

Gemeinde Neu-Anspach
Bebauungsplan Nr. 19/I "Bereich Mitte"
Teilplan "a"
Konkretisierung des rechtskräftigen Bebauungsplans
vom 4.2.1979

BEGRÜNDUNG mit Ergänzung

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 ist gekennzeichnet durch die Absicht eine funktionsfähige Ortsmitte zu schaffen. Neben dem Bau eines kommunalen Zentrums umfaßt die Planung Siedlungsflächen für ca. 3000 Einwohner.

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 Zentrumsbereich mit der Aufstellung des Teilplans "a".

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19/I vom 4. 2.1979 regelt die Erschließung des Baugebietes sowie Art und Maß der vorgesehenen Nutzung. Er führt die Nutzungen wie Wohnen, Kommunales Zentrum, kirchl. Zentren, Büros, Praxen, Läden im Einzelnen auf, differenziert die Bauflächen jedoch nicht in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.

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

Ihre Realisierung wird durch die Aufstellung des konkretisierten Bauleitplans - der in den Grundzügen nicht von Aussagen des derzeit gültigen Bebauungsplans abweicht - ermöglicht.

Festsetzungen

- Flächen für Gemeinbedarf

Die Festsetzung der Flächen für Gemeinbedarf sichert die Errichtung von sozialen, kirchlichen und kulturellen Einrichtungen, sowie Gebäuden der öffentlichen Verwaltung. Ihre Bedeutung geht weit über den Entwicklungsbereich hinaus. Sie stellen eine Bereicherung für das gesamte Gemeindegebiet dar und stärken in der Bevölkerung das Bewußtsein von der neuen Ortsmitte.

- Sondergebiet "Ladenzentrum"

Zur Versorgung der angrenzenden Neubaugebiete mit Gütern des periodischen Bedarf sind entsprechende Infrastruktureinrichtungen unbedingt erforderlich. Das vorhandene Angebot ist nicht ausreichend. Privatwirtschaftliche Untersuchungen belegen dieses - unter stadtplanerischen Gesichtspunkten offensichtliche - Defizit. Die Standortgunst in unmittelbarer Nachbarschaft der Gemeinbedarfseinrichtungen, sowie das Ziel der Schaffung einer attraktiven und funktionsfähigen neuen Ortsmitte sprechen für eine Ladenauswahl, die über die Bedeutung als Nahversorgungszentrum hinaus eine Angebotsbereicherung für die Gesamtbevölkerung darstellt.

Aus diesem Grund wird ein Sondergebiet "Ladenzentrum" festgesetzt. Es ermöglicht ein vielfältiges Warenangebot in geeigneter Lage. Die Errichtung der Verkaufsfläche ist durch einen Investor vorgesehen, der später Teilflächen an interessierte Geschäftsleute vermietet oder verkauft, Neu-Anspacher Bürger sind als Bewerber vorzuziehen. Entsprechende Verträge werden auf privatrechtlicher Basis abgeschlossen.

- Öffentliche Parkflächen

Für die beabsichtigte Nutzung - mit Ausnahme des Wohnens - erforderliche Stellplätze sind als öffentliche Parkflächen vorgesehen. Auf diese Weise kann eine ausreichende und geordnete Stellplatzversorgung sichergestellt werden. Baumpflanzungen lockern die Parkflächen auf und begrenzen sie. Ihre Zufahrten sind auf wenige Punkte konzentriert, um Störungen des fließenden Verkehrs möglichst gering zu halten und die Benutzbarkeit der Parkplatzflächen als Abkürzung auszuschließen.

Da die Hauptnutzungszeiten der geplanten Einrichtungen stark voneinander abweichen, - Ladenzentrum und Rathaus werden an Werktagen während der Arbeitszeit stark frequentiert, Kirchen und Bürgerhaus eher abends und am Wochenende -, ist eine Mischnutzung der Parkplätze beabsichtigt. Hierdurch reduziert sich der Flächenverbrauch für Stellplätze zugunsten der öffentlichen Freiflächen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Zwischen der Gemeinde und den Trägern der verschiedenen Einrichtungen werden zu diesem Zweck entsprechende Vereinbarungen geschlossen.

- Öffentliche Freiflächen

Die Infrastruktureinrichtungen sind umgeben von öffentlichen Freiflächen. Ihre Festsetzung erfolgt als öffentliche Grünfläche oder als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg, Marktplatz), um andere verkehrsmäßige Nutzungen (z.B. Parken) zu vermeiden.

Die Raumkanten des Marktplatzes sind durch Baulinien festgesetzt. Sie ermöglichen in Verbindung mit Bepflanzung und Pflasterung eine einheitliche Gestaltung. Dies erscheint im Zentrum der fünf solitären Baukörper besonders wichtig.

- Flächen für das Wohnen

Im Norden des Plangebietes wird zwischen Haus-Böckler-Straße und Adolf-Reichwein-Straße ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde sowie der Flächennutzungsplan-Entwurf des Umlandverbandes Frankfurt stellen die Fläche als Mischfläche dar; der Entwurf ist entsprechend zu ändern.

Die zwischenzeitlich konkretisierten städtebaulichen Ziele rechtfertigen nicht die Ausweisung eines Mischgebietes an diesem Standort. Vielmehr sind die früher dort vorgesehenen Funktionen durch die Flächen für Gemeinbedarf und das Ladenzentrum sichergestellt. Um eine Schwächung der Ortsmitte zu vermeiden, sollte auf die Mischgebietsfläche in ihrer unmittelbaren Nähe verzichtet werden.

Für gewerbliche Nutzungen die nicht im Zusammenhang mit der Versorgung der Bevölkerung stehen, sind im Gemeindegebiet ausreichend Flächen vorhanden.

Die Wohnbaufläche wird durch die Ausweisung nördlich der Adolf-Reichwein-Straße ergänzt (vgl. Bebauungsplan-Entwurf "Mitte-Ost").

Realisierung

Die Gemeinde hat die Grundstücke im Plangebiet gemäß § 54 Abs. 3 StBauFG erworben.

Um die Gebietsversorgung zu gewährleisten, soll mit der Realisierung der Maßnahme in Kürze begonnen werden.

Die Flächen für das Ladenzentrum sowie die kirchlichen Einrichtungen wurden an die Träger der Maßnahmen veräußert. Die öffentlichen Frei- und Parkflächen werden von der Gemeinde hergestellt.

Bund und Land beteiligen sich an der Finanzierung gemäß den Vorgaben des StBauFG.

Die Finanzierung der Planung ist nach Maßgabe der Bereitstellung von Förderungs Mitteln im Zusammenhang mit den im Haushalt ausgewiesenen kommunalen Mitteln sichergestellt.

Neu-Anspach, den 27. 9. 1983

(Born)
Bürgermeister