

Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Anspach

**Begründung zur 4. Änderung
des Bebauungsplanes
„Am Belzbecker“**

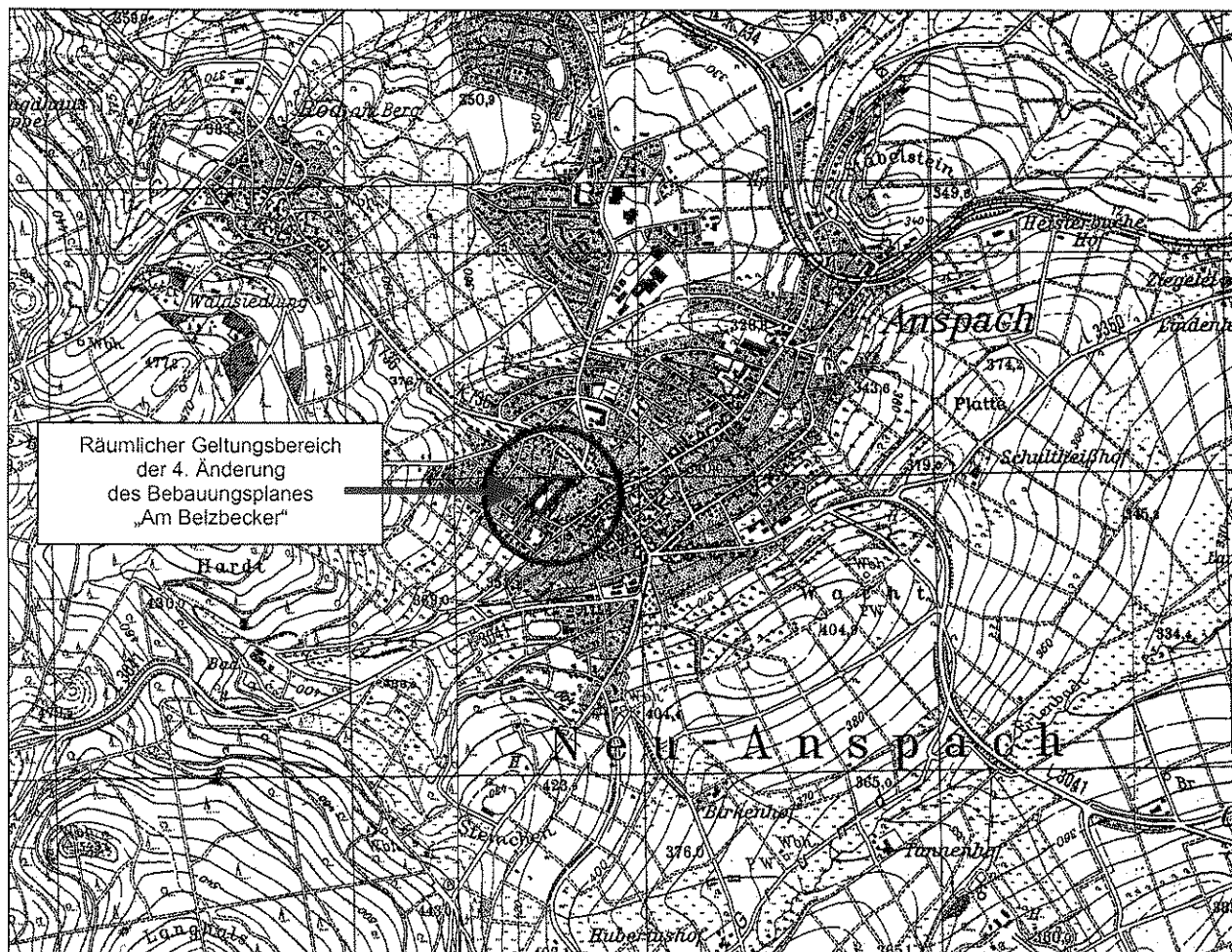
Planstand 02.02.2004

Satzung

Bearbeitet:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Übersicht



genordet, ohne Maßstab

Inhalt

1. Veranlassung und Planziel
2. Festsetzungen und Änderungen
3. Flächennutzungsplan
4. Naturschutz und Landschaftspflege
5. Erschließung und Versorgung

1. Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan „Am Belzbecker“ von 1971 ist bereits weit gehend vollzogen. Bis auf einen flächenmäßig untergeordneten Teilbereich im Nordosten des räumlichen Geltungsbereiches ist der Bereich entsprechend der ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung („Reines Wohngebiet“ bzw. teilträumlich „Besonderes Wohngebiet“) vornehmlich mit Wohngebäuden bebaut.

Die östlich anschließende und als Mischgebiet ausgewiesene Fläche wurde durch eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen. Der Gewerbebetrieb auf dem Grundstück Flst. Nr. 70/4 wurde jedoch aufgegeben, das gesamte Grundstück steht somit für eine neue Nutzung zur Verfügung.

Um städtebaulichen Fehlentwicklungen z.B. im Hinblick auf eine dem Gebietscharakter entgegenstehende übermäßige Verdichtung entgegenwirken zu können, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu-Anspach in ihrer Sitzung am 12.05.2003 beschlossen, den Bebauungsplan für den als Mischgebiet ausgewiesenen Teilbereich zu ändern.

Es handelt sich hierbei formal um die 4. Änderung. Eine Übersicht über die bisher erfolgten Änderungen gibt die folgende Aufstellung:

- Gegenstand der 1. Änderung, rechtskräftig seit 1975, war die Erweiterung der bebaubaren Fläche Flst. 17/2 (jetzt 17/3). Die Änderung erfolgte in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.
- Gegenstand der Änderung vom 13.06.1983 (1a) war die Aufhebung der Festlegung „Fußweg“ Am Belzbecker (Flst. 39/5). Die Änderung erfolgte in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.
- Gegenstand der Änderung vom 30.01.1989 (1b) war die Reduzierung der Wegeparzelle Flst. 9/2 von 8,00m auf 5,50m. Die Änderung erfolgte in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.
- Gegenstand der 2. Änderung vom 04.07.1995 war die teilträumliche Umwandlung von WR (Reines Wohngebiet) in WB (Besonderes Wohngebiet) sowie die Einbeziehung der Abrundungssatzung am Ende des Hunoldstaler Weges.
- Gegenstand der 3. Änderung von 1998 war die Aufnahme eines Baufensters am Ende der Heinrich-Heine-Straße.

Planziel der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes war im Entwurf die teilträumliche Umwidmung des im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Belzbecker“, Planstand 27.07.1995, ausgewiesenen Mischgebietes in ein Reines Wohngebiet Wohngebiet und die Modifikation des Maßes der baulichen Nutzung sowie eine Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen. Ferner werden die angrenzenden Wege in den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung aufgenommen um die verkehrliche Erschließung gleichermaßen zu ordnen wie auch sicherzustellen.

Entsprechend der in der Stellungnahme vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Wiesbaden vom 06.01.2004 vorgebrachten Anregungen im Hinblick auf ggf. auftretende immissionsschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit dem benachbarten MI wurde das Teilbaugbiet der lfd. Nr. 2 von Reines Wohngebiet (WR) in Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewidmet und erhält die lfd. Nr. 5 in der Nutzungsmatrix. Den betroffenen Bürgern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben, weitere Träger öffentlicher Belange wurden von der Änderung nicht berührt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Die BauNVO gestattet für ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Allgemeines Wohngebiet einen, gegenüber einem dem Wohnen dienenden Reinen Wohngebiet erweiterten Zulässigkeitskatalog von Nutzungen, gleichwohl wird der Schutzgegenstand „Wohnen“ auch hierbei besonders gewürdigt.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Belzbecker“ von 1971 sowie der 1 bis 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden ausschließlich nachrichtlich in die Plankarte zum Bebauungsplan aufgenommen. Die sonstigen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften der rechtskräftigen Bebauungspläne gelten unverändert fort.

