zwischen Wohnbebauung und freier Landschaft.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes, einen Übergang zwischen der Ortsrandbebauung und der freien Landschaft zu bilden, bleibt durch differenzierte Ausnutzung der Grundstücke und die abgestuften Garagendächer gewahrt.

3. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Die Gartenflächen sind als strukturarme Hausgärten in die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung eingeflossen. Die mögliche Vergrößerung der überbaubaren Flächen um 105 qm bedeutet einen zusätzlichen Eingriff von 1.155 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit ist so gering, dass ein zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

Bad Homburg v. d. Höhe, den 24. August 2005

Dr. U. Jungherr
Oberbürgermeisterin

J. Hölz
Fachbereichsleiter Stadtplanung