

Gemeinde Neu-Anspach

Bebauungsplan Nr. 19/I "Bereich Mitte", Teilplan "A"

Konkretisierung und 1. Änderung

Begründung

PLANERFORDERNIS

Durch Rechtsverordnung gemäß § 53 StBauFG hat die Hessische Landesregierung am 3.12.1973 die Entwicklungsmaßnahme in Neu-Anspach eingeleitet. Der städtebauliche Entwicklungsbereich liegt zentral zwischen den 4 Ortsteilen Anspach, Rod am Berg, Hausen-Arnsbach und Westerfeld. Die erste Realisierungsstufe - bis 1985 - umfaßt die Ansiedlung von ca. 3000 Einwohnern einschließlich der erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.

Die städtebauliche Konzeption wurde anhand eines Investorenwettbewerbes ermittelt. Um den Handlungsspielraum bei der Durchführung des Wettbewerbes nicht unnötig einzuschränken, wurde ein zweistufiges Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne vorgesehen. Als Wettbewerbsgrundlage enthielt der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 19/I nur Mindestfestsetzungen gemäß § 30 Bundesbaugesetz.

Es war jedoch beabsichtigt, den Plan zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend den weiterentwickelten Bebauungsvorstellungen zu konkretisieren. Dies geschieht für den Bereich im Nordwesten mit der Aufstellung des Teilplans "A".

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19/I vom 8.3.1979 regelt die Hapterschließung des Baugebietes sowie Art und Maß der vorgesehenen Nutzung. Er differenziert die Bauflächen jedoch nicht in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen; ebensowenig regelt er die erforderliche Feinerschließung.

Inzwischen sind in Zusammenarbeit und wechselseitiger Abstimmung aller Beteiligten konkrete Vorschläge zur Bebauung und grünordnerischen Gestaltung des Plangebietes erarbeitet und größtenteils realisiert worden.

Nachdem die von Bauträgergesellschaften erstellten Gebäudegruppen an Einzeleigentümer veräußert wurden, erscheint es sinnvoll, den rechtskräftigen Bebauungsplan zu konkretisieren, um für die Beurteilung möglicher Änderungen eine verbindliche Grundlage zu schaffen. Außerdem erfolgt im Rahmen dieses Verfahrens die Einarbeitung der landschaftsplanerischen Vorstellungen, die für die Bauträger aufgrund privatrechtlicher Verträge bindend waren.

Der vorliegende Planentwurf weicht in seinen Grundzügen nicht vom derzeit gültigen Bebauungsplan ab; er verfeinert jedoch dessen Aussagen.

PLANGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich von der "Untersten Eisengasse" bzw. ihrer Verlängerung im Westen bis zur "Adolf-Reichwein-Straße"/"Auf der Hochwiese" im Osten. Die südliche Begrenzung wird von der "Konrad-Adenauer-Straße" gebildet; im Norden verläuft die Plangrenze parallel zum Eisenbach bis zur Straße "Auf der Hochwiese".

FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan gliedert die an den Eisenbach angrenzenden Flächen in Bereiche unterschiedlicher Nutzungsintensität.

Die Talaue wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Sie dient der Naherholung, ist in ihrer ursprünglichen Form zu belassen bzw. wiederherzustellen und mit einem sparsamen Wegenetz zu durchziehen, um wichtige Fußwegeverbindungen herzustellen.

Westlich der Talaue beinhaltet der Geltungsbereich lediglich das Baugrundstück für den geplanten Kindergarten. Dieser Bereich war Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Hochwiese 3. Aufgrund der fortgeschrittenen Planungsarbeiten mußte die Fläche für den Gemeinbedarf jedoch auf Kosten der Grünfläche in geringem Umfang erweitert werden. Zum Ausgleich werden auf einem - unmittelbar an die öffentliche Grünfläche angrenzenden - 10 m breiten Streifen Anpflanzungen festgesetzt.

An den Grünbereich schließt im Osten eine Zone aufgelockerter Bebauung an. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Der Siedlungsrand ist einzugrünen. Diese Begrünung stellt einen landschaftsgestalterisch sinnvollen Sichtschutz dar und vergrößert optisch und klimatologisch die Wirkung der öffentlichen Grünfläche.

Zur neuen Ortsmitte hin verdichtet sich die Bebauung. Es sind nur Hausgruppen zulässig. Die Unterbringung der Pkw's erfolgt in Sammelgaragen. Die Hausgruppen sind durch ein Netz von Fuß- und Radwegen erschlossen. Um hier eine ansprechende Durchgrünung zu gewährleisten, sind Baum- und Heckenpflanzungen entlang der Wege vorgesehen.

Die dem Zentrumsbereich gegenüberliegende Fläche an der Einmündung "Konrad-Adenauer-Straße"/"Adolf-Reichwein-Straße" wird aufgrund ihrer Lagequalität als Mischgebiet ausgewiesen. Sie ist geeignet Funktionen aufzunehmen, die für die Gesamtgemeinde von Bedeutung sind.

Durch eine größere zulässige Geschößzahl soll die Betonung der Kreuzung erreicht werden. Die gleichzeitige Begrenzung der Gebäudehöhe auf 12 m über Gehweg erfolgte, um die Höhe der Bauten im unmittelbaren Zentrumsbereich nicht zu überschreiten.


REALISIERUNG

Die Realisierung des Plangebietes befindet sich in einem fortgeschrittenen Stadium. Die Grundstücke wurden von der Gemeinde erworben; die Ordnungsmaßnahmen sind inzwischen durchgeführt, die Baugrundstücke veräußert und weitgehend bebaut.

Die Finanzierung des Kindergartens und der Gestaltung der Grünfläche ist gesichert. Mit den Bauarbeiten soll in Kürze begonnen werden.

Neu-Anspach, den 12. 3. 1984

DER GEMEINDEVORSTAND


(B o r n)
Bürgermeister