

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4/IV

der Gemeinde Neu-Anspach
Ortsteil Westerfeld
Landkreis Usingen

für das Gebiet "Am Kellerborn"
(verbindlicher Bauleitplan)

1. GRUND DER PLANAUFGESTELLUNG

Der vorliegende Bebauungsplan ist eine überarbeitete Fassung des von der Gemeinde Westerfeld vor der Fusion mit Neu-Anspach aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 4/IV.

Aufbauend auf dem Bebauungsplan Nr. 4/IV werden in der vorgelegten Planung die Bedenken des Hessischen Straßenbauamtes, die Landesstraße I.O Nr. 3270 (Bahnhofstraße) als Anliegerstraße auszuweisen beseitigt. Sie wird wieder ihre ursprüngliche Funktion als Landesstraße behalten und bleibt im Bereich des Bebauungsplanes anbaufrei.

Der von der Regionalen Planungsgemeinschaft Untermain für die Gemeinde Neu-Anspach aufgestellte Flächennutzungsplan weist in seiner ersten Zeitstufe für den Ortsteil Westerfeld das Gebiet "Am Kellerborn" als Wohnbaufläche aus.

Dieses Baugebiet dient vor allem der Befriedigung der Bedürfnisse Ortsansässiger sowie als Entwicklungsmaßnahme für den Siedlungsschwerpunkt Neu-Anspach.

Die bereits banalisierte Taunusstraße sowie die bis zur Taunusstraße verlängerte Feldbergstraße, lassen die Ausweisung dieses Baugebietes als sinnvoll erscheinen.

2. LAGE UND GRÖÖE DES PLANUNGSGEBIETES

Die Lage des Plangebietes befindet sich im Süden der Gemeinde (Flur 4 u. 5) und wird begrenzt im Norden vom Häuser Weg und der Taunusstraße, im Osten von der Bahnhofstraße (L I.O. Nr. 3270) und der verlängerten Neugasse, im Süden von einer Sammelstraße und im Westen von der gewonnenen "Am Häuser Weg" und "Am Wallborn".

Das Gebiet umfaßt rd. 10,2 ha.

3. AUFSCHLIEÖUNG DES PLANGEBIETES UND ART DER BEBAUUNG

Von den rd. 10,2 ha zur Bebauung anstehenden Geländeflächen "Am Kellerborn" wurden bereits 8,7 ha bei den genehmigten baureifen Planungen für die Kanalisation und Wasserversorgung mit berücksichtigt. In der verlängerten Feldberg- und Taunusstraße sind bereits Kanäle verlegt. Auch der Sammler "Am Usweg" ist nach dem genehmigten Kanalentwurf in der Zwischenzeit gebaut. Die Möglichkeiten zur Fortsetzung einer ordnungsgemäßen AufschlieÖung des restlichen Geländes sind gegeben.

Bei der Anordnung der Straßen und Wege wurde von den schon bis an das Gebiet heranführenden Straßen und Wegen ausgegangen. Zwangspunkte stellten die Wege dar, in denen bereits Versorgungsleitungen verlegt waren. Sie wurden durch entsprechende Verbreiterungen als Anliegerstraßen oder Fußwege im Baugebiet ausgewiesen.

Die am südlichen Rand des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes geplante und an die L.I.O. Nr. 3270 angebundene Sammelstraße, sichert auch durch Weiterführung nach Osten sowie Westen die ErschlieÖung künftiger Baugebiete im Rahmen der zukünftigen städtebaulichen Gesamtentwicklung.

Damit die Landstraße I.O.Nr. 3270 (Bahnhofstraße) ihre Funktion weiterhin erfüllen kann, beträgt der Straßenraum im Bereich des Bebauungsplanes 12 m (beiderseitige Gehwege 2,25 m; Fahrbahn 7,50 m) und bleibt anbaufrei.

