

Betr.: 13. Änderung des Bebauungsplanes "Weststadt" für das Teilgebiet Schlesierweg 27 u. Stettiner Straße 24 (Flur 61, Flstck. 23/2, 23/7, 23/8, 31/1, 19-21 u. 16)

Begründung:

Der im Jahre 1970 rechtswirksam gewordene Bebauungsplan "Weststadt" sieht für das im Betreff genannte Teilgebiet eine 3 u. 4-geschossige Blockbebauung im Abstand von 40 m zur Bundesautobahn A 671 vor. Wegen der durch die Autobahn entstehenden Lärminmissionen ist eine Bebauung des Grundstücks bisher unterblieben. Der vorhandene Lärmschutzwall entlang der im Einschnitt liegenden Autobahn ist nur für Gebäude bis zu 2 Geschossen wirksam.

Die Änderung des Bebauungsplanes zielt auf eine 2-geschossige Bebauung mit Familienhäusern auf Einzelgrundstücken mit aufgeklappten Satteldach und 27 Grad Neigung. Bei einer Gesamtfläche des Änderungsgebietes von 2.947 m<sup>2</sup> ergibt sich ohne Berücksichtigung der Garagen eine bebaute Fläche von 610,48 m<sup>2</sup> oder GRZ 0,207. Die tatsächliche Geschosßflächenzahl beträgt 0,414 und bleibt damit ebenfalls unter der festzusetzenden von 0,8.

Entsprechend der Stellplatzsatzung vom 19.10.1979 sind für die geplanten Einfamilienhäuser je eine Garage und ein Stellplatz, für das Zweifamilienwohnhaus 2 Garagen und 1 Stellplatz vorgesehen.

Im Vergleich zur bisher vorgesehenen Bebauung mit mind. 14 Wohnungen wird die Bebauungsplanänderung mit 8 Wohneinheiten eine geringere Grundstücksbelastung erzielt. Darüber hinaus stellt eine 2-geschossige Bebauung einen gestalterisch vorteilhaften Übergang von der eingeschossigen Bauweise im Norden zur 3-4-geschossigen Bebauung im Südosten dar.

Der vorhandene Lärmschutzwall sorgt für eine Abschirmung von den unzumutbaren Lärmeinwirkungen durch die Autobahn.

Die Eigentümer der dem Änderungsgebiet benachbarten Grundstücke haben durch schriftliche Erklärungen der Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt. Die Träger öffentl. Belange sind zur Stellungnahme nach § 13 BBauG. aufgefordert worden.

Die Bauaufsichtsbehörde des Main-Taunus-Kreises hat die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens bestätigt.

Die äußere Erschließung der Grundstücke ist gesichert. Die innere Erschließung ist Sache des Bauherren. Der Stadt entstehen keine Erschließungskosten.

Hochheim am Main, den 02.10.1980  
-III-Ost/mw-

Der Magistrat

gez. Gensch

(Gensch)  
Bürgermeister