2. Festsetzungen und Änderungen

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Belzbecker“ wird im Norden durch den *Hohlweg* und im Süden durch den *Johanniswiesenweg* begrenzt. Nordwestlich verläuft ein im rechtskräftigen Bebauungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesener, jedoch nur rd. 2,0m breiter und als Fußweg genutzter Weg. Der Weg dient u.a. der Erschließung des geschützt im Anschluss an die Gärten der umliegenden Bebauung angelegten Spielplatzes. Die Umgebung ist durch Wohnnutzung geprägt. Die äußere Erschließung ist Bestand.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Belzbecker“ festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird im nordwestlichen Teilbereich (Teilbaugebiet der lfd. Nr. 5) des Grundstücks von Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO in Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO umgewidmet und entspricht somit sowohl der geplanten Nutzung (s.u.) die eindeutig wohnbezogen ist wie auch der in der Umgebung realisierten Bebauung.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung reduziert sich die im Teilbaugebiet der lfd. Nr. 5 max. zulässige Grundflächenzahl von der i.S. des § 17 BauNVO für Mischgebiet max. zulässigen Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 auf GRZ = 0,3. Für das Teilbaugebiet der lfd. Nr. 4 gelten nach wie vor die i.S. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für Mischgebiete.

Die max. zulässige Geschossflächenzahl wird im Teilbaugebiet der lfd. Nr. 5 analog zurückgenommen (vgl. unten stehende Übersicht). Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bleibt gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unverändert.

Die einzelnen Festsetzungen stellen sich in der Gegenüberstellung wie folgt dar:

	Bebauungsplan „Am Belzbecker“ von 1995	Bebauungsplan „Am Belzbecker“ 4. Änderung Teilbaugebiet lfd. Nr. 5	Bebauungsplan „Am Belzbecker“ 4. Änd. Teilbaugebiet lfd. Nr. 4
Art d. baul. Nutzung	Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO	Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO	Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO
Maß d. baul. Nutzung	i.S § 17 BauNVO für MI max. GRZ = 0,6 und GFZ = 1,2		i.S § 17 BauNVO für MI max. GRZ = 0,6 und GFZ = 1,2
Grundflächenzahl	GRZ = -	GRZ = 0,3	GRZ = -
Geschossflächenzahl	GFZ = -	GFZ = 0,6	GFZ = -
Zahl d. Vollgeschosse	Z = II	Z = II	Z = II

