

Betr.: Gemeinde Niedernhausen/Taunus

hier: Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 3/72  
für das Gebiet "Idsteiner Straße - Austraße -  
Fritz-Gontermann-Straße - Gewannweg (Flurstücke 53  
und 54) - Mühlweg"

---

### B e g r ü n d u n g

#### 1. Grundlage

- a) Aufstellungsbeschluß vom 21. 6. 1972 und 15.9.1976
- b) Flächengestaltungsplan vom 22.8.1975  
(ergänzt 26.3.1976)
- c) Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde  
Niedernhausen vom 27.8.1976

Da der Bebauungsplan die Grundlage bildet für Maßnahmen der Bodenordnung, wird dieser Plan benötigt, um den Erwerb der Flächen für Sport und Freizeit, Wasser- und Grünflächen sowie der dazugehörenden Verkehrsflächen zu tätigen.

#### 2. Vorhandene Situation

Die Fläche des Bebauungsplanes 3/72 beträgt insgesamt ca. 184.770 m<sup>2</sup>.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird durch die Austraße, die Idsteiner Straße, durch die neu zu schaffende Straße zur Erschließung des Sport- und Freizeitgeländes sowie durch die Bahnhofstraße und die Fritz-Gontermann-Straße begrenzt.

### 3. Planung

Entsprechend den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes sind die Bauflächen entlang der Austraße als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet ausgewiesen, die Flächen entlang der Idsteiner Straße als Mischgebiet bzw. als Allgemeines Wohngebiet, die Flächen entlang der Fritz-Gontermann-Straße als Gewerbegebiet, Mischgebiet bzw. als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Zulässig sind Nutzungen gemäß §§ 4, 6, 8 BauNVO.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baufläche für Gemeinbedarf ist auf die Randbereiche begrenzt worden, um den Talraum als Grünzone freizuhalten.

Die vorgesehenen Spiel- und Sporteinrichtungen sind detailliert dargestellt (Maße entsprechend den jeweiligen Wettkampfrichtlinien) und höhenmäßig festgelegt. Dies gilt auch für das Netz der öffentlichen Erschließungswege.

Die geplante Ortsverbindungsstraße (Planstraße 1) ist höhenmäßig so eingepaßt, daß sie den Talraum nicht dammartig zerschneidet. Die Planstraße 2 dient nur der Erschließung der dort vorgesehenen Baufläche.

Zur Realisierung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes läuft ein Planfeststellungsverfahren für den Ausbau und die Umlegung des Daisbaches, die eingetragene Trasse wurde in das Planfeststellungsverfahren übernommen.

Die Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Planes teilen sich auf in

I. bereits bebaute Grundstücke	ca. 33.900 m <sup>2</sup>
II. unbebaute Grundstücke	ca. 12.495 m <sup>2</sup>
III. Gemeinbedarfsfläche	ca. 29.620 m <sup>2</sup>
IV. Wasserfläche	ca. 2.650 m <sup>2</sup>
V. Grünflächen (Gelände für Sport u. Freizeit)	ca. 43.850 m <sup>2</sup>
VI. Straßen, Wege und Parkplätze	ca. 22.245 m <sup>2</sup>
	<hr/>
insgesamt	ca. 144.760 m <sup>2</sup>
	<hr/>

#### 4. Erschließung und Versorgung

##### 4.1 Wasserversorgung

Die öffentliche Wasserversorgung ist bis auf die Fläche für Sport- und Freizeitanlagen erstellt.

##### 4.2 Entwässerung

Die öffentliche Entwässerungsanlage ist bis auf die Fläche für Sport- und Freizeitanlagen erstellt.

##### 4.3 Öffentliche Verkehrswege

Die öffentlichen Straßen sind im wesentlichen erstellt, sollen jedoch in Teilen verbreitert werden.

Neu gebaut werden muß die Straße zur Erschließung des geplanten Sport- und Freizeitgeländes sowie des Gewerbe- und Mischgebietes.

##### 4.4. Wasserfläche

Der geplante See ist neu anzulegen.

#### 4.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Main-Kraftwerke AG, Frankfurt/Main-Höchst, erbracht.

Die Stromversorgungsanlagen sind teilweise vorhanden.

#### 5. Grunderwerb

Folgender Grunderwerb ist zu tätigen:

- 5.1 Flächen für Gemeinbedarf
- 5.2 Flächen für das Sport- und Freizeitzentrum
- 5.3 Flächen für den geplanten See
- 5.4 Flächen für die neue Erschließungsstraße  
(Sport- und Freizeitzentrum und Gewerbegebiet)  
und Flächen längs der Westseite der Austraße im  
Einmündungsbereich zur Idsteiner Straße sowie längs  
der Idsteiner Straße.

#### 6. Kosten

Folgende Kosten ergeben sich:

##### 1. Grunderwerb

Straßen, Wege und Parkplätze		
22.245 x 10,-- DM =		222.450,-- DM
Wasserfläche		
2.650 x 10,-- DM =		26.500,-- DM
Flächen für Sport und Freizeit		
43.850 x 10,-- DM =		430.850,-- DM
Flächen für Gemeinbedarf		
2.400 x 110,-- DM =		264.000,-- DM
27.220 x 10,-- DM =		272.200,-- DM
Summe 1		<u>1.216.000,-- DM</u>
		=====

2. <u>Straßenbau</u>		
	9.000 x 70,-- DM =	630.000,-- DM
Parkplätze		
	4.800 x 70,-- DM =	336.000,-- DM
Kosten für die Sport- u. Freizeitanlagen		7.954.000,-- DM
Summe 2		<u>8.920.000,-- DM</u>
Summe 1		<u>1.216.000,-- DM</u>
Zwischensumme		10.136.000,-- DM
3. Verschiedenes rd. 15 % der Summe		<u>1.564.000,-- DM</u>
Kosten insgesamt		11.700.000,-- DM
		=====

Niedernhausen, den 17. 3. 1977

Der Gemeindevorstand der  
Gemeinde Niedernhausen

In Vertretung



Rothenberger

Beauftragter 1. Beigeordneter  
gemäß § 141 HGO