

# GEMEINDE NEU-ANSPACH

## Bebauungsplan Nr. 19/I "Bereich-Mitte" Teilplan "C"

Konkretisierung und 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19/I, "Bereich-Mitte" vom 8.3.1979

## BEGRÜNDUNG

### 1. PLANUNGSANLASS

Die Hessische Landesregierung hat am 3.12.1973 gemäß Rechtsverordnung § 5 (3) StBauFG 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 war gekennzeichnet durch die Absicht, eine funktionsfähige Ortsmitte zu schaffen und die Ansiedlung von ca. 3.000 Einwohnern zu ermöglichen.

Um dieses Ziel zu erreichen wurde zunächst der Bebauungsplan "Mitte", Nr. 19/I, erstellt, der nur Mindestfestsetzungen gem. § 30 BBauG enthielt. Man wollte den Handlungsspielraum bei der Realisierung und der Durchführung von Wettbewerben nicht unnötig einschränken. Es war beabsichtigt, den Plan zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend den weiterentwickelten Planungsvorstellungen zu konkretisieren.

Der Bebauungsplan "Mitte" wurde später in einzelne Bereiche unterteilt und entsprechend konkretisiert. Der heutige Teilbereich "C" entsprach im Bebauungsplan "Mitte" einem Mischgebiet. Aufgrund der zwischenzeitlichen Entwicklungen wurden die Planungsvorstellungen geändert, wodurch die Grundzüge der Planung berührt werden und eine Bebauungsplanänderung erforderlich wird.

### 2. SITUATION

Der zu konkretisierende Bebauungsplanbereich unterteilt sich im wesentlichen in drei Zonen:

1. Im Norden ein Wohngebiet, das durch die Konkretisierung die verbindliche Grundlage zur Beurteilung möglicher Änderungen an Gebäuden erhält.
2. Im Süden bislang eine im wesentlichen unbebaute Fläche, die sich auf Grund der zentralen Lage, im direkten Anschluß an das vorhandene Zentrum zur Deckung des örtlichen Bedarfes an Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Kirche, Kindergarten) anbietet, da der Bedarf anhand der bislang ausgewiesenen Baulandflächen nicht gedeckt werden kann. Desweiteren sollen Flächen für eine Mischnutzung, Wohnen und Läden, bereitgestellt werden.
3. Zwischen den beiden Gebieten liegt die Fläche, die für die Weiterführung des bereits im Nachbargebiet angelegten Grünbereichs vorgesehen ist und die fußläufige Verbindung zwischen Zentrum und Wohngebiet sicherstellt.

# GEMEINDE NEU-ANSPACH

Bebauungsplan Nr. 19/I "Bereich-Mitte" Teilplan "C"

Konkretisierung und 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19/I, "Bereich-Mitte" vom 8.3.1979

## BEGRÜNDUNG

### 1. PLANUNGSANLASS

Die Hessische Landesregierung hat am 3.12.1973 gemäß Rechtsverordnung § 5 (3) StBauFG 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 war gekennzeichnet durch die Absicht, eine funktionsfähige Ortsmitte zu schaffen und die Ansiedlung von ca. 3.000 Einwohnern zu ermöglichen.

Um dieses Ziel zu erreichen wurde zunächst der Bebauungsplan "Mitte", Nr. 19/I, erstellt, der nur Mindestfestsetzungen gem. § 30 BBauG enthielt. Man wollte den Handlungsspielraum bei der Realisierung und der Durchführung von Wettbewerben nicht unnötig einschränken. Es war beabsichtigt, den Plan zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend den weiterentwickelten Planungsvorstellungen zu konkretisieren.

Der Bebauungsplan "Mitte" wurde später in einzelne Bereiche unterteilt und entsprechend konkretisiert. Der heutige Teilbereich "C" entsprach im Bebauungsplan "Mitte" einem Mischgebiet. Aufgrund der zwischenzeitlichen Entwicklungen wurden die Planungsvorstellungen geändert, wodurch die Grundzüge der Planung berührt werden und eine Bebauungsplanänderung erforderlich wird.

### 2. SITUATION

Der zu konkretisierende Bebauungsplanbereich unterteilt sich im wesentlichen in drei Zonen:

1. Im Norden ein Wohngebiet, das durch die Konkretisierung die verbindliche Grundlage zur Beurteilung möglicher Änderungen an Gebäuden erhält.
2. Im Süden bislang eine im wesentlichen unbebaute Fläche, die sich auf Grund der zentralen Lage, im direkten Anschluß an das vorhandene Zentrum zur Deckung des örtlichen Bedarfes an Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Kirche, Kindergarten) anbietet, da der Bedarf anhand der bislang ausgewiesenen Baulandflächen nicht gedeckt werden kann. Desweiteren sollen Flächen für eine Mischnutzung, Wohnen und Läden, bereitgestellt werden.
3. Zwischen den beiden Gebieten liegt die Fläche, die für die Weiterführung des bereits im Nachbargebiet angelegten Grünbereichs vorgesehen ist und die fußläufige Verbindung zwischen Zentrum und Wohngebiet sicherstellt.

### 3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt am Main (UVF) vom 7.7.1987 ist das Plangebiet in Anlehnung an die Ausweisung des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 8.3.1979 als "Mischfläche" dargestellt. Die Bebauungsplanänderung führt zu einer teilweisen Änderung des Flächennutzungsplanes, aufgrund des bestehenden "Allgemeinen Wohngebietes".

Die Verpflichtung zur zügigen Durchführung der Entwicklungsmaßnahme im Zusammenhang mit der Ungewißheit über den Zeitpunkt der Rechtskraft des zu ändernden Flächennutzungsplanes des Umlandverbandes wird gem. § 8 (4) BauGB als zwingender Grund zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes angesehen.

### 4. PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Das bestehende Einfamilienhausgebiet soll nicht verändert werden. Daher werden alle bestehenden Gebäude, Straßen, öffentliche Flächen und Grünbereiche dem derzeitigen Stand entsprechend in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Art und Maß der bestehenden baulichen Nutzung werden durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan definiert.

Für den südlichen im wesentlichen noch unbebauten Bereich ist die Schaffung eines Mischgebietes vorgesehen in dessen zentralem Bereich eine Kindertagesstätte und ein Jugendhaus integriert werden sollen. Die sonstigen Nutzungsfestsetzungen sehen eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 12 m, in offener Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 vor. Weiterhin ist ein öffentlicher Stellplatz geplant der die öffentliche Stellplatzversorgung des angrenzenden Zentrums sicherstellt. Das bereits bebaute Grundstück der evangelischen Freikirche wird in der bestehenden Nutzung festgesetzt.

### 5. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke: Gemarkung Anspach, Flur 45, Flurstücksnr. 716 bis 736, 714/2, 713/14, 294/5, 872/1, 872/2, 874 bis 880.

Die genaue Abgrenzung ist aus der Zeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.

### 6. PLANUNGSRECHTLICHE ZIELSETZUNG

Mit den beabsichtigten Festsetzungen soll die Möglichkeit zu eindeutiger planungsrechtlicher Beurteilung gegeben sein.

Der nördliche Teil des Plangebietes soll als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt werden. Die Entwicklung des freistehenden Einfamilienhausgebietes rechtfertigt nicht die Aufrechterhaltung der Mischgebietsausweisung.

Der südliche Teil des Plangebietes soll als "Mischgebiet" mit "Gemeinbedarfsflächen" und "öffentlichen Stellplatzflächen" festgesetzt werden. Die geplante gemischte Nutzung von Läden, Wohnen, Kindertagesstätte, Jugendhaus, ev. Freikirche und öffentlichem Stellplatz entspricht den im Flächennutzungsplan vorgegebenen Mischgebiet.

## 7. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Wohngebiet wird durch den bestehenden Georg-August-Zinn-Weg erschlossen. Das geplante Mischgebiet wird durch einen Wohnweg mit Wendehammer, der in die Gustav-Heinemann-Straße mündet erschlossen. Der geplante öffentliche Stellplatz erhält die Zufahrt von der Hans-Böckler-Straße.

## 8. PKW-STELLPLÄTZE

Zur Ergänzung des Stellplatzbedarfs des sich westlich des Bebauungsplans anschließenden Zentrumsbereiches wurde im Bebauungsplan eine Fläche für öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

Die notwendigen Stellplätze der einzelnen Bauvorhaben richten sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Neu-Anspach.

## 9. LANDSCHAFTSPLAN

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Mitte" wird durch den Bebauungsplanentwurf Teilbereich "C" lediglich konkretisiert.

Auf den Grundstücken des bestehenden Einfamilienhausgebietes wurden bereits zahlreich Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen, daher wurde davon abgesehen, über allgemeine Festsetzungen zur Begrünung hinaus, landschaftsplanerische Festsetzungen zu treffen.

Die Festsetzungen im Bereich des neuen Mischgebietes orientieren sich an den Festsetzungen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes "Mitte" und den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne. Die Baugrenzen des Mischgebietes sind im Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze des angrenzenden Wohngebietes festgesetzt, so daß eine ausreichende Begrünung für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen werden kann.

Der Schutzstreifen der Gas-Trasse zwischen den Wohngebiet im Norden und dem Mischgebiet im Süden erhält durch zahlreiche Baum- und Strauchpflanzungen einen grünordnerischen Akzent. Er verbindet sowohl gestalterisch als auch fußläufig das Zentrum mit dem Neubaugebiet "Mitte-Ost", Teil Süd.

## 10. TRINKWASSERSCHUTZ

Um den Verbrauch wertvollen Trinkwassers zu reduzieren, soll das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser nicht direkt dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt werden, sondern auf den einzelnen Grundstücken in Zisternen zurückgehalten werden. Dieses Oberflächenwasser ist zur Gartenbewässerung zu verwenden. Für die entstehenden Neubauten ist das in Zisternen gesammelte Wasser auch als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) zu verwenden. Die zusätzliche Forderung ist in dem vergleichbar geringen Aufwand, ein separates Leitungssystem für die Toilettenspülung bei den Neubauten zu planen und auszuführen im Vergleich zu bestehenden Gebäuden, begründet.

Eine Versickerung des Regenwassers wurde in den Bebauungsplanfestsetzungen nicht vorgesehen, da das Oberflächenwasser wiederverwendet werden soll.

Nach derzeitigem Wissensstand liegen keine Untergrund- und/oder Grundwasserkontaminationen vor, die einer Versickerung entgegenstehen würden. Die einschlägigen Gesetzesvorschriften sind zu beachten.

## 11. WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Der Wasserbedarf für das geplante Gebiet ist durch die positive Stellungnahme des Wasserbeschaffungsverbandes Usingen gesichert (für das vorhandene nördliche Wohngebiet ist die Wasserversorgungsanlage bereits genehmigt).

Der Bebauungsplanbereich liegt weder im Gebiet für die Grundwassersicherung, noch im Trikwasserschutzgebiet oder im Heilquellenschutzgebiet oder im Überschwemmungsgebiet.

Der Reduzierung der Bodenversiegelung wurde durch die für ein Mischgebiet vergleichsweise geringe GRZ von 0,4 Rechnung getragen. Das anfallende Oberflächenwasser soll in Zisternen gesammelt und wiederverwendet werden.

Die Entwässerung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 19/1 Bereich Mitte, Teilplan "C" ist im genehmigten Entwurf vom 20.11.1981 für das Baugebiet Mitte enthalten.

## 12. INFRASTRUKTUR

Die Versorgung des täglichen Bedarfs wird durch die nahegelegenen Läden, sowie dem geplanten Mischgebiet und zusätzlichen Gemeinbedarfseinrichtungen gesichert.

## 13. KOSTEN

Kosten entstehen der Gemeinde für die Errichtung der öffentlichen Einrichtungen (Kindertagesstätte, Jugendhaus und öffentlichen Stellplatz).

Stand: 26.07.1995



DER GEMEINDEVORSTAND

*Hillen*  
(Hillen)  
Bürgermeister