Projekt:

Bebauungsplan "Am Honigbirnbaum" in Neuenhain/Ts.

Auftraggeber:

Gemeinde Neuenhain/Ts.

Architekt:

Roland Zimmermann, Frankfurt/Main, Röderichstrasse 17

Titel:

Begründung zum Bebauungsplan "Am Honigbirnbaum" 15

Der vorliegende Bebauungsplan ist als Teilplan des gesamten Gebietes von der Dreilindenstrasse bis zur L 3015 zu verstehen. Er ging aus dem bereits offengelegten Bebauungsplan hervor, der als herausgelöstes Gebiet betrachtet wurde, unter Berücksichtigung der zum 1.Bebauungsplan eingegangenen Anregungen und Bedenken. Die Übereinstimmung mit dem gültigen Flächennutzungsplan ist gegeben. Der Verkehrsplan, von den Gemeinden Bad Soden und Neuenhain gemeinsam verabschiedet, konnte auf Grund diverser Einsprüche und Bedenken nicht eingehalten werden, die Berührungspunkte blieben jedoch erhalten.

Verkehrserschließung:

Vorgegebene Fixpunkte: Dreilindenstrasse, Rothweingartenweg, Eichendorffstrasse mit den einmündenden Straßen, die Querspange (Planstrasse 1) sowie die nordwestlich davon gelegene Einmündung (Planstrasse 3).

Die Planstraßen des Gebietes wurden mit 7,50 m Fahrbahnbreite mit beidseitigem Gehweg in einer Breite von je 2,00 m konzipiert, die Querspange erhielt zusätzlich eine Standspur zum evtl. späteren Ausbau als dreispurige Straße. Die Einmündungen der Eichendorffstraße enden in Wendehämmern.

Städtebauliche Situation:

Das Gelände fällt ungefähr 8%, nach Osten ein herrlicher Fernblick über die Limesstadt zum Taunus, nach Südosten nach Bad Soden und Frankfurt/Main. Es wurde vom Verfasser versucht, diesem Moment in Verbindung mit der notwendigen Ausrichtung der Baukörper den Belichtungs- und Besonnungserfordernissen Rechnung zu tragen, wenn auch eine entgültige Aussage erst Verbindung mit dem nordöstlich an den Rothweingartenweg anschließenden Gelände erfolgen kann.

Die bestehende Bebauung ist mit der an die Wendehämmer angrenzenden Gruppen bauweise aufgefangen, die Bebauung an der Dreilindenstraße und der Schlicht (Plangebiete D) und dem Plangebiet C als offene Bauweise legen einen Gürtel um die Geschoßbauten (Plangebiete A u.B) Diese höhere Bebauung hat ihre Berechtigung sowohl in Städtebaulicher Hinsicht als Gegengewicht zur Baumasse des Kollegium Augustinum und

als Dominante des Gebietes als auch in wirtschaftlicher Hinsicht. Das im Plangebiet A situierte Ladenzentrum soll nach der Vorstellung des Verfassers eine Einkaufsmöglichkeit für den Tagesbedarf anbieten - vielleicht auch ein Tagescafe.

Bauform:

Der Verfasser zielt darauf ab, ein parkartiges Wohngebände zu schaffen, durchgrünt und die topographische Situation einbindend. Die gewählten Baukörper sind nach Himmelsrichtung und Aussicht eingeplant. Die im Inneren der Geschoßbauten entstehenden großzügigen Grünzonen sind der Allgemeinheit zugänglich. Der Vorschlag, die Geschosse im Bereich der offenen und halboffenen Bauweise zu versetzen, soll dem einzelnen Architekten veranlassen, dem Geländeverlauf Rechnung zu tragen, zudem auch differenzierte Grundrißlösungen notwendig werden.

Rühender-Verkehr:

In Abänderung der bestehenden Garagenordnung der Gemeinde Neuenhain von 1 Pkw/Wohnung sind im Gebiet "Am Honigbirnbaum" 1,3Pkw/Wohnung als Abstellplätze ausgewiesen. Im Bereich der Geschoßbauweise sind die Pkw-Abstellplätze als Tiefgaragen (Doppelstockgaragen) zu erstellen, im Bereich der halboffenen Bauweise als Sammelgaragen, und die Häuser der Gebiete offener Bauweise weisen die Abstellplätze in Garagen aus. Der Verfasser möchte erreichen, daß ein Abstelleider Anliege-Pkw auf den Wohnstraßen entfällt.

