

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr.1 „Südlich der Hasselstraße“ der Stadt Bad Soden am Taunus Stadtteil Bad Soden

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat am 01.10.2008 die Einleitung eines Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“, Rechtskraft vom 01.06.2006, beschlossen.

Zielsetzung dieses Bebauungsplanes ist, die Steuerung weiterer Verdichtung in diesem Gebiet, um ein verträgliches Maß nicht zu überschreiten und, damit einhergehend, der Erhalt des vorhandenen Gebietscharakters.

Die 2. Änderung – die 1. Änderung betrifft das Mischgebiet des Autohauses und des REWE-Lebensmittelmarktes zwischen Hassel-, Schubert-, Händelstraße und dem Leharweg und befindet sich noch im Aufstellungsverfahren – soll die Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Grundsatz berücksichtigen und fortführen. Es soll lediglich eine geringfügige Korrektur eingearbeitet werden, indem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Hasselstraße 48 geschaffen werden. Der Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst daher ausschließlich diese Liegenschaft.

Das derzeit aus den drei Flurstücken 486/1, 486/2 und 488/3 bestehende 1181 m² große Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Bei einer Gebäudegrundfläche von 168 m² ergibt sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,14. Das Bebauungsplan-Teilgebiet WA 12, das sich entlang der Hasselstraße und des Leharweges erstreckt und zu dem der vordere Teil des Anwesens gehört, weist eine zulässige GRZ von 0,25 aus. Die nord-westlich angrenzenden Grundstücke Hasselstraße 46 bis 46 b sowie Händelstraße 39 a, die mit Einfamilienhäusern bebaut sind und das Teilgebiet WA 4 bilden, weisen realisierte Grundflächenzahlen bis zu 0,33 auf. Hier ist keine maximale GRZ festgesetzt, sondern eine Gebäudegrundfläche von je 150 m².

Da auf dem Anwesen Hasselstraße 48 im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen keinerlei bauliche Ergänzung möglich ist, ergibt sich eine Diskrepanz sowohl zu den Nachbargrundstücken, als auch zu den Ausnutzungsmöglichkeiten im gesamten Bebauungsplangebiet. Die Grundstücksbesitzer ließen bereits Mitte der 90er Jahre im Zuge der Errichtung des Mehrfamilienhauses die notwendigen Leitungen für ein projektiertes Hinterhaus verlegen, das seinerzeit nach § 34 BauGB zulässig gewesen wäre. Damals wurden auch Leitungs- und Wegerechte als Baulast auf dem vorderen Flurstück durch die Bauaufsichtsbehörde eingetragen.

Durch die geplante Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von ca. 130 m² ergibt sich eine GRZ von ca. 0,26. Da hierfür zwei kleine vorhandene Nebengebäude mit einer Fläche von zusammen ca. 70 m² entfernt werden, beschränkt sich die zusätzliche Bodenversiegelung durch bauliche Anlagen auf ca. 60 m². Dieser Bereich wird dem Teilgebiet WA 4 zugeordnet. Die Festsetzungen, die bereits für die Nachbarhäuser gelten, erhalten auch hier Gültigkeit.

Die Änderung entspricht den Zielen des Bebauungsplanes. Der Bereich zwischen Hassel- und Händelstraße sowie dem Lehar- und dem Humperdinckweg ist nicht, wie die meisten anderen Straßenzüge des Gebietes, geprägt durch straßenständige Bebauung mit rückwärtigen Gärten, die von baulichen Anlagen weitgehend freigehalten sind. Vielmehr weist dieser Block eine heterogene Bebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern auf, die, hintereinander gestaffelt bis in die dritte Baureihe, über die gesamte Fläche verteilt sind. Das geplante Gebäude fügt sich somit in die Struktur dieses Straßenzuges ein.

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden, wenn keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) genannten Schutzgüter (Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen. Diese Kriterien werden im vorliegenden Fall erfüllt. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Auf diesen Sachverhalt wurde in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung gesondert hingewiesen.