

## **GEMEINDE NEU-ANSPACH**

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Burgweg"

### **BEGRÜNDUNG**

#### **1. Situation**

Mit der Verordnung vom 3.12.1973 wurden die Voraussetzungen geschaffen, die der Gemeinde Neu-Anspach eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung ihrer Entwicklung ermöglichte. Die Maßnahme diente nach der Zielsetzung des Regionalen Raumordnungsplanes Untermain der Strukturverbesserung im Verdichtungsraum. Die seit 30. April 1993 erweiterte Rechtsverordnung befolgt heute wie damals das Ziel eine städtebauliche Siedlungseinheit zu schaffen, die sowohl durch ihre Größenordnung als auch durch die Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, der sozialen und kulturellen Einrichtungen, der Erholungsgebiete und Verkehrseinrichtungen zueinander am Ort eine weitgehende Befriedigung der Bedürfnisse der Bevölkerung ermöglicht. Ein Teil der Bevölkerung soll am Ort beschäftigt sein, um die Berufswege der Arbeitnehmer zu verkürzen.

#### **2. Planungsanlaß**

Im bestehenden Gewerbegebiet "Im Feldchen" stehen keine Baugrundstücke mehr zur Vergabe zur Verfügung. Der Gemeinde liegen jedoch ca. 70 Bewerbungen für gewerbliche Grundstücke vor. Die Erweiterung der Rechtsverordnung umfaßt im wesentlichen die im Regionalen Raumordnungsplan gekennzeichnete und im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes dargestellte Gewerbefläche.

Im Raumordnungsgutachten zur Festschrift des Regionalen Raumordnungsplanes Südhessen wird die Neuausweisung von Gewerbeflächen im Bereich der Gemeinde Neu-Anspach folgendermaßen begründet: "Mit der Notwendigkeit der lokalen Bevölkerungsentwicklung (Stichwort: Wohnen und Arbeiten), der Notwendigkeit und Bereitstellung von Entlastungs- bzw. Ausweichflächen für das Kreisgebiet möglichst im Verflechtungsbereich Usingen sowie der günstigen Lage an einer schienengebundenen ÖPNV-Achse, die es für die Zukunft weiter aufzuwerten gilt."

#### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die vorgesehene Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt am Main (UVF) vom 7.7.1987 zum größten Teil bereits als Gewerbefläche dargestellt. Lediglich das unmittelbar an die L 3270 gelegene Flurstück 51 wurde ausgeklammert.

Im Hinblick auf die geplante Erschließung sollte diese Fläche, wie auch die als Arrondierungsflächen zu bezeichnenden Zwischenräume zwischen, der geplanten Verlängerung der Heisterbachstraße und der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbefläche als gewerblich genutzte Flächen aufgenommen werden.

Die Verpflichtung zur zügigen Durchführung der Entwicklungsmaßnahme im Zusammenhang mit der Ungewißheit über den Zeitpunkt der Rechtskraft des zu ändernden Flächennutzungsplanes (der Aufstellungsbeschuß zur Flächennutzungsplanänderung wurde am 13.10.1993 gefaßt) des Umlandverbandes wird gemäß § 8 (4) BauGB als zwingender Grund zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes angesehen.

#### **4. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke der Gemarkung Anspach, Flur 48, Flurstücke: 10-12, 29-48 und Teile von 1 und 5-9 und außerhalb der Rechtsverordnung liegende Flächen Gemarkung Anspach, Flur 48, Flurstück 13, 54 und Teile der Flurstücke Nr. 27 und 49 - 51.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Vergleich zum Aufstellungsbeschuß geändert. Die Grünflächen des Eisenbachtals (der Ist-Zustand wird nicht verändert), sowie die Fläche der geplanten Trasse der Heisterbachverlängerung wurden aus dem Bebauungsplanverfahren für das Gewerbegebiet herausgenommen, um eine zügige Durchführung des Verfahrens zu gewährleisten. Für die geplante Heisterbachstraße wird ein separates Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

#### **5. Planungsgrundsätze**

Im Gebiet "Am Burgweg" sollen weitere wohnungsnaher gewerbliche Nutzungen realisiert werden, um der Bevölkerung eine Beschäftigungsmöglichkeit vor Ort zu ermöglichen.

Nach Abzug der Erschließungsflächen stehen ca. 11 ha Gewerbefläche zur Verfügung.

Die Gemeinde wird, aufgrund der vorherrschenden Wasserknappheit, nur solche Gewerbebetriebe ansiedeln, die zum einen einen geringen Wasserverbrauch nachweisen, und zum anderen geschlossene Wasserkreisläufe für ihre Kühlsysteme verwenden. Konkrete Maßnahmen zum Schutz der Wasserressourcen werden durch den verpflichtenden Einbau von Zisternen getroffen. Das gesammelte Oberflächenwasser ist als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung) und zur Gartenbewässerung zu verwenden.

Eine starke Durchgrünung, in den Randbereichen erleichtert zum einen das Einfügen des neuen Gewerbegebietes in die Landschaft, zum anderen wird das Image des Gebietes positiv geprägt.

## **6. Planungsrechtliche Zielsetzung**

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

Um eine Verträglichkeit zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet über die Lärmpegelfestsetzungen (siehe Punkt 10: Lärmgutachten) hinaus zu gewährleisten, wurde in der direkten Nachbarschaft ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE 4 und GE 5a) festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe, die generell im Mischgebiet zulässig sind, sowie öffentliche Betriebe (z.B. Bauhof). Ein möglicher Feuerwehrstandort ist durch die getroffene Festsetzung nicht ausgeschlossen.

