

ERLÄUTERUNGEN
ZUR ZWEITEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG
FÜR DEN BEREICH

„JOHANNESWIESE“

DER GEMEINDE HOHENSTEIN
ORTSTEIL BREITHARDT

STAND Februar 2005

1. Anlass der Änderung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert.

Der konkrete Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Nachfrage nach Bauland für die Errichtung eines Gewerbebetriebes im Ortsteil Breithardt, der Gemeinde Hohenstein.

Ein in Hohenstein angesiedeltes Unternehmen stellt den Antrag auf Erwerb einer gewerblich nutzbaren Fläche in der Größe von ca. 4.000 qm.

Der Unternehmer beantragt hier die Realisierung und Zusammenführung von Vertrieb und Montage kosmetischer Geräte und Produkte. Zur Zeit finden Produktion, Montage und der Vertrieb im Wohnhaus sowie an unterschiedlichen Orten im In- und Ausland statt.

Die grobe Planung der Baumaßnahme sieht zunächst Verkaufs- und Schulungsräume, in der Endausbaustufe ein Bürogebäude und zwei Hallen für Montage und Versand vor. Die Anzahl der Beschäftigten soll von 4 auf 12 Personen ansteigen.

Diese Maßnahme dient der Förderung und Ansiedlung heimischer Betriebe. Gleichzeitig ermöglicht sie eine Verbesserung der Beschäftigtenzahlen in Hohenstein.

Für die Umsetzung dieses Bauvorhabens stehen in Hohenstein keine anderen Flächen zur Verfügung.

Zur Durchführung der geplanten Maßnahme ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die derzeit als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesene Fläche umfasst ca. 3.000 qm.

Die geplante Änderung der baulichen Nutzung wurde in den zugehörigen, beigefügten Planunterlagen entsprechend dargestellt.

2. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der zu ändernde Bereich umfasst ca. 5.400 qm und liegt am nördlichen Ortsrand von Breithardt.

Angrenzende Nutzungen:

nördlich:	Landschaftsschutzgebiet
südlich:	Landesstrasse / anschließendes Baugebiet
östlich:	Mischgebiet
westlich:	Mischgebiet

Aktuelle Nutzung:

Das an die Landesstrasse (Langgasse) angrenzende Teilstück des Gebietes ist derzeit als „Gemischte Baufläche“ (M) ausgewiesen. Der restliche Bereich gehört zum Umfang eines Landschaftsschutzgebietes und dient als Weidefläche.

Geplante Maßnahmen:

- Es erfolgt ein Teilausgleich direkt innerhalb des Planungsgebietes, z. Bsp. durch Begrünung von Flachdächern.
- Der begradigte Bachlauf wird wieder renaturiert.
- Die derzeitige Weidefläche wird als Ausgleichsfläche herangezogen.
- Im geplanten Bereich befindet sich teilweise unverwertbarer Oberboden.
Parkplatz: Asphaltdecke mit entsprechenden frostsicheren Unterbau aus Kiessand.

Dieser unverwertbare Oberboden wird im Zuge der Baumaßnahme ordnungsgemäß entsorgt.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Breithardt

Flur 59, Flurstücke: 83/1 tlw. (Wegeparzelle), 86 tlw., 87 tlw., 90 tlw. (Wegeparzelle), 91/1, 92/1, Flur 60, Flurstück 55/1,

3. II. Flächennutzungsplanänderung

Für das vorgesehene Planungsgebiet besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vom 23. Dezember 2004.

Die derzeitige Festsetzung schreibt den südlichen Bereich des Planungsgebietes als „Gemischte Baufläche“ vor. Der restliche Bereich gehört zum Umfang eines festgesetzten Landschaftsschutzgebietes und dient derzeit als Weidefläche.

Die neue Planung sieht vor, den Geltungsbereich in ein „Gewerbegebiet“ (GE) umzuwandeln.

Auf Grund einer Vergrößerung des Geltungsbereiches muss eine Verlegung der bestehenden, festgelegten Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Rhein – Taunus“ stattfinden.

Ein entsprechender Antrag auf Grenzbereinigung des Landschaftsschutzgebietes Rhein-Taunus wurde seitens der Gemeinde Hohenstein gestellt.

4. Ausgleich

Als Ausgleich nach § 1a BauGB für den derzeit als Weidefläche genutzten Bereich werden folgende Maßnahmen dargestellt und festgesetzt.

- Es erfolgt ein Teilausgleich direkt innerhalb des Planungsgebietes, z. Bsp. durch Begrünung von Flachdächern.
- Der begradigte Bachlauf wird wieder renaturiert.
- Die derzeitige Weidefläche wird als Ausgleichsfläche herangezogen.