

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 E

„Wiesbadener Straße, Weberstraße, Wendelfeldstraße, Kirdorfer Straße“

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 E **„Wiesbadener Straße, Weberstraße, Wendelfeldstraße, Kirdorfer Straße“** **gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 65 E „Wiesbadener Straße, Weberstraße, Wendelfeldstraße, Kirdorfer Straße“ ist seit dem 01.06.1991 rechtswirksam. Ausgenommen ist die Art der Nutzungen einiger Grundstücke, die bereits durch den Bebauungsplan NW 11, rechtskräftig seit dem 21.05.1974, festgesetzt ist.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung bezieht sich auf das Grundstück Gluckensteinweg 9 in der Gemarkung Kirdorf, Flur 10, Flurstücke 401/5, 401/6 und 401/8. Die Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 65 E werden in dem Verfahren der 1. Änderung nicht berührt. Es werden nur punktuell Veränderungen im Bebauungsplan vorgenommen.

Planungsanlass

Das oben genannte Grundstück war durch eine Mischgebiet-Festsetzung im Bebauungsplan und durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Bebauungsplan 65 E wurde damals nur der Bestand festgeschrieben. Zwischenzeitlich wurde das Gewerbe aufgegeben. Auf dem ehemals gewerblich genutzten Nachbargrundstück (Fresenius) wird gegenwärtig eine Wohnnutzung umgesetzt. Für das von der Änderung betroffene Grundstück ist eine der umgebenden Bebauung entsprechende Nutzung anzustreben. Insofern bietet die Aufgabe des Gewerbes eine Entwicklungsmöglichkeit für das Gebiet. Dieser soll mit der Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen werden.

Aus diesem Grund soll die Art der Nutzung des Grundstückes vom Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert werden. Um den Bezug zu der umliegenden zwei- bis dreigeschossigen Bebauung herzustellen und eine städtebaulich sinnvolle Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen, ist die Erhöhung der Geschossigkeit und der GRZ erforderlich.

Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des von der 1. Änderung betroffenen Grundstücks wird von Mischgebiet (MI) in Allgemeines Wohngebiet (AW) geändert. Da in großen Teilen der umgebenden Bebauung überwiegend Wohnnutzungen vorgesehen sind, ist diese Änderung der Nutzungsart notwendig.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 E

„Wiesbadener Straße, Weberstraße, Wendelfeldstraße, Kirdorfer Straße“

Darüber hinausgehend ist, um einen städtebaulichen Bezug zu der umgebenden Wohnnutzung aufzunehmen, die aus II- bis III-geschössigen Gebäuden besteht, die Erhöhung von I auf II Geschosse angebracht. Damit auch eine dem Standort angemessene Ausnutzung des Wohngrundstückes gegeben wird, ist eine geringfügige Erhöhung der GRZ notwendig. Es ist hierdurch vor allem die Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze in einer Tiefgarage möglich, sodass zum einen eine städtebaulich ansprechende Ordnung auf dem Grundstück erreicht und zum anderen eine Belastung durch den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum vermieden werden kann.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Der durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 E verursachte Eingriff ist gem. § 8 Abs. 1 BNatSchG als geringfügig zu betrachten. Auf den Ausgleich kann daher verzichtet werden.

Bad Homburg v.d.Höhe, 25.10.2001

gez. R. Wolters

.....
Wolters
Oberbürgermeister

gez. J. Hölz

.....
Hölz
Fachbereichsleitung