Statistische Angaben:

Insgesamt entstehen: 39 freistehende Einfamilienhäuser

> 4 Einfamilienhäuser als Doppelhäuser

21 Reihenhäuser

19 Atriumhäuser

in den Planbereichen C.D.E und F

im Bereich A:

95 Wohneinheiten, je 1/3 2,3 und 3-4 Zimmerwohnungen

im Bereich B:

220 Wohnungseinheiten davon 76 1-Zimmerwohnungen

37	1	1/2	Zimmerwohnungen
48	2		Zimmerwohnungen
9	2	1/2	Zimmerwohnungen
23	3		Zimmerwohnungen
4	3	1/2	Zimmerwohnungen
21	4		Zimmerwohnungen
	-	1/2	Zimmerwohnungen

Erschließungskosten:

insgesamt ca. 15.00 qm Straßenfläche und Gehwege (einschl. der bereits 2.Teil bestehender Straßenteile)

Schätzkosten	14.	ca.	DM	900.000,
Entwässerung		ca.	DM	1.150.000,
Bewässerung		ca.	DM	195.000

Veuenhain i.Ts.

1 2 72

Bürgermelater

Ergänzung zur Legende :

1. Änderungen: Im Plangebiet B wurde geändert:

Hausgruppe Rother Weingartenweg: von 9 auf 8 von 12 auf 9

von 12 auf 9 von 7 auf 6

mittlere Hauszeile Planstrasse 3 - Planstrasse 2

von 4 auf 5 von 4 auf 5 von 3 auf 5

Hauszeile Planstrasse 4

von 5 auf 6 von 5 auf 6

auf

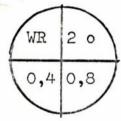
5

von

Zeichenerklärung:

bestehende Bebauung

projektierte bzw. vorgeschlagene Bebauung



Reines Wohngebiet

2 = max. Geschosszahl

o = offene Bauweise

0,4 = Grundflächenzahl 0,8 = Geschossflächenzahl

Änderung erfolgte aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 17.4.1973

Neuenhain/Ts., den 19.3.1973

(Wagner)

I. Beigeordneter

Gemeindevorstand Neuenhain

Betr.: Bebauungsplan "Am Honigbirnbaum" hier:

BEGRÜNDUNG

(§ 9 (6) BBauG)

Der Bereich des Bebauungsplanes "Am Honigbirnbaum" wird umschlossen von den bebauten Gebieten "Dreilinden" und "Am Schellberg", Gemarkung Neuenhain, den "Burgberg-Gebieten", Gemarkung Stadt Bad Soden und von der zur Zeit in der Bebauung begriffenen Fläche "Auf der Schlicht", Neuenhain.

Es handelt sich um einen unbewaldeten Höhenrücken in der Höhenlage von 217,00 lis 241,00 m über NN.

Die Fläche des Bebauungsplanes (Geltungsbereich) umfaßt ein Gebiet von ca. 9 ha. Sie ist in dem Regionalplan Untermain als Wohngebietsfläche vorgesehen. Die Gemeinde Neuenhain selbst ist als "Zuwachsgemeinde" eingestuft.

Die Gemeinde hat bereits am 16.11.1962 für einen Teilbereich des Planes die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen und eine Veränderungssperre am 28.1.1963 veranlasst, die nach Verlängerung am 11.5.1966 ablief. Ein 2. Aufstellungsbeschluss für den jetzigen Geltungsbereich wurde am 21.2.1968 gefaßt.

Letztlich bedingt die Erschließung des Baugebietes "Auf der Schlicht" mit Anordnung des geplanten grösseren Alten-Wohnstifts eine städtebauliche und erschließungsmäßige Gesamtkonzeption, die mit der Erstellung des Bebauungsplanes "Am Honigbirnbaum" erst ermöglicht wird.

In Übernahme der mit der Stadt Bad Soden am 27.4.1967 abgestimmten Gesamtverkehrskonzeption wurden in dem Baubereich zusammen

67 Einzelwohnhäuser

2 Doppelwohnhäuser

55 Reihenhäuser

173 Garagen

97 PKW-Einstellstände

1 Kinderspielplatz

1 kl. Ladenzentrum mit Gaststätte

eingeordnet.

Die städtebauliche Vorstellung ist, daß der aus der Ebene sichtbare und sich gegen den Horizont abhebende Bereich in aufgelockerter und 1-geschossiger Bauweise bebaut wird. Dagegen treten

Blatt II

die im NO-Bereich vorgesehenen 2-geschossigen Reihenhausgruppen aus der Talsicht nicht mehr in Erscheinung.

Die Planungskonzeption wird u.E. den topografischen Gegebenheiten der Landschaft gerecht. Sie bindet weiterhin in baulich zwangloser Form die Kurstadt Bad Soden mit dem Luftkurort Neuenhain.

In dem Gebiet werden ca. 450 Menschen neu angesiedelt.

Die Durchführung der Bodenordnung (Umlegung) nach § 44 BBauG ist erforderlich.

Die überschlägigen ermittelten Erschließungskosten betragen ca.DM.