

Bebauungsplan „Am grauen Stein“, 2. Änderung - Begründung -

Gliederung:

1. Veranlassung, Ziele
2. Inhalte der Bebauungsplanänderung
3. Betroffene Fachbelange

1. Veranlassung, Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am grauen Stein“ wurden die zur Deckung des akuten Bedarfs notwendigen Wohnbaugrundstücke ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird derzeit umgesetzt, eine große Zahl der Grundstücke ist inzwischen bebaut. Inhaltlich vereint der Bebauungsplan Flächen zur Bebauung für frei stehende Einfamilienhäuser mit Bereichen, die für bodennah verdichtetes Bauen vorgesehen sind. Zu letzteren hat die Stadt Bad Camberg von verschiedenen Interessenten (Bauträger, Architekten) Bewerberentwürfe eingeholt und vorgestellt bekommen, die unter der gegebenen Zielsetzung mit dem Stichwort „Junges Wohnen“ eine Aufteilung und städtebauliche Gestaltung der Teilgebiete aufzeigten. Hierbei wurde deutlich, dass die ursprünglich vorgesehene Reihenhausbebauung mit gemeinschaftlichen Stellplatzanlagen nicht marktfähig ist. Nach ausführlichen Beratungen wurde beschlossen, von den Festsetzungen des Ausgangsplanes teilweise abzurücken und den Bebauungsplan „Am grauen Stein“ im Bereich „Junges Wohnen“ dahin gehend zu ändern, dass die bisher festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zu Gunsten weiterer Grundstücksflächen aufgelöst werden. Im Übrigen sollen die Festsetzungen in dem Teilbereich an die Bauentwürfe, für die sich die parlamentarischen Gremien in ihren Beratungen ausgesprochen hatten, angepasst werden.

2. Inhalte der Bebauungsplanänderung

Inhaltlich umfasst die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am grauen Stein“ folgende Punkte:

1. Aufgabe der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zu Gunsten weiterer Grundstücksflächen,
2. in Teilen die Heraufsetzung der zulässigen Trauffhöhen, um eine vorgesehene Bebauung mit Gebäuden in Staffelgeschossbauweise zu ermöglichen,

3. Einfügung eines Fußweges und Aufnahme einer Grünflächenfestsetzung am nördlichen Geltungsbereichsrand um sich abzeichnende Konflikte mit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung zu vermeiden,
4. Anpassung von Grundstücksflächen und Baugrenzen im Bereich neu verlegter Kanalleitungen (mit Aufnahme einer Darstellung eines Teilstücks des Kanals und zweier Schächte),
5. für das Flurstück 413 die Rücknahme der Anpflanzungsfläche zum Zwecke einer Grenzbebauung mit einer Garage nebst Zufahrt. Zum Ausgleich der Rücknahme der Pflanzfläche werden die Festsetzungen auf die nördlichen Grundstücksflächen übertragen.

3. Betroffene Fachbelange

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden rechtskräftige Festsetzungen an die Erfordernisse für die Verwirklichung der ausgewählten Gestaltungsentwürfe angepasst. Hierbei bleibt die grundsätzliche städtebaulichen Konzeption „Junges Wohnen“ beibehalten.

Eine Neubewertung der Betroffenheit fachgesetzlicher Anforderungen ergibt sich nur punktuell in Bezug auf den zwischenzeitlich verlegten Kanal. Hier hatte sich in der Erschließungsplanung und deren Umsetzung eine Verschiebung gegenüber den im Ausgangsplan festgesetzten Verkehrsflächen ergeben. Mit der Bebauungsplanänderung werden die tatsächlichen Gegebenheiten einschließlich der Grundstückszuschnitte in dem betroffenen Teilbereich nachvollzogen.

Weitere fachgesetzliche Belange sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Bad Camberg und Linden im Juni 2003