Die Erschließung der parallel der Bahnhofstraße ausgewiesenen Grundstücke erfolgt durch rückwärtig zugeordnete Anliegerstraßen.

Außer der Sammelstraße im Süden und der Bahnhofstraße (Ausbaubreiten 12 m) dienen alle anderen Straßen im Baugebiet dem Anliegerverkehr und haben keine übergeordnete Funktionen.

Es ist vorgesehen, die Fahrbahnen mit einer Breite von 5,50 m auszubauen. Die beiderseits anzuordnenden Gehwege erhalten eine Ausbaubreite von je 1,50 m. Somit ergibt sich eine Gesamtstraßenbreite von 8,50 m.

Die die einzelnen Straßenzüge verbindenden Fußwege sollen eine Ausbaubreite von 6,0 m erhalten.

Westlich der Fläche für den Gemeindebedarf und südlich der Taunusstraße wurde eine Fläche (ca. 1600 qm) für den ruhenden Verkehr ausgewiesen.

In der Ecke zwischen Taunus- und Bahnhofstraße ist eine Fläche von 0,55 ha für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Hier befindet sich derzeit schon das Gebäude der früheren Schule. Es ist beabsichtigt, durch einen Umbau einen Kindergarten bzw. eine Kindertagesstätte zu schaffen. Ferner eignet sich die Fläche durch ihre zentrale Lage sehr gut für die Errichtung eines größeren Kinderspielplatzes. Weiterhin sollen in diesem Bereich, wie dies bisher üblich war, die Durchführung von festlichen Veranstaltungen der Vereine usw. erfolgen. An der südlicher Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf befindet sich noch eine Pumpstation des Wasserbeschaffungsverbandes Usingen, die durch eine Umzäunung gegen das andere Gelände hin abgegrenzt ist.

Weitere öffentliche Einrichtungen können aufgrund der nahen Lage des Baugebietes zum bestehenden Ortskern in kürzester Entfernung erreicht werden.

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für die Bebauung westlich der L 3270 werden zwei Alternativen angeboten:

- a) Geschlossene Bauweise mit mindestens drei bis maximal vier Vollgeschossen (WA g III - IV/GRZ 0,4, GFZ 1,0)
- b) Verdichteter Flachbau mit maximal zwei Vollgeschossen, (WA g I - II/GRZ - ; GFZ 0,6).

Der Rest des Baugebietes ist als allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen. Als Höchstgrenze sind zwei Vollgeschosse vorgesehen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschosflächenzahl 0,8.

Zur Ordnung der möglichen Bebauung wurde versucht, die endgültige Grundstücksausbildung in Bereichen mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 im Plangebiet zu klären.

Für die geschlossene Bebauung bzw. verdichteten Flachbau westlich der Hauptstraße wird die Gemeinde sich für dieses Gebiet qualifizierte Vorschläge für die abschnittsweise Realisierung entweder von einer Bauträgergesellschaft oder einem Architekten vorlegen lassen.

Aufgrund der neuen Straßenführungen verliert der Weg Flur 4, Flurstück Nr. 59 seine Funktion und ist einzuziehen.

4. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Das Kanalsystem der Gemeinde Westerfeld ist fertiggestellt. Die Gemeinde ist an die Verbandsanlage des Abwasserverbandes "Oberes Usatal" angeschlossen, wo auch die Klärung der Abwässer vorgenommen wird.

Wie schon erwähnt, wurden 8,7 ha der insgesamt 10,2 ha des zukünftigen Baugebietes bei der Berechnung des Gesamt-Kanal-Systems berücksichtigt.

Die sich jetzt einstellende geringfügige Vergrößerung des Baugebietes und der daraus resultierende höhere Wasseranfall wird dadurch ausgeglichen, daß sich bei der Kanalplanung an das Baugebiet ein rd. 10 ha umfassendes Außeneinzugsgebiet anschloß. Diese Fläche belastete die nachfolgenden Kanäle.

Bedingt durch die zukünftige städtebauliche Entwicklung in diesem Raum wird dieses Außengebiet zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls bebaut. Dieses Gebiet kann dann jedoch an das bestehende Kanalsystem Westerfelds nicht mehr angeschlossen werden.

Die Straßen- und Wegeführungen ermöglichen bei dem vorhandenen Gelände eine äußerst günstige Kanalverlegung. Mehrtiefen aufgrund von gegenläufigen Gefällen treten nicht auf.

Eine ausreichende Trink- bzw. Frischwasserversorgung ist ebenfalls gesichert. Westerfeld deckt seinen Wasserbedarf aus den Anlagen des Wasserbeschaffungsverbandes Usingen. Innerhalb der Gemeinde sind sämtliche Versorgungsleitungen verlegt. Für das Baugebiet sind entsprechende Anschlüsse vorhanden.

Von der Pumpstation des Wasserbeschaffungsverbandes Usingen in der südlichen Ecke der Fläche für den Gemeinbedarf führt eine Wasserversorgungsleitung entlang der Flurstücksgrenze zwischen Flurstück Nr. 253 und 254 bis zum derzeitigen Feldweg Flurstück Nr. 59 in Richtung Neu-Anspach, Ortsteil Hausen. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist diese Druckleitung in die neuen Straßen und Wege umzulegen.

Die Energieversorgung erfolgt für das gesamte Ortsgebiet von der Firma Lahmeyer, E-Werk Bad Homburg.

Zur ausreichenden Energieversorgung sind zwei Flächen für die Aufstellung von Transformatorenstationen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen.

5. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Für das Plangebiet wird eine Baulandumlegung erforderlich, um die Grundlage für eine Neuordnung zu schaffen.

6. ZUSAMMENSTELLUNG DER ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTEN STÄDTEBAULICHEN KOSTEN,
DIE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME DES BEBAUUNGSPLANES ENTSTEHEN

A Straßen

Straßenfläche gesamt in m²

ca. 19 055

Erfahrungswert je qm Straße:

DM 65,--

Gesamtkosten der Straßen:

19 055 m² x DM 65,-- DM 1 238.575,--

B Fußwege

Fußwegefläche gesamt in m²

ca. 1 170

Erfahrungswert je qm Fußweg:

DM 40,--

Gesamtkosten der Fußwege:

1 170 m² x DM 40,-- DM 46 800,--

C Straßenbeleuchtung

Straßen- und Fußwegelängen gesamt in m:

ca. 2 190 m

Erfahrungswert je lfdm Straßenbeleuchtung:

DM 35,--

Gesamtkosten der Straßenbeleuchtung:

2 190 m x DM 35,-- DM 76 650,--

D Kanalisation

ca. 1 600 lfdm Hauptkanäle

Erfahrungswert je lfdm:

DM 400,--

Gesamtkosten der Hauptkanäle:

1 600 m x DM 400,-- DM 640 000,--

E Wasserversorgung

ca. 1 600 lfdm Hauptwasserleitungen

Erfahrungswert je lfdm:

DM 150,--

Gesamtkosten der Leitungen

1 600 m x DM 150,-- DM 240 000,--

ca. 330 lfdm Umlegung der Verbandswasser-
leitung

DM 2 236 025

ZWISCHENSUMME:	DM 2242 025,--
Erfahrungswert je lfdm:	
DM 100,--	
Gesamtkosten der Umlegung:	
330 m x DM 100,--	DM 33 000,--
<u>F FÜR PLANERISCHE MASSNAHMEN UND ZUR ABRUNDUNG</u>	
ca. DM 150 000,--	DM 150 000,--
<hr/>	
GESAMTSUMME VORAUSSICHTLICH	DM 2425 025,--
<hr/>	

Aufgestellt von der Regionalen Planungsgemeinschaft Untermain, 6 Frankfurt 1,
Zeil 127, im Juni 1972

Neu-Anspach,

.....
Bürgermeister