

# Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schöllberg links" der Stadt Bad Vilbel

---

## 1. Vorbemerkungen

Am 03.05.1990 ist der Bebauungsplan "Am Schöllberg links" durch Veröffentlichung in Bad Vilbeler Anzeiger, dem amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Vilbel, rechtsverbindlich geworden.

Im Laufe des Jahres 1990 haben Erkenntnisse aus dem eingeleiteten Umlegungsverfahren und ersten Vorstellungen zur Bebauung des Gesamtgebietes Fragen und Probleme aufgeworfen, die durch eine 1. Änderung des Bebauungsplanes behoben werden sollen.

Nach Rücksprache und auf Empfehlung des Regierungspräsidiums Darmstadt wird die Änderung des Bebauungsplanes nicht nach § 13 BauGB, sondern nach Baugesetzbuch in Verbindung mit dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz durchgeführt.

## 2. Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderung soll eine städtebauliche bessere und optimalere Ausnutzung der zu bildenden Grundstücke gewährleisten.

Damit soll dem erhöhten und dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden.

## 3. Erläuterung der geänderten Teile des Bebauungsplanes

Im mittleren und nördlichen Bereich werden zwei geringfügige Erweiterungen der überbaubaren Flächen vorgenommen, damit zu einem vorliegenden Baukonzept die planungsrechtliche Grundlage geschaffen wird.

Im Nordosten des Geltungsbereiches (zum Gebäude des Amtsgerichts) werden Erweiterungen der Bauflächen vorgenommen, um eine optimalere Ausnutzung des vorhandenen Grund und Bodens zu gewährleisten.

Durch die bessere Ausnutzbarkeit können mehr Baugrundstücke und damit mehr Wohnraum geschaffen werden. Die überbaubare Fläche wird dabei in ihrer Länge auf ca. 52 m vergrößert, was zur Folge hat, daß dort statt der offenen eine geschlossene Bauweise festgesetzt wird. Damit wird eine Reihenhausbebauung möglich gemacht.

Im Südwesten des Plangebietes (im Bereich der Wegeparzelle 341/1) wird die offene durch eine geschlossene Bauweise ersetzt. Hier liegt ebenfalls ein Bauungskonzept vor, welches eine in sich gestaffelte Reihenhausbebauung vorsieht. Die Länge der Reihenhauszeile wird über 50,00 m liegen. Sie soll laut Bauungskonzept jedoch durch überdeckte Carports aufgelockert werden.

Im westlichen Bereich wird die überbaubare Fläche im Bereich der an der B 3 liegenden Grundstücke erweitert und eine Fläche für die Errichtung einer Tiefgarage festgesetzt. Diese Ausweisung dient der optimaleren Ausnutzung von Grund und Boden. Zudem wird die Geschößzahl von zwei auf drei Vollgeschosse erhöht.

Die Festsetzung, nur Reihenhäuser zuzulassen wird teilweise für bisher festgesetzte Bereich aufgehoben. Die Bauweise (Haustyp) wird jetzt nicht mehr näher definiert.

Die textliche Festsetzung, nur Dachgauben bis zu 1/3 der Dachtraufenfänge zuzulassen, wird zwecks besserer Ausnutzung der Dachgeschosse auf die halbe Dachtraufenfänge erhöht.

Die Textfestsetzungen werden hinsichtlich der Ausnutzungsziffern GRZ und GFZ dahingehend erweitert, daß für einzelne Grundstücke eine Überschreitung der festgesetzten Ausnutzungsziffern gewährt werden kann, wenn die Ausnutzungsziffern für das Gesamtgebiet eingehalten werden.

Nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Überschreitung festgesetzt werden.

Hiermit soll einer möglichen Konfliktsituation begegnet werden, wenn Grundstücke als Reihenhausparzellen ausgewiesen werden und

dieser Grundstückszuschnitt in Verbindung mit den vorgeschriebenen Ausnutzungsziffern zu einer Erschwerung in der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen könnte.

#### 4. Auswirkungen der geplanten Änderungen

Durch die vorgenommenen Erweiterungen der Bauflächen soll eine optimalere, städtebaulich sinnvollere und sparsamere Ausnutzung vorhandenen Grund und Bodens erzielt werden (§ 1 BauGB).

Der Wegfall der Festsetzung, nur Reihenhäuser zuzulassen, erweitert die Möglichkeit, auch andere Hausformen im Baugebiet zuzulassen und so z.B. Geschosswohnungsbau zu errichten.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise erfolgt, damit die Möglichkeit geschaffen werden kann, auch Hausgruppen über 50,00 m Länge zuzulassen.

Damit wird, gerade im Südwesten, eine städtebaulich sinnvolle und optimale Ausnutzung der Grundstücke unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließung geschaffen und somit die Möglichkeit geboten, mehr Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Eine etwas stärkere Abriegelung zur angrenzenden "freien" Landschaft wird dadurch zwar geschaffen, doch hat der bisherige Bebauungsplan eine Abriegelung zur angrenzenden Landschaft ebenfalls nicht ausgeschlossen. Der Eingriff wird daher als nicht gravierend und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums als wichtiger angesehen.

Die Festsetzung einer dreigeschossigen Bauweise im Bereich der B 3 orientiert sich an vorhandener Bebauung in diesem Bereich (gegenüberliegende Straßenseite) und schafft zusätzlich die Möglichkeit einer besseren Ausnutzung des Grundstückes und eine bessere Abgrenzung des gesamten Baugebietes zur B 3.

#### 5. Sonstiges

Ansonsten wird auf die Begründung zum Bebauungsplan "Am Schöllberg links" verwiesen, die, sofern sie nicht durch diese ergänzt bzw. ersetzt wird, weiterhin Gültigkeit hat.