

Gemeinde Weilrod, Ortsteil Altweilnau

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan „Neuerborn“ 1. Bauabschnitt - 1. Änderung**

Planstand: 14.04.2022

**Entwurf**

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

Dipl. Ing. (FH) Ivonne Linne, Architektin AKH

## 1 Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan „Neuerborn“ 1. Bauabschnitt wurde am 29.10.2020 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Weilrod als Satzung beschlossen und erlangte durch Bekanntmachung am 19.12.2020 seine Rechtskraft. Für den Teilbereich Allgemeines Wohngebiet WA 2 wurde die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf vier bis sechs Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt. Im Frühjahr 2022 kam ein Investor auf die Gemeinde mit dem Wunsch zu, die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Einzelhaus auf 10 bis 12 Wohneinheiten zu erhöhen, um der Nachfrage nach Wohnungsgrößen von durchschnittlich rund 90 m<sup>2</sup> bzw. einem Angebot der Wohnungsmischung mit Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, alle barrierefrei, gerecht werden zu können.

Dies macht die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neuerborn“ 1. Bauabschnitt erforderlich.

Die aktuelle Marktsituation am Wohnungsmarkt steht vor den Herausforderungen der veränderten Förderlandschaft, stark steigender Material- und Transportkosten und den steigenden Zinsen. Mit den zusätzlichen Wohneinheiten können optimale und bedarfsgerechte Wohnungszuschnitte für alle Generationen geboten werden und dabei die Kosten bezogen auf die einzelne Wohneinheit reduziert werden, eine wirtschaftlichere Konzeption wird ermöglicht. Gleichzeitig erhöht sich dadurch die Dichte der Wohneinheiten:

Im städtebaulichen Gesamtkonzept für den 1. und 2. Bauabschnitt sind rd. 80 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser sowie drei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser geplant. Der 1. Bauabschnitt beinhaltet dabei 53 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser und die drei Grundstücke für Geschosswohnungsbau, wobei von einer rd. 20 %igen Ausnutzung durch Doppelhäuser ausgegangen wird. Unter der Annahme, dass – außer bei den Doppelhäusern – überwiegend zwei Wohneinheiten je Gebäude (hierzu zählen auch Einliegerwohnungen) und nun **zwölf Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus** realisiert werden, entstehen somit rd. 142 Wohneinheiten. Bei einem Bruttowohnbauland von rund 48.250 m<sup>2</sup> kann nun eine Dichte von rd. 29 WE/ha nachgewiesen werden, also eine Erhöhung um rund drei Wohneinheiten je Hektar.

Nach dem Beurteilungsmaßstab der Regionalplanung befindet sich das Plangebiet innerhalb des ländlichen Siedlungstyps, in dem 25 bis maximal 40 Wohneinheiten pro ha Bruttowohnbauland zu realisieren sind. Die oberen Werte dürfen nicht überschritten werden. Die prognostizierte maximale Baudichte bezogen auf die Bruttowohnbaulandfläche mit 29 WE/ha liegt somit weiterhin unter der Obergrenze des Regionalplans von 40 WE/ha. Die Ziele der Raumordnung werden insofern nicht berührt.

Mit der Erhöhung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Einzelhaus im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 geht eine höhere Ausnutzung der Wohnbauflächen einher. Sie ist im Sinne der gerade aktuell vom Gesetzgeber aufgerufenen Ziele der Schaffung von Wohnraum im Zusammenhang mit Nachverdichtungs- und Aufstockungsmaßnahmen im Innenbereich.

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neuerborn“ 1. Bauabschnitt gelten unverändert fort.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Mit dem hier vorliegenden Entwurf wird die 1. Änderung des 1. Bauabschnittes des Bebauungsplans dargestellt, die sich auf das Teilbaugelände WA 2 beschränkt. Dieses umfasst das Flurstück 229, Flur 1, in der Gemarkung Altweilnau mit einer Größe von 4.107 m<sup>2</sup>.

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



genordnet, ohne Maßstab

### 3 Verfahren

Da die geplanten Änderungen weder Außenwirkung entfalten noch die Grundsätze der Planung berühren, wird eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Am Steinweg“ auf der Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt.

### 4 Inhalt und Festsetzungen

Die folgende Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Neuerborn“ 1. Bauabschnitt wird geändert:

Rechtskräftige Festsetzung:

#### 5 **Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

*Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind in Einzelhäusern und Doppelhaushälften je 2 Wohnungen zuzüglich einer Einliegerwohnung zulässig, im WA 2 sind je Wohngebäude 4 bis maximal 6 Wohnungen zulässig.*

*Der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf müssen jeweils auf dem Grundstück gesichert sein. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus sowie die Doppelhaushälfte. die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.*

Änderung:**5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind in Einzelhäusern und Doppelhaushälften je 2 Wohnungen zuzüglich einer Einliegerwohnung zulässig, im WA 2 sind je Wohngebäude 6 bis maximal 12 Wohnungen zulässig.

Der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf müssen jeweils auf dem Grundstück gesichert sein. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus sowie die Doppelhaushälfte. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die eingriffsbestimmenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert übernommen. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neuerborn“ 1. Bauabschnitt ausschließlich bestehendes Baurecht modifiziert.

Abb. 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Neuerborn“ 1. Bauabschnitt – Auszug –



## **5 Beteiligung**

Als Vorhabenträgerin und Eigentümerin des Flurstückes 229 und der Verkehrsflächen ist die Gemeinde Weilrod, und als Genehmigungsbehörde ist der Kreisausschuss des Hochtaunuskreises berührt. Die von der Planung Berührten sind informiert, die Abstimmung erfolgt kurzfristig. Die Beteiligungsnachweise sollen bis zur Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vorliegen.

aufgestellt:

aufgestellt: