

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 2/II "GEWERBEGEBIET IM FELDCHEN"

1. Allgemein

Da ein dringender Baulandbedarf für ansässige Gewerbebetriebe besteht, hat die Gemeinde Neu-Anspach beschlossen, (19.7.1971) noch vor Verabschiedung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Dessen Erarbeitung erfolgte¹⁾ auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes der Flächennutzung

2. Lage und Erschließung des Baugebietes:

Das Baugebiet liegt im Osten des Ortsteiles Hausen-Arnsbach an der Bahnlinie Friedrichsdorf - Usingen. Diese Standortwahl hält eine künftige Siedlungsentwicklung zwischen den bestehenden Ortslagen und beiderseits der Bahnlinie offen. Gleichzeitig ist damit die Zuordnung der Arbeitsplätze zu künftigen Wohngebieten gegeben. Das Gewerbegebiet liegt im topographisch günstigsten Bereich der Gemarkung (relativ ebene und auf 25 - 30 ha erweiterungsfähige Baufläche).

Das Gebiet ist über die Landstraße II. Ordnung an die L 3041 angebunden. Ein verbesserter Anschluß an das übergeordnete Verkehrsnetz soll in der 2. Ausbaustufe des Gewerbegebietes durch eine Erschließungsstraße (mit Bahnunterführung) entlang des Arnsbaches zur K 723 erfolgen.

3.0 Art der Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausgewiesen:

3.1 Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO, d.h. Flächen für nicht erheblich belästigende Betriebe. Diese Festsetzung erfolgt mit folgender Begründung:

Der Anspacher Raum besitzt künftig durch seine Standortgunst für Wohnen besondere Entwicklungschancen (Lage außerhalb von Störzonen, günstiges Klima, Erholungswert der Landschaft). Deshalb müssen alle Entwicklungsmaßnahmen mit diesen vorhandenen Standortfaktoren im Einklang stehen. Zur Begründung der Festsetzungen in Textform Punkt 3 wird auf ein für diesen Klimaraum angefertigtes Sondergutachten des Deutschen Wetterdienstes vom Mai 1971 hingewiesen, das dringend anrät, keine raucherzeugende Industrie im geplanten Siedlungsraum zuzulassen.

1) Siehe Skizze Gesamtaufbauplan

3.2 Ein Mischgebiet nach § 6 (7) BauNVO, das am Rande der künftigen Verdichtungszone liegt und durch eine später weiterzuführende öffentliche Grünzone vom Gewerbegebiet abgesetzt ist.

4. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird relativ hoch angesetzt, da dieses Gebiet bei Realisierung einer S-Bahn im 800-m- Einzugsbereich des Haltepunktes liegt, und damit unmittelbar an die Verdichtungszone anschließt. Mit dieser Festsetzung soll eine hohe Arbeitsplatzdichte gefördert werden.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Das Baugebiet innerhalb des dargestellten Geltungsbereiches wird gemäß § 45 BBauG umgelegt.

6. Erschließungskosten

Für die vorgesehene städtebauliche Maßnahmen werden voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

Straßenbau (einschließlich Fußwege und Beleuchtung)	460.000.-- DM
Entwässerung (Kanal).....	620.000.-- DM
Wasserversorgung	120.000.-- DM
insgesamt	<u>1.200.000.-- DM</u> =====

Aufgestellt

am 12.7.1971

H. Uhlig
(Heinrich Uhlig)

Gesehen

Neu-Anspach, ^{14.7.1971}

Korn
(Bürgermeister)