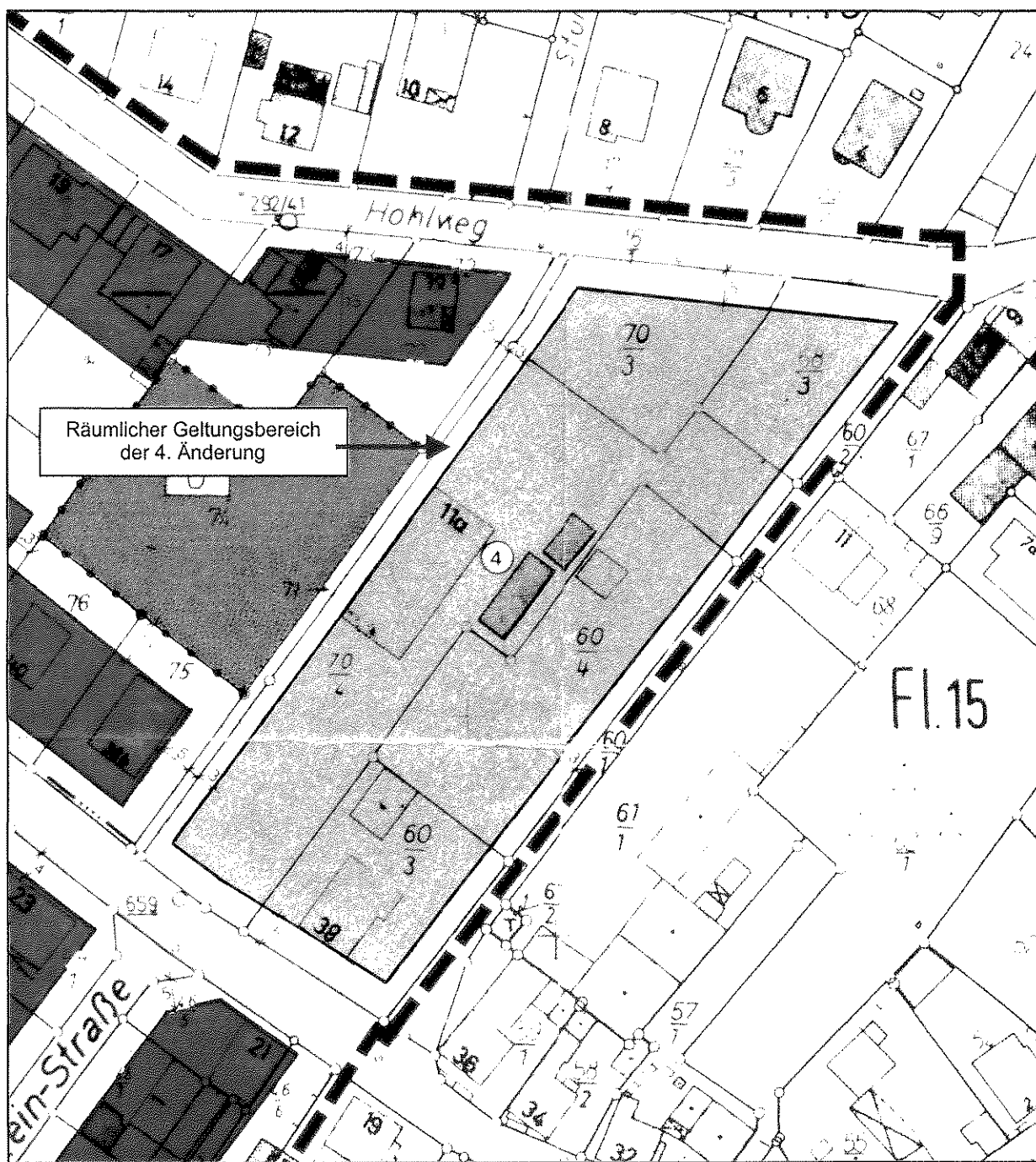
Die überbaubare Grundstücksfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Belzbecker“ von 1995 ausschließlich flächenbezogen ausgewiesen und umfasst mit Ausnahme der festgesetzten Abstände zur Straße (5,00m) und zu den angrenzenden Wegen (3,00m) den gesamten Bereich der Flst. 69/3, 60/4 68/3 70/3 und 70/4. Die Festsetzungen orientierten sich an den Ansprüchen der vornehmlich gewerblichen Nutzung.

Die 4. Änderung trägt den veränderten Bedingungen auf dem Bodenmarkt Rechnung bzw. entspricht den konkreten Anfragen eines Investors. Geschaffen werden soll im Teilbaugebiet der lfd. Nr. 5 (Allgemeines Wohngebiet) das Baurecht für die Anlage von 2 Doppelhäusern und einer Hausgruppe. Die verbleibenden Flächen (Teilbaugebiet der lfd. Nr. 4) bleiben Ihrer Art der baulichen Nutzung nach Mischgebiet. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bei beiden Teilbaugebietern so modifiziert, dass die Grundlage für eine der Umgebung angemessene und maßstabsgerechte Bauung geschaffen wird.

