

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 19/77-96

"Schäfersberg" 2. Änderung

Für das Baugebiet "Schäfersberg" besteht der Bebauungsplan Nr. 19/77 "Schäfersberg", rechtskräftig seit 31.05.1986 sowie der Bebauungsplan Nr. 19/77 - 84 "Schäfersberg" - 1. Änderung, rechtskräftig seit 07.02.1989.

In diesen Bebauungsplänen sind u. a. die Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 Baugesetzbuch) festgesetzt.

Im Zuge der Erschließung bzw. beim Ausbau der Verkehrsflächen in Teilbereichen des Baugebietes sind aus technischen Gründen geringfügige Abweichungen von den rechtskräftigen Festsetzungen der Verkehrsflächen erforderlich geworden.

Hierbei handelt es sich um folgende Teilbereiche:

Teilplan 1

Zur Sicherung der Erschließung der Grundstücke Flur 23, Flurstücke 252, 253 und 254, Basaltweg 5-7, wurde der Ausbau einer Stichstraße, welche im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht ausgewiesen ist, erforderlich.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird daher die ausgebaute Verkehrsfläche als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich, ausgewiesen.

Teilplan 2

Die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich, wurde im Bereich Asternweg angrenzend an das Grundstück Flur 23, Flurstück 256/1, Am Schäfersberg 46, von 5 m Breite aus bautechnischen Gründen auf 6 m Breite ausgebaut, um die erforderliche Aufstellfläche für das Abstellen von Fahrzeugen von 5 Metern zu gewährleisten.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird daher die ausgebaute Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung von 5, auf 6 m Breite in v. g. Bereich gemäß dem tatsächlichen Ausbau festgesetzt.

Teilplan 3

Im Bereich "Distelweg" wurde auf Antrag der Firma Rasch und Partner Bauherrenbetreuung, Darmstadt, der Errichtung einer Niedrigenergiesiedlung seitens der Gemeinde Niedernhausen zugestimmt. Um dieses Projekt insgesamt realisieren zu können und unter Berücksichtigung der Wünsche der Bauherrengemeinschaften wurden die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung; hier: Verkehrsberuhigter Bereich und öffentliche Parkfläche, teilweise abweichend von den derzeit noch geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgebaut; die öffentlichen Parkflächen sind entfallen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich, die Flächen der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Stellplätze und die öffentlichen Grünflächen; hier: Verkehrsbegleitgrün, gemäß dem tatsächlichen Ausbau festgesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes "Schäfersberg" bzw. des Bebauungsplanes "Schäfersberg" 1. Änderung ist erforderlich, um die Verkehrsflächen zu widmen und um die Erschließungsbeiträge ordnungsgemäß abrechnen zu können.

Berücksichtigung landespflegerischer Belange

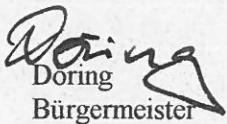
Die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, läßt die zulässige Eingriffswirkung bestimmenden Festsetzungen weitestgehend unberührt, zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden insoweit keine vorbereitet - § 8a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG findet keine Anwendung.

Hier ist auch auf das Normenkontrollurteil des VGH Mannheim vom 29.06.1995 (- 5 S 1537/94 - NuR Mai 1996 S. 256) hinzuweisen, demgemäß § 8a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG auf Bebauungsplänen, die den qualifizierten beplanten Innenbereich betreffen, keine Anwendung findet.

Es bedarf daher weder materiell noch formell einer vertiefenden Betrachtung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Zusammenhang mit der Aufstellung des 2. Änderungsplanes.

Da durch die vorgenannten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 des Baugesetzbuches.

Niedernhausen, den 28.10.1996


Doring
Bürgermeister