

Begründung

**zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung
Nr. 1/85 „Länger Weg I“
in der Gemarkung der Stadt Kelsterbach
in der Fassung vom Jahr 2003 (1. Änderung)**

Inhaltsverzeichnis

- 1. Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes 1/85**
- 2. Rechtsgrundlage der Änderung des Bebauungsplanes**
- 3. Der Bereich der Änderung des Geltungsbereiches des alten Bebauungsplanes**
- 4. Art der Nutzung des geänderten Bereiches**
- 5. Versorgungsleitungen**
- 6. Grünplanung**
- 7. Flächenbilanz mit Plandarstellung des Änderungsbereiches**

Stand 23.05.2003

ASAD
Arbeitsgemeinschaft Städtebau + Architektur Darmstadt
Dr.-Ing. Thomas Heinrich
Heinrich-Delp-Straße 61, 64297 Darmstadt
Tel. 06151-951 888 0

1. Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes 1/85

Der Bebauungsplan Länger Weg I 1/85 wurde am 8.12.1989 rechtskräftig als Satzung beschlossen, die Bebauungspläne Länger Weg II und III am 09.11.2001. Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Länger Weg I und Länger Weg II liegen unmittelbar nebeneinander.

Im Bereich der Flurstücke 1322 (Gladiolenweg), 1321 und 1303 des aktuellen Katasterplans liegen jedoch Teile dieser Flurstücke weder im einen noch im anderen Geltungsbereich. Diese Teil-Flurstücke sind zwar als Verkehrsfläche (1322) und als Wohnbauflächen (1321 und 1303) genutzt, aber von keinem Bebauungsplan überplant.

Um diesen Mangel zu beseitigen, wird der Bebauungsplan Länger Weg I 1/85 geändert.

2. Rechtsgrundlage der Änderung des Bebauungsplanes

Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist nur der Änderungsbereich des alten Planes. Der alte Bebauungsplan bleibt mit Ausnahme des geänderten Bereiches rechtskräftig. Die Rechtsgrundlagen für den Bestand des alten Bebauungsplanes werden nicht geändert.

Die Flächenergänzung und Nutzungsumwidmung des Bebauungsplanes wird auf der aktuellen Rechtsgrundlage des BauGB in der Fassung vom 27.8.1997 (BGBl. I, S. 2141) und der PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I, 1991, S. 58) festgesetzt.

Der Bereich der Planänderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt, genehmigt vom Hess. Min. d. Inneren am 31.3.1987 mit Planstand vom 31.3.2002. Er ist als Wohnbaufläche Bestand ausgewiesen.

3. Der Bereich der Änderung des Geltungsbereiches des alten Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1/85 wird um Teilflächen der Flurstücke 1322 (Fläche 1), 1303 (Fläche 2) und 1321 (Fläche 3) erweitert. Es handelt sich um eine Fläche von ca. 228,5 qm.

Ein anderer Teilbereich des Flurstücks 1322 (Fläche 4) innerhalb des Geltungsbereiches des alten Bebauungsplanes „Länger Weg I“ wird umgenutzt.

4. Art der Nutzung des geänderten Bereiches

Der größte Teil des Ergänzungsbereiches ist als Verkehrsfläche des Gladiolenweges festgesetzt. Der Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes, der als Verkehrsfläche festgesetzt ist, hat eine Fläche von 215,5 qm (Fläche 1).

Ein kleiner Teilbereich (Fläche 4) der Parzelle 1322, der im alten Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage, festgesetzt war und derzeit bereits als Verkehrsfläche ausgebaut ist, wird zur Verkehrsfläche umgewidmet. Bei dieser Umwidmung handelt es sich um eine Fläche von ca. 10 qm.

Ein kleiner Teilbereich der Parzelle 1321 (Fläche 3) wird derzeit schon als Wohngebietsfläche genutzt und ist mit dieser Bebauungsplanänderung nun entsprechend als WA-Gebiet festgesetzt. Bei diesem kleinen Ergänzungsbereich handelt es sich um eine Fläche von ca. 12,5 qm.

Ein weiterer kleiner Teilbereich der Parzelle 1303 (Fläche 2) wird derzeit schon als Wohngebietsfläche genutzt und ist entsprechend als WA-Gebiet festgesetzt. Bei diesem kleinen Ergänzungsbereich handelt es sich um eine Fläche von ca 0,5 qm.

Die Erschließung der Parzelle 1303 war im alten Bebauungsplan 1/85 nicht gesichert.

Die tatsächlich gebaute Erschließung „Gladiolenweg“ ermöglichte diese Erschließung, war aber durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich nicht abgedeckt. Die Änderung des Bebauungsplanes sichert planungsrechtlich den realisierten Straßenausbau und damit die Erschließung der Parzelle 1303. Für den Stellplatzbedarf dieser bebauten Parzelle ist – wie im alten Bebauungsplan – die gleiche Fläche auf dem Grundstück ausgewiesen.

Die Ausweisung der Stellplatzfläche der Nachbarparzelle 1321 ist – wie im alten Bebauungsplan – ohne Veränderung festgesetzt.

5. Versorgungsleitungen

Im Gladiolenweg liegen folgende Versorgungsleitungen:

- eine Gasleitung DN 100
- Stromversorgungsleitungen
- Telefonleitungen
- Abwasserkanal DN 300
- Wasserversorgungsleitung DN 100

6. Grünplanung

Wegen der Zwänge für die Bebauung der Parzelle 1303 wird auf Festsetzungen zur Begrünung des Grundstücks verzichtet.

Auf den öffentlichen Grünflächen der Flurstücke 1301 und 1323 wird auf die Festsetzung der Reihenpflanzungen von Bäumen und Sträuchern teilweise verzichtet, um den Zusammenhang mit der direkt angrenzenden öffentlichen Grünfläche des neuen Bebauungsplangebietes Länger Weg II zu ermöglichen, die die kleinen, verstreuten Grünflächen des Gebietes Länger Weg I zu einem zusammenhängenden, „grünen Band“ zusammenfassen wird.

7. Flächenbilanz

(Fläche 1)	Verkehrsfläche, neu:	215,5 qm
(Flächen 2+3)	WA-Flächen, neu:	13,0 qm
(Flächen 1+2+3)	Flächenvergrößerung des Geltungsbereiches, gesamt:	<hr/> 228,5 qm
(Fläche 4)	Umwidmung öffentlicher Grünfläche in Verkehrsfläche:	10,0 qm