

GEMEINDE NEU-ANSPACH

Bebauungsplan "Mitte-Ost"

BEGRÜNDUNG

Durch Rechtsverordnung gem. § 53 StBauFG hat die Hessische Landesregierung am 3. Dezember 1973 die Entwicklungsmaßnahme in Neu-Anspach eingeleitet. Der städtebauliche Entwicklungsbereich liegt zentral zwischen den 4 Ortsteilen Anspach, Rod am Berg, Hausen-Arnsbach und Westerfeld.

Nach der Aufstellung der Bebauungspläne "Hochwiese 1-4" und "Bereich Mitte" und deren Realisierung steht nun eine weitere Fläche innerhalb des Entwicklungsgebietes zur Bauleitplanung und Bebauung an.

Planerische Rahmenbedingungen

Die unterschiedliche Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung führte in der Vergangenheit im Hinblick auf Siedlungsschwerpunkte und Entwicklungsmaßnahmen zu voneinander abweichenden Planungsaussagen. In jüngster Zeit haben jedoch die Regionalplanung und die Flächennutzungsplanung zu einheitlichen Aussagen und Darstellungen gefunden. Sowohl in der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes als auch im Entwurf des Flächennutzungsplanes des Umlandverbandes ist das Baugebiet "Mitte-Ost" als Siedlungsfläche dargestellt. Auch der fortgeltende genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar.

Vor einigen Jahren war diese Fläche zugunsten der Klärung einer Begradigung der vorhandenen Bahnstrecke, verbunden mit der vorrangigen Besiedlung im Westen des Entwicklungsgebietes als Stufe II zurückgestellt worden. Nach der Klärung, daß die Bahnstrecke in der alten Trasse bleibt, soll die weitere bauliche Entwicklung nun in Richtung zum Haltepunkt der Bahn erfolgen.

Planungsgebiet

Die Entwicklungsmaßnahme stellt bereits heute eine bauliche Verbindung zwischen den Ortsteilen Anspach und Hausen-Arnsbach her. In der geografischen Mitte wurde in vergangenen Jahren eine Schule, ein Bürgerhaus und zuletzt ein Ladenzentrum errichtet, ein Kindergarten wurde am Rande des Planungsgebietes neu errichtet. Damit sind wesentliche infrastrukturelle Vorgaben für die weitere Besiedlung des Entwicklungsbereiches geschaffen.

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 35 ha; es fällt nach Osten zur Bahnlinie Bad Homburg-Grävenwiesbach leicht ab. Es ist zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden und Süden grenzen Baugebiete der Ortsteile, im Westen die Entwicklungsmaßnahmen mit ihren Neubauten das Planungsgebiet ab.

Als wesentliche Verkehrsanbindung ist die Heisterbachstraße als Gemeindestraße geplant. Sie wird als Wohnsammelstraße die Entwicklungsmaßnahme aus zentralem Anschluß heraus direkt mit überörtlichen Straßen (B 275) verbinden.

Am östlichen Rande des Planungsgebietes liegt der Bahnhof der Bundesbahnlinie Usingen-Friedrichsdorf.

Mit der Planung des Baugebietes Mitte-Ost wird das Planungsgebiet und der gesamte Entwicklungsbereich über eine Direktverbindung für Fußgänger und Radfahrer und durch eine außerhalb des Planungsgebietes vorgeschlagene Überführung der Bahngleise neu angebunden. (Entfernung Marktplatz - Bahnhof ca. 550 m).

Bauformen

Der Entwurf sieht bei ca. 25 ha Nettobauland 630 Wohneinheiten im wesentlichen eine 2-geschossige Bebauung vor. An einigen Stellen ist 3-geschossiger Mietwohnungsbau, in den Randbereichen als Übergang eingeschossige Bebauung geplant.

Die Bebauung soll abschnittsweise erfolgen. Daher gliedert sich der Entwurf in kleine Bebauungsabschnitte, die nach Bedarf realisiert werden können und eine Beruhigung der jeweils in sich geschlossenen Bereiche ermöglicht.

Etwa jeweils 10 Wohneinheiten sind zu Hausgruppen mit unterschiedlicher Gestaltung angeordnet.

Verkehrerschließung

Die mitten im Planungsgebiet liegende Theodor-Heuss-Straße ist sowohl überörtlich angebunden als auch durch die Adolf-Reichwein-Straße und durch die Straße "An der Hochwiese" mit den anschließenden Baugebieten der Entwicklungsmaßnahme verbunden.

Die innere Erschließung der Planteile Nord und Süd ist ringförmig konzipiert, so daß die überwiegende Menge des Fahrverkehrs auf die Theodor-Heuss-Straße geleitet wird. Ein kleiner Teil im Südosten des Planungsgebietes wird an die Wiesenau angeschlossen. Die Feinverteilung in die Hausgruppen hinein erfolgt dann von diesen beiden Ringstraßen aus. Dimensionierung, Linienführung und Ausbau dieser Feinerschließung gewährleisten Verkehrsberuhigung und die Schaffung ansprechender Baugruppen.

Landschaftsplanung

Für das Eisenbachtal ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die als innerörtliche Grünzone und als Spielfläche über das Planungsgebiet hinaus Bedeutung hat. In den Siedlungsrandflächen sind öffentliche Grünflächen geplant, eine diagonal durch das südliche Planungsgebiet verlaufende Gastrasse wurde freigehalten.

Das Grünordnungskonzept sieht eine Bepflanzung der Wohnstraßen vor, so daß für verschiedene Bereiche des Baugebietes unterschiedliche Leitpflanzen vorgeschlagen werden.

Durch den Charakter der im wesentlichen 2-geschossigen Bebauung und die Summe der nicht überbaubaren, d.h. weitgehend begrüneten Flächen wird das Baugebiet langfristig ein wesentlich höheres Grünpotential aufweisen, als die derzeitige Ackerfläche. Hinzu kommt noch die Grünabgrenzung gegenüber der Sportfläche.

Eisenbachtal

Ist-Nutzung

Die gesamte Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Öffentliches und privates Grün

Der Eisenbachbereich ist im Rahmen des Grünzuges als öffentliche Grünfläche zu erhalten und zu gestalten. Er übernimmt die Verbindungsfunktion zur freien Landschaft. Dort ist ein Spielplatz für 6 - 18 Jährige vorgesehen.

Der gesamte Bereich ist naturnah zu belassen und bereichsweise mit Pflanzen gemäß der textlichen Festsetzungen zu bepflanzen.

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen entlang der Bahnlinie, der Gasleitung und zwischen Ladenzentrum und Eisenbahn sind als Fußwegverbindungen mit mehreren Plätzen (Ruhe-, Spielbereiche u.ä.) festgesetzt z.T. dienen sie der Lärmschutzfunktion.

Pflanzgebot weitgehend standortgerechter und heimischer Gehölzarten gem. Auswahlliste der textlichen Festsetzungen.

Alle Wege und Plätze sind in wassergebundener Konstruktion auszuführen. Die vorh. Topographie - Senken, Kanten und Bodenstrukturen - sind weitgehend zu erhalten.

Spielplätze

Die Spielplätze für 0 - 6 Jährige können weitgehend durch die Hausgärten und Plätze in den Fußwegeverbindungen abgedeckt werden.

Für 6 - 12 Jährige sind mittig im südlichen Teil und im Eisenbachbereich je eine Spielfläche ausgewiesen.

Der Spielplatz am Eisenbach ist auch für Ältere nutzbar.

Alle Plätze sind in wassergebundener Konstruktion auszuführen.

Straßenleitpflanzungen

Die Straßenbaumarten sind in Anlehnung an das Baugebiet "Hochwiese" in konzeptioneller Fortführung gemäß § 9 BBauG vorgesehen.

Pflanzbindung in überwiegend privaten Liegenschaften (Baum jeweils 1 m von der Grundstücksgrenze entfernt).

Bodenordnung

Da das Planungsgebiet vollständig im Entwicklungsbereich liegt, wird das Gelände vor einer Bodenordnung vom Entwicklungsträger aufgekauft. Bodenordnerische Probleme ergeben sich daher nicht.

Erschließung

Die Erschließungskosten von ca. 33 Mio. sind im Wirtschaftsplan der Entwicklungsmaßnahme eingesetzt. Eine Belastung für den Gemeindehaushalt entsteht dadurch nicht. Die Planung der Kanalisation liegt bereits vor.

Emissionsbelastungen:

a Gewerbegebiet "Feldchen"

Von dem ca. 150 m entfernt festgesetzten Gewerbegebiet "Feldchen" sind keine Lärmimmissionen zu erwarten, da in dem dort aufgestellten Bebauungsplan bereits Immissionsschutzgrenzwerte festgesetzt sind.

b Bahnlinie

Bezüglich des Lärmschutzes gegenüber der Bahnlinie und der K 734 sind im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Eisenbahnstrecke mit ca. 26 Personenzügen in beiden Richtungen pro Tag in der Zeit zwischen 6.00 Uhr und 19.00 Uhr kann in ihren Lärmauswirkungen vernachlässigt werden, insbesondere da durch die dichten Abstände der Bahnhöfe und Enge der Radien nur Geschwindigkeiten von 40/60 km/h erreicht werden.

c Kreisstraße


Die Kreisstraße ist derzeit gem. Verkehrszählungen zum GVP mit ca. 2.400 Verkehrsbewegungen pro Tag frequentiert, wobei auch hier Geschwindigkeiten im Mittel von 60/70 km/h zu berücksichtigen sind. Gem. GVP sinkt die Belastung diese Straße nach Fertigstellung der Ortsumgehung Westerfeld auf 700 Verkehrsbewegungen pro Tag.

d Fluglärm

Die Wohnbauflächen liegen im Bereich der Platzrunde für Motorflugzeuge des Sonderlandeplatzes Anspach/Taunus. Es ist mit Fluglärmauswirkungen zu rechnen.

Neu-Anspach, den 30. September 1985 / 10.6.86

Der Gemeindevorstand


(Born)
Bürgermeister