

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 19/1 Bereich "Mitte"
der Gemeinde Neu-Anspach

Neu-Anspach ist Siedlungsschwerpunkt der Region Untermain und mit Verordnung vom 03. Dezember 1973 der Hessischen Landesregierung Entwicklungsmaßnahme nach § 53 des Städtebauförderungsgesetzes.

Ziel der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist die Schaffung einer städtisch geprägten Siedlungseinheit als Modellfall im ländlichen strukturschwachen Raum

Es soll ein lebensfähiges örtliches Gemeinwesen entstehen, das nach seinem wirtschaftlichen Gefüge und seiner bevölkerungsmäßigen Zusammensetzung dem Zweck der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entspricht und in dem eine ordnungsmäßige und zweckentsprechende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt ist (§ 54 Abs. 2 StBauFG).

Seit der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereiches hat ein Wandel in den Vorstellungen der Fachleute und auch der Bevölkerung über die Formen des Städtebaues stattgefunden. Die ursprünglichen Pläne einer überwiegend hohen Verdichtung, die der Verordnung zugrunde lagen, werden nicht mehr in dem Maße verfolgt werden können, weil der Wunsch nach Einfamilienhäusern wie Reihenhäusern oder sog. Teppich-Hausbebauung gegenüber dem Verlangen nach Eigentums- oder Mietwohnungen überwiegt.

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Neu-Anspach als 1. Stufe der Stadtentwicklungsplanung ist in Anpassung an die Bevölkerungsentwicklung und die veränderte wirtschaftliche Situation fortzuschreiben. Diese beabsichtigte Fortschreibung stellt eine grundlegende Änderung des ursprünglichen Konzeptes dar. Nach § 4a Abs. 3 BBauG kann ein Bebauungsplan aufgestellt, ergänzt, geändert, oder aufgehoben werden, bevor der nach Abs. 1 fortgeltende Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist, wenn zwingende Gründe es erfordern. Die zwingenden Gründe sind in unserem Fall gegeben nach § 53 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes, indem eine zügige Durchführung der Entwicklungsmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraumes zu gewährleisten ist. Die geforderte zügige Maßnahme ist dann nicht gewährleistet, wenn zuvor ein Rechtsgültigwerden eines neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes abgewartet werden müßte.

Aufgrund der erforderlich gewordenen Fortschreibung und Anpassung der Bauleitplanung kann der vorliegende Bebauungsplan "Bereich Mitte" nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Neu-Anspach entwickelt werden.

Nach § 54 Abs. 1, Satz 1 des StBauFG bereitet die Gemeinde die Entwicklungsmaßnahme vor und führt sie durch. Dazu hat sie u.a. ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen (§ 54 Abs. 1 Satz 2 StBauFG).

Der vorliegende Bebauungsplan Bereich "Mitte" ist Kernstück des mit dem Umlandverband Frankfurt/Main abgestimmten neuen Gesamtkonzeptes.

Unter Verzicht, auf die im genehmigten Flächennutzungsplan ausgewiesenen Siedlungsflächen in den Ortsteilen Westerfeld und Rod am Berg wird sich die künftige Entwicklung auf den Bereich Mitte, zwischen den Ortsteilen Anspach, und Hausen-Arnsbach konzentrieren.

Bestimmend für die Organisation der neuen Stadt im Entwicklungsbereich ist die Nord-Süd-Verbindung der Ortsteile Anspach und Hausen-Arnsbach, Die Ortsteile Rod- am Berg und Westerfeld sind in Ost-West-Richtung angebunden. Die öffentlichen und privaten, zentralen Einrichtungen, der Bahnhof, die Schul- und Sportbereiche und die verdichteten Wohngebiete sollen dem Stadtzentrum unmittelbar zugeordnet werden, um möglichst rasch eine funktionsfähige Stadtmitte entstehen zu lassen. Als zentrale Einrichtungen sind u.a. das Bürgerhaus mit Rathaus, zwei kirchliche Gemeindezentren, ein Jugendheim, ein Seniorenclub, eine Sozialstation, das Postamt und eine Ladengruppe vorgesehen. In unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums werden auch die Sportanlagen mit Kampfbahn und Sporthalle zur Ausführung kommen.

Der Bebauungsplan Bereich Mitte, dient dazu, die genannten zentralen Einrichtungen zu schaffen.

Die Gemeinde plant derzeit den Bau eines Bürgerhauses als ersten Abschnitt des kommunalen Zentrums und den Bau der Sporthalle im Plangebiet.

