

# Begründung

**zum Entwurf zur Aufhebung des Beschlusses zur Aufstellung  
des Bebauungsplans „Medenbach-Ortsmitte“  
im Ortsbezirk Medenbach  
nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

## **Inhalt**

<b>I</b>	<b>EHEMALIGE PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Planungsziele</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Bisheriger Verfahrensverlauf</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Weitere Vorgehensweise</b>	<b>4</b>

## **I EHEMALIGE PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE**

### **1 Ehemalige Planungsziele**

Das städtebauliche Planungsziel war der Erhalt der alten Dorfstruktur mit maßvoller Nachverdichtung und Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude sowie die Errichtung von einer die Ortslage abrundenden Bebauung in den Randbereichen. Damit verbunden sollten eine Ergänzung der Erschließung im Bereich der geplanten Bebauung sowie eine Neuordnung der Freiflächen im Westen sein.

Die geplanten Bauflächen sind vorwiegend im Osten und Westen des alten Ortskernes angeordnet und nehmen bisher weitgehend unbebaute, als Gärten und Weiden genutzte Grundstücksflächen in Anspruch. Ohne die Schaffung von Planungsrecht wäre eine Bebauung entlang der Straße Alt Medenbach sowie am westlichen Ortsrand nicht möglich.

Des Weiteren ist anzumerken, dass bereits Baugenehmigungen für die rückwärtige Bebauung der Fritz-Erler-Straße im Vorgriff auf die zu erwartende Rechtskraft des Bebauungsplans in 2004 und die geplante Festsetzung der Straße „Alt Medenbach“ als Erschließungsstraße erteilt wurden.

Mit diesem neuen Bebauungsplan sollten Teilbereiche des Bebauungsplans „Am Kirschenberg“ der damals noch selbständigen Gemeinde Medenbach aus dem Jahre 1963 erfasst und überplant werden. Des Weiteren sollte der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sommerstraße“ aus dem Jahre 1966 sowie dessen 1. Änderung aus dem Jahre 1986 überplant werden.

Die ehemaligen Planungsziele werden aufgegeben.

### **2 Lage des ehemaligen Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**

Medenbach liegt am östlichen Rand des Wiesbadener Stadtgebiets. Nördlich grenzt die Gemarkung Auringen, im Westen die Gemarkungen Kloppenheim und Igstadt mit dem Talzug des Wickerbachs und südlich die Gemarkung Breckenheim an den seit 1977 zu Wiesbaden gehörenden Ortsteil Medenbach. In ca. 300 m Entfernung östlich vom Ortskern in Nord-Süd-Richtung verläuft die Bundesautobahn (BAB) A3. Naturräumlich wird das Planungsgebiet von der Vortaunuslandschaft des Eppsteiner Horstes mit seiner Grundeinheit „Medenbach-Riedel“ bestimmt, ein Höhenrücken, der sich östlich der BAB A3 von Nord nach Süd laufend bis nach Breckenheim erstreckt. An den östlichen und westlichen Hängen dominieren forstliche Nutzungsformen, während im Talraum - mit Ausnahme der Siedlungen - Streuobstwiesen, Ackerbau und Grünlandnutzung vorherrschen. Das Ortsbild wird vor allem durch die Topographie bestimmt. Die Lage des Ortskerns am Hang, zum Medenbach hin abfallend, lässt die Bebauung fast vollständig in der Senke verschwinden, so dass der historische Ortskern von der Landesstraße kaum wahrnehmbar ist.

Der Geltungsbereich liegt überwiegend in der Flur 1 der Gemarkung Medenbach. Das Plangebiet wird begrenzt im Westen durch die L 3028, im Norden durch die Straße „Am Sportfeld“ und die Verbindungsstraße zwischen L 3028 und Hockenbergerstraße. Im Osten durch den Wirtschaftsweg „Alt Medenbach“ und im Süden durch die geplante Wildsachsener Straße (L 3018).

### **3 Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Regionalplan Südhessen**

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Planbereich als Siedlungsbereich Bestand dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nach §1 (4) BauGB. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

#### **3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Die zur Abrundung vorgesehenen Flächen am westlichen und östlichen Ortsrand Medenbachs sind bereits als Wohnbau-, bzw. gemischte Bauflächen dargestellt. Damit sind die Voraussetzungen nach § 8 (2) BauGB, nachdem der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss, gegeben. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

#### **3.3 Landschaftsplan der LH Wiesbaden**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist ein Landschaftsplan gem. § 4 HeNatG (Hessisches Naturschutzgesetz) erarbeitet worden. Die Ziele und die erforderlichen Maßnahmen der Landschaftsplanung sind in den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen nach § 9 BauGB integriert.

### **4 Bisheriger Verfahrensverlauf**

Aufstellungsbeschluss	03.09.1981
Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB	13.11.1996
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB	18.08.1999
Teilungs-, Ergänzungs- und Offenlagebeschluss	12.12.2002
Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB	14.02.2003
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	25.02.2003
Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB	19.06.2008
Teilungs- und Offenlagebeschluss	14.05.2009
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	03.06.2009
Eingeschränkte Beteiligung	30.11.2009
Erneuter Offenlagebeschluss	17.02.2011

Der Satzungsbeschluss wurde für Ende Dezember 2013 vorgesehen, aufgrund des öffentlichen Drucks im Ortsbeirat und im Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr wurde die Sitzungsvorlage aus dem Sitzungszug genommen.

### **5 Weitere Vorgehensweise**

Das Stadtplanungsamt empfiehlt daher die Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens.

Stattdessen soll die Verwirklichung der ehemaligen Planungsziele durch andere Maßnahmen erreicht werden.

### **Sicherung des Ortskerns durch Erhalt der alten Dorfstruktur**

- Gestaltungsfibel
- Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB (Stadtbildsatzung) analog Auringen und Kloppenheim

### **Neubauggebiet westlich der Neufeldstraße**

Aufstellung eines kleinen räumlichen Bebauungsplans unter Mitwirkung aller Betroffener Eigentümer mit städtebaulichem Vorvertrag und Vertrag zur Kostenübernahme.

### **Neubauggebiet östlich des Wirtschaftswegs Alt-Medenbach**

Keine weitere Planungstätigkeit ohne Initiative der Eigentümer