Die Grundfläche, die den einzelnen Gebäuden mittels der Ausweisung von Baugrenzen zugedacht ist, reduziert sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan insofern deutlich.

Räumlicher Geltungsbereich – Bebauungsplan „Am Belzbecker“ von 1995

(Kartengrundlage: Bebauungsplan „Am Belzbecker“ von 1995)

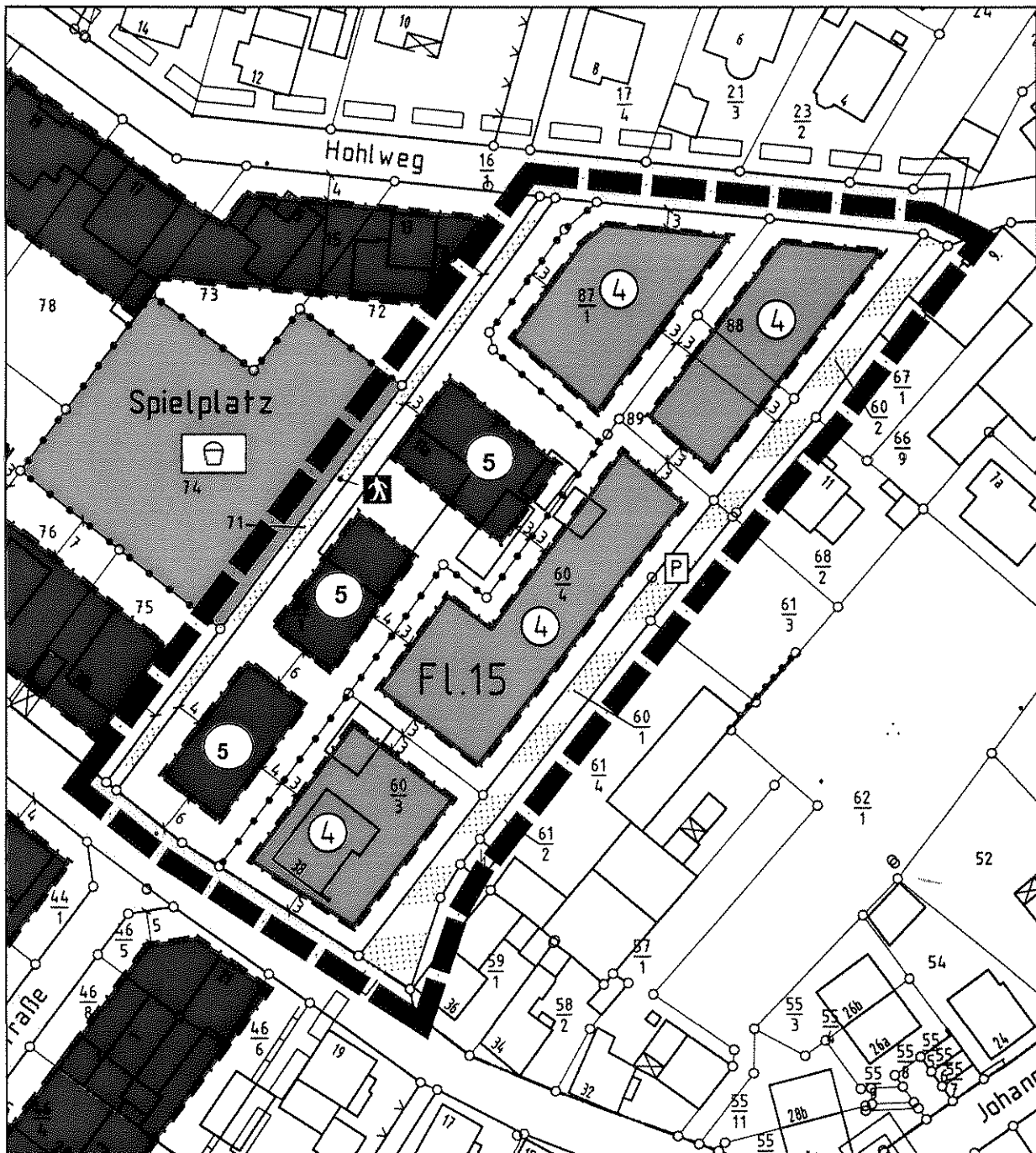


ohne Maßstab (genordet)

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Belzbecker“ bezieht die angrenzenden Wege in ihren Geltungsbereich ein, um die Erschließung zu steuern. Der nordwestlich angrenzende Weg wird von „Verkehrsfläche“ in „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Fußweg“ umgewidmet, um die fußläufige Wegeverbindung sicherzustellen. Der südöstlich gelegene, bestehende Weg wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Privatweg“ in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um zu dokumentieren, dass die Erschließung der südöstlichen Bauzeile hierüber erfolgen wird. Die äußere Erschließung des Plangebietes ist Bestand.

Räumlicher Geltungsbereich – Baugebungsplan „Am Belzbecker“ 4. Änderung

(Kartengrundlage: Baugebungsplan „Am Belzbecker“ 4. Änderung)



ohne Maßstab (genordet)

Die eingriffsbestimmenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, hier insbesondere die Grundflächenzahl werden im Teilbaugebiet der lfd. Nr. 5 (Allgemeines Wohngebiet) von der i.S. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze der Grundflächenzahl für Mischgebiete mit GRZ = 0,6 auf GRZ = 0,3 zurückgenommen. Die Grundflächenzahl unterschreitet zwar die i.S. § 17 BauNVO max. zulässige Grundflächenzahl von GRZ=0,4, gestattet jedoch die geplante Bebauung und trägt der Umgebung Rechnung.

Durch die Festsetzung und Strukturierung der überbaubaren Grundstücksflächen in beiden Teilbaugebieten reduziert sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls, da bei Konkurrenz zwischen der GRZ und der überbaubaren Grundstücksfläche die engere Festsetzung anzunehmen ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Belzbecker“ das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)) reduziert und die überbaubaren Grundstücksflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1995 modifiziert.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, für den Bereich der Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Anspach stellt in der am 31.03.1987 genehmigten Fassung, Stand 31.12.2002, für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Belzbecker“ Mischbaufläche dar. Die geringe Flächengröße die nunmehr als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird begründet die Annahme, dass seitens des Planungsverbandes die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Überarbeitung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes soweit erforderlich angepasst werden kann. Der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main hat in seiner Stellungnahme vom 15.12.2003 keine Bedenken erhoben oder Anregungen vorgebracht.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Die eingriffsbestimmenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, hier insbesondere die Grundflächenzahl orientiert sich im Teilbaugebiet der lfd. Nr. 4 an der i.S. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Mischgebiete (GRZ=0,6) und wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen.

Eine Reduzierung bisher zulässiger Eingriffe findet im Bereich des Teilbaugebietes der lfd. Nr. 5 (Allgemeines Wohngebiet) statt, da dort die max. zulässige Grundflächenzahl GRZ=0,6 auf GRZ=0,3 zurückgenommen wird.

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Belzbecker“ nicht in abwägungsbeachtlicher Weise berührt. Vielmehr wird die zulässige Versiegelung resp. Verdichtung deutlich reduziert.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Belzbecker“ ausschließlich bestehendes Baurecht modifiziert.

5. Erschließung- und Versorgung

Stellungnahme der Dt. Telekom (18.12.2003)

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass „bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen die einschlägigen Normen und Richtlinien zu beachten sind (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie zum Schutz von Bäumen u.w.“ und dass hierdurch Konflikte bei Bau-, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsanlagen verhindert werden können.

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vom Bezirksbüro Netze BBN 21, Gattenhöferweg 41, 61440 Oberursel über die genaue Lage dieser Anlage einweisen lassen.“

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die im Planbereich vorhandenen Telekommunikationsanlagen nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand verlegt werden können. Es wird daher angeregt, den Straßenverlauf so auf die vorhandenen Telekommunikationsanlagen abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen der Anlagen möglichst vermieden werden können.

Der der Stellungnahme als Anlage beigefügte Bestandsplan dokumentiert, dass die Telekommunikationsanlagen bis auf die „Hausanschlüsse“ ausnahmslos randlich des Geltungsbereiches in den Straßen- und Wegparzellen laufen. Eine Verlagerung bestehender Anlagen ist insofern bislang nicht erforderlich.

Stellungnahme der Süwag Energie AG(18.12.2003)

Die Süwag Energie AG weist auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw. hin. Aus dem der Stellungnahme beigefügten Bestandsplan können die vorhandenen Versorgungsanlagen entnommen werden. Es wird darum gebeten, die Versorgungsanlagen zeichnerisch und nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Versorgungsanlagen seien für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese im Bestand erhalten werden.

Der beigefügte Bestandsplan Strom dokumentiert die Leitungsführung, die in erster Linie randlich des räumlichen Geltungsbereiches innerhalb bzw. entlang der Straßenparzellen verläuft.

Die der Stromversorgung der Hausanschlüsse dienenden Ortsnetzkabel (in dem westlich gelegenen Fußweg sowie randlich und innerhalb der östlich gelegenen privaten Erschließungsstraße zwischen Johanniswiesweg und Hohlweg) wurden nachrichtlich in die Plankarte zum Bebauungsplan übernommen.

Nicht übernommen wurde nach Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter der Süwag vom 06.01.2004 indes der das Plangebiet mittig querende und keine weitergehende Versorgungsfunktion erfüllende Hausanschluss zu dem ehemaligen Gewerbebetrieb, da dieser im Zuge der Umstrukturierung des Gebietes in jedem Fall still gelegt werden wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungskabel in gesicherten Trassen aus der in Betrieb befindlichen Transformatorstation sowie aus dem bestehenden Ortsnetz möglich sei.

Bei der Projektierung der Bepflanzung sei darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50m betragen. Bei geringeren Abständen seien die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme könne der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50m verringert werden. In jedem Falle seien Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus abzustimmen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen sei.

Um Unfälle oder eine Störung zu vermeiden, sei der beauftragten Baufirma die Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Süwag Energie AG abzuholen.

Unabhängig davon wird darum gebeten, den Beginn der Bauarbeiten in dem Netzwerkbezirk Westerfeld, Herrn Reif, Tel. 06081/66535-150 vor Beginn der Bauarbeiten anzuzeigen.

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises

Das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz weist in seiner Stellungnahme vom 09.01.2004 auf folgendes hin:

Ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge gemäß § 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) müssen eingehalten werden.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, sind baulich zwei Treppenräume als 1. Rettungswege, die den Anforderungen der §§ 30 und 31 HBO entsprechen, für jede Nutzungseinheit vorzusehen und Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge zu schaffen. Die Zufahrt muss den Anforderungen der Nr. 2.2, die Aufstellfläche der Nr. 2.3 DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken entsprechen. Als Geländeoberfläche ist brand-schutztechnisch die außerhalb der Gebäude höhenüberwindende Länge (über Feuerwehrlaternen) ab OK-Zufahrtsstraße maßgebend.

Wendemöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge am Ende von Sackgassen entsprechend DIN 14090 sind vorzusehen.

aufgestellt:

Planungsbüro

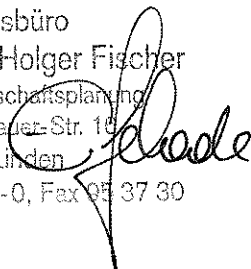
Dipl.-Geograph Holger Fischer

Stadt- und Landschaftsplanung

Konrad-Adenauer-Str. 18

35440 Linden

Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 05 37 30



aufgestellt: