

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 16 a mit der Kurzbezeichnung "Auf der Schlicht" der Stadt Bad Soden am Taunus, Gemarkung Bad Soden

hier: 1. Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

1. Der Bebauungsplan Nr. 16 "Auf der Schlicht" weist in der Flur 30, Flst. 18, ein Baufenster aus, welches eine Bebauung zulässt.

Mit Datum vom 23. Februar 1990 wurde ein Antrag auf Grundstücksteilung beim Bauamt der Stadt Bad Soden am Taunus eingereicht, zu welchem am 11. April 1990 das Einvernehmen der Gemeinde erteilt wurde. Aus baurechtlicher Sicht bestanden gegen diese Teilung keine Bedenken. Städtebauliche jedoch war die Grundstücksteilung nicht als günstig zu bezeichnen.

2. Am 05. Juni 1990 wurde nunmehr eine neue Voranfrage auf Grundstücksteilung sowie mögliche Bebauung mit 2 Wohnhäusern beim Bauamt der Stadt Bad Soden am Taunus eingereicht, welche jedoch erhebliche baurechtliche Bedenken hervorrief, und zwar in Bezug auf sehr große Überschreitungen des festgesetzten Baufensters. Aus städtebaulicher Sicht war diese Voranfrage zu befürworten.

3. Da nach Auffassung der Bauaufsichtsbehörde die Voraussetzung zur Gewährung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht vorliegt, kann die Zulässigkeit des geplanten Bauvorhabens nur im Wege der Bebauungsplanänderung herbeigeführt werden. Da die Grundzüge der Planung durch die vorgesehene Veränderung der Stellung der baulichen Anlagen nicht berührt werden, ist die Pländerung nach § 13 Abs. 1 BauGB zulässig. Die vorgesehene Änderung ist städtebaulich vertretbar und führt im Ergebnis lediglich zu einer anderen Verteilung der Gebäude auf dem Änderungsgrundstück.

4. Aus Gründen der Erschließbarkeit unmittelbar von der Straße Rother Weingartenweg aus ist die Veränderung unbedenklich. Letztendlich stellt die Planänderung eine städtebauliche Zulassungsgrundlage her, die sich ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB ergäbe. Die von den Eigentümern der Nachbargrundstücke zu beanspruchende Abstandseinhaltung geplanter Gebäude zu ihren Grenzen nach den Vorschriften der HBO wird durch die Festlegung der Baugrenzen garantiert. Hinsichtlich der max. Überbauung des Gesamtgrundstückes ergibt sich aus dem Blickwinkel des Naturschutzes ebenfalls keine Verschlechterung. Der Ausweisung der überbaubaren Fläche nach Südosten steht die Ausweisung nicht überbaubarer Fläche im Nordwesten gegenüber.

5. Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan Nr. 16 "Auf der Schlicht" in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern. Der Main-Taunus-Kreis, mit dem vorher Kontakt aufgenommen wurde, hält ebenfalls diese Änderung für die richtige Lösung.

Im übrigen erfährt der Bebauungsplan Nr. 16 "Auf der Schlicht" keine Änderung.

Bad Soden am Taunus, den 08.01.1992

- Heu/Ha -

Anlage 2

E r l ä u t e r u n g e n - E n t w u r f

zum Bebauungsplan Nr. 16 a mit der Kurzbezeichnung "Auf der Schlicht" der Stadt Bad Soden am Taunus, Gemarkung Bad Soden
hier: 1. Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB
2. Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

1. Der Bebauungsplan Nr. 16 "Auf der Schlicht" weist in der Flur 30, Flst. 18, ein Baufenster aus, welches eine Bebauung zuläßt.
Mit Datum vom 23. Februar 1990 wurde ein Antrag auf Grundstücksteilung beim Bauamt der Stadt Bad Soden am Taunus eingereicht, zu welchem am 11. April 1990 das Einvernehmen der Gemeinde erteilt wurde. Aus baurechtlicher Sicht bestanden gegen diese Teilung keine Bedenken. Städtebauliche jedoch war die Grundstücksteilung nicht als günstig zu bezeichnen.
2. Am 05. Juni 1990 wurde nunmehr eine neue Voranfrage auf Grundstücksteilung sowie mögliche Bebauung mit 2 Wohnhäusern beim Bauamt der Stadt Bad Soden am Taunus eingereicht, welche jedoch erhebliche baurechtliche Bedenken hervorrief, und zwar in Bezug auf sehr große Überschreitungen des festgesetzten Baufensters. Aus städtebaulicher Sicht war diese Voranfrage zu befürworten.
3. Nach mehreren Rücksprachen mit der Bauaufsicht des Main-Taunus-Kreises in Hofheim blieb nur noch die Möglichkeit der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB, wobei zu berücksichtigen war, daß diese Lösung praktizierter Bürgernähe und städtebaulich den Vorstellungen der Stadt entsprach.
4. Um eine bessere Erschließung dieses Bereiches vornehmen zu können, eine zu große Versiegelung des Grundstückes zu vermeiden (Zuwegung), soll das Baufenster vom nordwestlichen Bereich in den nordöstlichen Bereich (parallel Rother Weingartenweg) des Flurstückes 18 gelegt werden. Dadurch ergibt sich u.E. eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Situation.
5. Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan Nr. 16 "Auf der Schlicht" in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern. Der Main-Taunus-Kreis, mit dem vorher Kontakt aufgenommen wurde, hält ebenfalls diese Änderung für die richtige Lösung.

Im übrigen erfährt der Bebauungsplan Nr. 16 "Auf der Schlicht" keine Änderung.

Bad Soden am Taunus, den 05.03.1992
- Heu/Ha -

Anlage 3