Fertigung...3...
Anlage.....1.....
Blatt.....1.....

Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Dautenstein“

Der Bebauungsplan „Dautenstein“ weist auf dem Grundstück Flst.-Nr. 46 eine Gemeinbedarfsfläche aus, die dem Bau eines Kindergartens vorbehalten ist. Im südlichen Bereich ist noch die Nutzung für eine Garage und eine Trafostation vorgesehen. Im westlichen Bereich ist die Bebauung mit einem Doppelhaus vorgesehen, während im nördlichen Bereich Restflächen den privaten Grundstücken entlang der Luisenstraße zugeordnet sind. Der Grundstückseigentümer hat vorgeschlagen, die Nutzung der Flächen zu tauschen und die Wohnbebauung (2 Einzelhausplätze) im östlichen Bereich anzuordnen und den westlichen Bereich als Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ auszuweisen.

Auf die Vorbehaltsfläche „Kindergarten“ kann nicht verzichtet werden, da alle Kindergärten in Seelbach vom einem kirchlichen Träger (Kath, Pfarrgemeinde) bzw. einem freien Träger (Bezirksverband der Arbeitwohlfahrt) geführt sind. Würde ein solcher Träger den Kindergartenbetrieb einstellen, fällt die gesetzliche Verpflichtung zur Bereitstellung von Kindergartenplätzen direkt auf die Gemeinde zurück.

Die Planänderung hat folgende Vorteile: Das Gelände im westlichen Bereich ist nahezu eben, was sich günstig auf die Baukosten und die Gestaltung der Außenanlagen für einen möglichen Kindergarten auswirkt. Die Beeinträchtigungen durch die Geräusche des Kindergartenbetriebes werden wegen der weniger exponierten Lage nicht so weit getragen als am bisherigen Standort. Der Kindergarten kann sowohl hinsichtlich der Nutzung im Gebäude, als auch im Freigeländebereich südlich orientiert werden, was eine Besonnung der Gruppenräume auch im Winter ermöglicht.

Anstelle eines Doppelhauses sind zwei Einzelhäuser in leichter Hanglage möglich. Die Lage weist eine sehr gute Wohnqualität auf. Die Flächen für die Erschließung einschl. der öffentlichen Parkplätze sind durch die geänderte verkehrsberuhigte Straßenführung reduziert, was zu Kosteneinsparungen führt. Die teilweise recht großzügigen Reststreifen wurden zugunsten des Freigeländes für den Kindergarten reduziert. Sollte am Erwerb dieser Geländestreifen kein Interesse bestehen, kann das Gelände beim Freigelände für den Kindergarten verbleiben.

Diese Änderungen gegenüber der bisherigen Planung führen zu einer wesentlich besseren flächensparenderen Gesamtnutzung des Geländes, was den raumordnerischen und städtebaulichen Zielen des Bauplanungsrechts entgegen kommt. Der Energieversorger hat mitgeteilt, dass auf die Trafostation verzichtet werden kann, weshalb es möglich ist, dem Reihenhausgrundstück auf Flst.-Nr. 47/2, welches bis zur Grundstücksgrenze bebaut ist, einen 4 m breiten Grundstücksstreifen zuzuordnen.

Die Bebauungsvorschriften werden nicht geändert. Die Baufenster sind den geänderten Grundstückseinteilungen angepasst. Für die Bebauung der Gemeinbedarfsfläche gelten wie bisher die Festsetzungen der Nutzungsschablone Ziff. 21, für die Wohnbebauung gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone Ziff. 22. Da sich an der Gesamtnutzung des Geländes (Gemeinbedarf/Wohnen) keine Änderung ergibt, sind Grundzüge der Planung nicht berührt, weshalb die Planänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgt. Der nach § 2a des BauGB in der Fassung vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1559) vorgesehene Umweltbericht ist aus diesem Grund gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Seelbach, den 13.09.2004

Der Bürgermeister: