

GEMEINDE NIEDERNHAUSEN

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20/78  
"Im Steinfeld"

Rechtsgrundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 20/78 "Im Steinfeld" erfolgt nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes.

Nach § 8 Abs. 2 BBauG sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Niedernhausen verfügt über einen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1976. Aufgrund räumlicher Einschränkungen bei der Genehmigung, ist der Flächennutzungsplan von dem Urteil des Hess. VGH (IV OE 57/75) vom 22. 7. 1977 betroffen und daher im Sinne des § 8 Abs. 2 BBauG, als nicht mehr anwendbar anzusehen.

Die Genehmigung des vorliegenden Bebauungsplanes wird daher unter Bezug auf die §§ 8 Abs. 4 und 4 a Abs. 3 BBauG beantragt. Als dringende Gründe werden

- die erforderliche Korrektur vorhandener städtebaulicher Mißstände (Fehlende Abstufung unterschiedlicher Nutzungen) innerhalb des Geltungsbereiches,
- das dringende Erfordernis der Erweiterung der "Platter Straße" und
- die Notwendigkeit der Schaffung der Rechtsgrundlage zur Erhebung von Erschließungskosten angeführt.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, daß die Gemeinde von der kommunalen Gebietsreform betroffen ist und das Aufstellungsverfahren für den, das gesamte Gemeindegebiet umfassenden Flächennutzungsplan eingeleitet hat und betreibt.

#### Veranlassung

Für einen Großteil des vorliegenden Bebauungsplanes besteht bereits ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1965, an dessen Rechtmäßigkeit jedoch inzwischen Zweifel entstanden. Die neu in Kraft getretene Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und die Novellierung des Bundesbaugesetzes haben die Gemeinde veranlaßt, den Bebauungsplan neu aufzustellen.

Ferner waren die o.g. Gründe ausschlaggebend für die erneute Durchführung des Verfahrens.

#### Ziel und Zweck

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, für seinen Geltungsbereich Festsetzungen zu treffen, die eine geordnete Bebauung und anderweitige Nutzung der Grundstücke sichern, die Rechtsgrundlage für die Durchführung erforderlicher Erschließungsanlagen schaffen und die Anwendung der §§ 127 ff. BBauG ermöglichen.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan eingetretene städtebauliche fehlerhafte Entwicklungen innerhalb der bereits bebauten Bereiche korrigieren und für die Zukunft abschließen.

### Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach § 9 Abs. 7 BBauG i.V.m. Ziff. 13.6 der Planzeichenverordnung in der Planunterlage festgesetzt und wird begrenzt:

- im Osten durch die Wiesbadener Straße (L3027)
- im Norden durch die DB-Strecke Niedernhausen/  
Frankfurt
- im Westen durch die Platter Straße und  
Deußtal
- im Süden, durch die einbezogenen Grundstücke  
Flur 10, Flurstück 373 bis 393 und Flur 17,  
Flurstücke 1/16, 1/17.

### Festsetzung, bauliche- und sonstige Nutzungen

Als Art der baulichen- und sonstigen Nutzung setzt der Bebauungsplan Reines- und Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Grünflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und Verkehrsflächen fest.

Die Flächen unterteilen sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wie folgt:

- ca. 11,74 ha Wohngebiet
- ca. 0,96 ha Mischgebiet
- ca. 2,45 ha Grünflächen einschließlich  
Bachlauf
- ca. 0,01 ha Flächen für Versorgungsanlagen
- ca. 1,82 ha Verkehrsflächen

Insgesamt umfaßt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche von ca. 16,98 ha.

Nachdem bereits für den größten Teil des Bebauungsplanes ein verbindlicher Bauleitplan vorlag, wurden lediglich Gebiete von ca. 0,96 ha als Allgemeines Wohngebiet und 0,45 ha als Mischgebiet zusätzlich festgesetzt. Die festgesetzten Gebietsqualitäten sind entsprechend der BauNVO abgestuft, wobei besonders in Hinblick auf die Erfordernisse des Schallschutzes eine Überarbeitung der Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes erfolgte.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der städtebaulichen Zusammenhänge, erfolgte bei der Überarbeitung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes die Einbeziehung der ehemaligen Pulvermühle und der Grünfläche im Bereich des Theißbaches, der in seinem genehmigten Entwurf übernommen und in einem Teilstück entsprechend ausgebaut wird.

Die in diesem Bereich vorhandenen bzw. neu zu ordnenden Kleingärten werden weitgehend erhalten.

#### Erschließung

Das Gebiet des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im genehmigten Entwurf der Wasserversorgungsanlagen enthalten. Die Wasserversorgung ist sichergestellt. Der Anschluß der Kanalisation an den Gruppensammler des Schwarzbachverbandes ist vorhanden.

Das Abwasser wird über den Sammler der Kläranlage Niedernhausen zugeführt. Die Straßenbaumaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanbereiches sind weitgehend fertiggestellt. Aufgrund der Verkehrsbelastung ist eine Verbreiterung der Platter Straße vorgesehen. Der Ausbau erfolgt nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST).

Kosten

Nachdem das Gebiet weitgehend bebaut und erschlossen ist, entstehen noch folgende Kosten.

- Grunderwerbs- und Ausbaukosten im Bereich Platter Straße	DM 250. 000
- Kosten für die Bachverlegung	DM 300. 000
- Kosten für Wegausbaumaßnahmen	DM 100. 000
- Kosten für die Anlage öffentlicher Grünflächen.	DM 50. 000

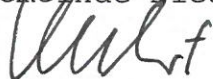
Die Kosten sind durch bereitstehende Haushaltsmittel gedeckt.

Aufgestellt im September 1978

Überarbeitet im Februar 1980

Ergänzt und überarbeitet im August 1980

Der Gemeindevorstand der  
Gemeinde Niedernhausen



Ehrhart  
Bürgermeister