Die Ausnahmsweisezulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen etc. sowie für Sportanlagen, Lagerhäuser und Lagerplätze begründet sich in dem Ziel der Gemeinde ein Gewerbegebiet einzurichten, in dem vorrangig neue Arbeitsplätze geschaffen werden, sodaß der größte Teil der Gewerbeflächen den Betrieben selbst zur Verfügung steht.

Eine zu den Randbereichen des Gewerbegebietes abnehmende Geschößzahl erleichtert die Integration in die umgebende Landschaft.

Der Grad der Versiegelung wurde mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auch mit einer zulässigen Überschreitung aufgrund der Stellplätze, Zugänge etc. auf maximal 0,8 beschränkt (gemäß § 19 BauNVO).

Die auf den privaten Grundstücken festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen stehen den einzelnen Betrieben als Ausgleichsfläche zur Verfügung und werden gleichzeitig in die Gesamtbilanzierung des notwendigen Ausgleichskonzeptes für den gesamten Bebauungsplan eingerechnet. Eine Versiegelung dieser Bereiche z.B. in Form von PKW-Stellplätzen ist unzulässig. Diese Grünbereiche bewirken zum einen eine Ortsrandbegrünung und gewährleisten andererseits die Einpassung des Gebietes in die Landschaft.

Der Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche soll zu 80 % mit Sträuchern bepflanzt werden.

## **7. Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Gebietes ist so gewählt, daß der Ziel- und Quellverkehr die Ortsdurchfahrt möglichst wenig belastet.

Das geplante Gewerbegebiet wird von einer direkten Zufahrt von der Straße "An der Eisenbahn", K 734, erschlossen. Um einen geplanten Anschluß an die Weiterführung der Heisterbachstraße zu dokumentieren, wurde im Bebauungsplan eine Vorbehaltsfläche für Verkehr festgesetzt. Die innere Erschließung des Gebietes wird durch eine sogenannte Schleifenerschließung sichergestellt.

Die bestehende Straße "Auf dem Burgflecken" dient als Erschließung des bestehenden Mischgebietes "Auf dem Burgflecken" und dem öffentlichen Grundstück, auf dem der neue Feuerwehrstützpunkt in Kombination mit dem Bauhof geplant werden soll.

Die günstige Lage in der Nähe des Eisenbahn-Haltepunktes Hausen der Taunusbahn garantiert nicht nur eine günstige fußläufige Erreichbarkeit des Gewerbegebietes, sondern steigert auch dessen Attraktivität.

## **8. Pkw-Stellplätze**

Öffentliche Stellplätze werden parallel zu den geplanten Erschließungsstraßen angeboten.

Private Stellplätze sind ausschließlich auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Die Anzahl richtet sich nach der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Neu-Anspach.

Um einer vollständigen Versiegelung des Grundstückes durch eintönige Parkplatzflächen vorzubeugen, wurde festgelegt, daß die Stellplätze einzugrünen und mit Laubbäumen zu bepflanzen und mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind.

## **9. Landschaftsplan**

Die Begründung zum Landschaftsplan sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes und als Anlage beigefügt.

In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz werden die Grünbereiche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die zusätzlichen Ausgleichsflächen, die aufgrund ihrer Lage im künftigen Biotopverbund ausgesucht wurden, die Aufwertung der geplanten öffentlichen Grünfläche des Eisenbachtals und das Geburtsbaumprogramm der Gemeinde Neu-Anspach der Versiegelung gegenübergestellt. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen wird der Forderung des RP Darmstadt nach Vollkompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft entsprochen.

### **9a. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft und zur Regelung des Wasserabflusses**

Um den Verbrauch wertvollen Trinkwassers zu reduzieren und eine Entlastung des Kanalnetzes zu erreichen soll das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser nicht direkt dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt werden, sondern auf den einzelnen Grundstücken in Zisternen bzw. kombinierten Rückhalte- und Sickerschachtanlagen zurückgehalten werden können.

Dieses Oberflächenwasser ist zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser (z.B. für Toilettenspülungen) zu verwenden. Eine eventuelle Versickerung durch Schluckbrunnen bewirkt eine Anreicherung des Grundwassers und dient damit dem Schutz und der Pflege der Landschaft.

Für die Errichtung von Rückhalte- und Versickerungsanlagen ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen.

## **10. Lärmgutachten**

Um die Verträglichkeit des neuen Gewerbegebietes gegenüber dem angrenzenden Mischgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde für jeden Gewerbegebietbereich der ausbreitungswirksame Schalleistungspegel ermittelt, der im Bebauungsplan bereichsspezifisch festgesetzt wurde.

Die Empfehlungen für die Festsetzungen im Bebauungsplan und die dazugehörige Erläuterungen sind Bestandteil der Begründung und werden als Anlage beigelegt.

Die Fläche GE5a kommt als möglicher Feuerwehrstandort in Betracht. Es wird daraufhingewiesen, daß im Alarmfall die Feuerwehr mit den eingeschalteten Sirenen kurzfristig die vorgegebenen Grenzwerte gegenüber dem bestehenden Mischgebiet und allgemeinen Wohngebiet übersteigen kann. Da es sich hierbei jedoch nicht um eine Dauerbelastung handelt sondern um sporadisch auftretende Einzelfälle wird im Rahmen der Abwägung an dem vorgesehenen Feuerwehrstandort festgehalten.

## **11. Bodenordnende Maßnahmen**

Die bodenordnenden Maßnahmen erfolgen im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme.

## **12. Kosten**

Um das neue Gewerbegebiet für die Gemeinde weitgehend kostenneutral zu halten, ist mit einem Quadratmeterpreis von ca. 135,- DM zu rechnen.

Nicht enthalten sind die Kosten für die geplante Verlängerung der Heisterbachstraße.

Stand: 14.12.93

Ergänzt: 20.06.1994

Überarbeitet: 18.05.1995