Überschlägige Ermittlung der Kosten:

Nach überschlägigen Ermittlungen entstehen folgende Erschließungskosten:

A. INNERE ERSCHLIESSUNG

1. Strassen- und Wegebau einschl. Straßenbeleuchtung u. Straßenentwässerung	DM	3.750.000,--
2. Entwässerung	DM	2.050.000,--
3. Wasserversorgung	DM	1.450.000,--
4. Grünanlagen u. Spielplätze	DM	280.000,--
insgesamt:	DM	<u>7.530.000,--</u>
		=====

B. ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

1. Anbaufreie Sammelstrasse einschl. Entwässerung (soweit im Geltungsbereich)	DM	1.600.000,--
2. Kanal	DM	950.000,--
3. Wasserzuleitung	DM	400.000,--
4. Grünzug	DM	280.000,--
insgesamt:	DM	<u>3.230.000,--</u>
		=====

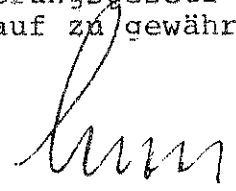
Die Kosten der äußeren Erschließung werden nur zum Teil von dem Baugebiet Bereich "Mitte" verursacht. Sie dienen auch zur Erschließung weiterer Baugebiete und der Gesamt-Entwicklungsmaßnahme.

Gesamtfläche im Geltungsbereich 29,85 ha
Davon für Gemeinbedarf, Sportflächen, Sondergebiet Schule und öffentliche Grünflächen ca. 11 ha
Flächen als Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet ca. 18,5 ha
Flächen für äußere Erschließung ca. 1,5 ha
Gesamteinwohnerzahl ca. 1.500 - 2.000 Einwohner
Mögliche Realisierungsdauer ca. 3 - 6 Jahre.

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Ausweisung mit Mindestfestsetzungen vor, um eine möglichst große Flexibilität im Hinblick auf zukünftige Veränderungen und Anpassungsmöglichkeiten zu erhalten.

Es ist vorgesehen, die mit Mindestfestsetzungen ausgewiesenen Baugebiete nach Kenntnis der konkreten Planung von Bauträgern und der dann erforderlichen Untererschließung auszufüllen und nach Fertigstellung der Maßnahmen als öffentliche Verkehrsflächen zu übernehmen.

Die Entwicklungsmaßnahme nach dem Städtebauförderungsgesetz bietet optimale Voraussetzungen, um diesen gewünschten Ablauf zu gewährleisten.



(Bürgermeister)

Grundstücke im Geltungsbereich "Mitte"

<u>Gemarkung Anspach</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	
	4	35/1	
		37	
		39	
		40	
		41	
		42	
		44	
		34/1	
		36	
		38	
		43	
		49/3	teilweise
		47/5	teilweise
	5	67/1	
		68	
		69	
		70	
		71	
		72	
		74/1	
		74/3	
		74/4	
		75/1	
		76	
		79/1	teilweise
		15/1	teilweise
		67/2	
		73	
		77	
		79/ 5	teilweise
		87/2	
		83/1	
		84	
		85	
		86/1	
		86/2	
		86/3	
		86/4	

Gemarkung Hausen-Arnsbach

<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	
11	63/1	
	46	teilweise
	57	
	41	teilweise
	64	teilweise
	60	
	45/2	
	58/1	
	53/2	
	59	
	61	
	62	
	67	

Grundstücke im Geltungsbereich "Mitte"

<u>Gemarkung Rod am Berg</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	
	5	37	
		30	teilweise
		35	
		39	
		43	
		44	
		47	
		48	
		49	teilweise
		67	
		84/5	teilweise
		36	
		38	
		40	
		41	
		42	
		45	
		46	
		54	
		55	
		56	
		57	
		58	
		59	
		60	
		61	
		62	
		63	

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch die Eigengewinnung und die Fremdzufuhr aus der Mitgliedschaft und den Lieferverträgen des Wasserbeschaffungsverbandes gesichert. Die geordnete Beseitigung der Abwässer ist durch die Anlagen der Gemeinde und die Mitgliedschaft beim Abwasserverband Oberes Usatal mit dessen Gruppenkläranlage gesichert.

Für die Versorgungseinrichtungen liegen generelle Entwürfe vor.

Im Investitionsplan des Entwicklungsträgers sind die Versorgungs- und Erschließungsmaßnahmen vorgesehen und werden dem Ablauf entsprechend im jeweiligen Wirtschaftsplan der Entwicklungsmaßnahme veranschlagt und finanziert. Die Versorgung des Gebietes mit Gas und elektrischer Energie ist durch die zuständigen Versorgungsträger gesichert.

Die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz ist nicht erforderlich. Der Entwicklungsträger hat ca. 65 % der Gesamtflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits erworben und wird den restlichen Grunderwerb in den nächsten Monaten durchführen.