

## B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz zum Bebauungsplan  
Nr. 26/80 "Fritz-Gontermann-Straße und Bahnhofstraße"

Nach § 1 Abs. 3 Bundesbaugesetz haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem örtlichen Bedarf an Baugebiet für eine gemischte Nutzung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine städtebauliche Ordnung des zentralen Bereiches zwischen Bahnhof und Fritz-Gontermann-Straße.

Entsprechend der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet fest. Orientiert an der vorhandenen Bebauung setzt der Bebauungsplan als Maß der baulichen Nutzung eine max. II-geschossige Bebauung, bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 fest.

Im Westen des Geltungsbereiches wurde zwischenzeitlich ein multifunktionales Gebäude mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten errichtet. Erweiterungsmöglichkeiten mit direktem Anschluß an das vorhandene Gebäude soll gestattet werden, so daß in diesem Bereich eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben wurde.

Für den übrigen Geltungsbereich ist offene Bauweise festgesetzt.

Die Aufstellung des Baugebietes stand in Zusammenhang mit Überlegungen der Gemeinde und der Deutschen Bundesbahn, im Bereich der Bahnhofstraße umfangreiche Parkmöglichkeiten (Park and ride) zu schaffen. Die Anordnung dieser Parkplatzanlagen ist aus der Planunterlage - jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches - zu ersehen.

Da das Baugebiet bereits zum großen Teil bebaut ist, werden umfangreiche Erschließungsmaßnahmen nicht mehr erforderlich werden. Die Erschließung des Baugebietes ist als gesichert anzusehen. Der Anschluß an das örtliche Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungssystem ist gesichert.

Überschlägig entstehen der Gemeinde noch folgende Kosten:

Wasserversorgung:	vorhanden
Kanalisation (Ergänzungsarbeiten)	200.000,-- DM
Straßenbau (überwiegend Gehweganlagen)	200.000,-- DM

Soweit bodenordnende Maßnahmen noch erforderlich werden, erfolgen sie durch Fortführungsvermessung.

Die Gemeindevertretung hat am 23. Mai 1983 über die eingegangenen Anregungen und Bedenken beraten und den Bebauungsplan gemäß § 10 Bundesbaugesetz als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde mit Bescheid des Regierungspräsidenten vom 28. 10. 1983 aus formalrechtlichen Gründen und unter Berücksichtigung der Anregungen des Hessischen Straßenbauamtes nicht genehmigt. Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich eingetretenen baulichen Veränderungen

und unter Wahrung der Formalitäten wird das Bauleitverfahren wiederholt.

Planungsstand: Dezember 1983

Die erneute Offenlegung des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 9. April 1984 bis 10. Mai 1984. Anregungen und Bedenken sind nicht eingegangen, so daß die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 4. 7. 1984 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen hat.

Niedernhausen, den 1. Oktober 1984



Grastat

Bauamtsleiter